



知 識 情 報

◆インパクトがあるか、都の改正環境確保条例

エネルギー1, 500k1を超える事業所に適用。これは企業全体の1%以下だが、都の排出量の40%以上を占める。原油1, 500k1は電気では年間84百万円(1kw14円換算)。これらの事業所は温暖化対策計画書の提出が義務付けされる。3年連続1500k1を超える事業所は削減義務が課される。削減には量的な削減と排出量の取引所の活用がある。延べ床25, 000㎡以上の大規模ビルには厳しい削減義務が課される。排出量取引もまだ機能していないので、今後厳しい。私募ファンドやリート、大手ビル保有会社にとってマイナスの材料であり、対応に苦慮している。推定対象ビルは都内約600棟。10年度から5年間は▲約8%、次の5年間は▲約17%の義務は達成困難ではないのか。

◆建築確認の時間が半分に

6月より70日→35日へ短縮。国交省が批判を受けての改正。提出書類も簡素化。35日でも時間がかかりすぎと思うが・・・。まずは一步前進。

◆店舗の三毛作

居酒屋は5時から営業。つまり通常の店舗の営業時間である午前9時から午後5時まででは閉めている。この空間を利用して総菜や精肉、持ち帰りすし等の店を同時に出店して有効利用しているスタイルが増えている。三毛作の発想。総菜や精肉等の品を居酒屋で出したりして相乗効果もある。こういう発想でもっと不動産を利用すべきである。会社の会議室も休日のホームパーティ用で貸し出すとかアイデアの勝負の時代になった。

◆シェルター型耐震補強を区が全額負担

渋谷区が開始。20万位の費用で一部屋だけを耐震補強。家屋の倒壊は防げないが一部屋は安全にしたいとの発想。耐震補強工事は、診断後の実施率は10%ぐらいで進まない。それを10分の1の費用でかつ無料で行えるとなると進むかも。制度を作っても、これを普及させる営業マンが必要ではないか。不動産業界や建設業界が積極的に参加してはどうか。住宅リフォームや修繕費の市場はGDP比で1%程度だが、欧米に比べ低い。もっと税制や制度の援助が必要。エコポイントやローン減税がスタートしているが、更なる拡充が望まれる。

◆国からの介護報酬が引き上げられ業者は勢いを増す

介護報酬は国から受け取る業者の収入。これが従業員給料の原資になっている。3年に1度見直されるが、00年スタートして03年度▲2%強→06年度▲2%強の結

果介護職員の給料は全産業平均の70%と低い。09年度は一転2%強上昇。さらに4, 000億円の交付金の給付も決定しており、介護業者は一転設備投資を再開している。介護大手のニチイ学館、セントケア、メッセージは施設の新設を活発化し始めた。今や介護施設の入居者は110万人、入居待ち待機者は30万人いると言われている。不動産業界も施設の斡旋は、ビジネスチャンスである。

◆土地開発公社は不良債権のかたまり

公会計の整備が進むとあぶり出される。全国には400以上の公社が、自治体に代わり土地を先行取得してきた。自治体の財政不足で買い取りができない。会計上、金利だけは借りて支払いその処理は金利分を資産簿価に乗せている。これでは簿価がどんどん膨らみ時価との乖離がますます開く。時価が下落しているとき簿価が膨らんでいく。イファースの様な時価会計を導入すれば、直ちに債務超過。10年以上塩漬けの土地が全体の64%(09年3月)にも達している。大なる無駄。土地は利用されてこそ生きる。資本効率、生産性を上げなければ日本は沈んでいく。

◆首都圏マンション回復【3月発売54%増、契約率は3年振りの80%台】

不動産経済研究所の発表(平成22年4月13日)によれば、平成21年度の首都圏のマンションの発売戸数は、前年度比6.0%減の37, 765戸だった。これは、4年連続のマイナスで、4万戸割れは平成4年度の28, 460戸以来17年振りとなった。一方、平成22年3月の発売戸数は、前年同月比54.2%増の3, 685戸で2か月連続のプラスとなった。平成21年度は、景気悪化や不動産市況の悪化で発売は低迷したが、足元では、在庫処理が一巡し回復傾向にあると言えよう。3月の契約率は82.8%で前年同月比4.5ポイント上昇した。1戸当たりの価格は323万円上昇の5, 070万円。3月は都心部を中心に大型物件が相次いで発売され、29物件896戸が即日完売となるなど売れ行きも好調。こうした状況から景況回復と判断するのは早計か。

◆不動産業者の連携

最近、中小の不動産業者が連携して事業を展開する事例が増えている。札幌市、秋田市、宮城県黒川郡、八王子市、静岡県東部、京都市で事例がみられるが、その方式は様々で、会社の設立、協同組合の結成等が挙げられる。事業の内容も、物件の紹介サイトの共同運営、高齢者向け物件を重点にした仲介、戸建住宅の共同開発など、それぞれの地域の実情に応じた取組みがなされている。地域のきめ細かな情報を有する中小業者の強みを活かしつつ、こうした連携により情報量と集客力を高める一種のビジネスモデルであると評価できよう。今後、全国的に展開していくかが注目される。

※ TRA FAXNEWS 送付の中止希望、また、FAX 番号の変更につきましては、お手数ですが事務局までご連絡をお願い致します。事務局電話：03(3222)3808