



# 社団法人東京都不動産関連業協会FAXニュース

発行人/堤 智 編集/組織広報部 東京都千代田区平河町1-8-13  
TEL:03-3222-3808 FAX:03-3222-3640 http://www.tokyo-fudousan.or.jp

NO.213 H22.11.8

## 知 識 情 報

### ◆2010年秋の市況と営業

センチュリー21、三津川社長の講演内容より。

\*首都圏新築マンション在庫数は底に近い水準。05年9月5000戸→08年12月12000戸→10年3月6000戸弱

\*加盟店の手数料状況…手数料が前年比アップの店舗は44.7%。まだ厳しい状況が続いている。

\*加盟店の中での二極化が進んでいる。不振店と優秀店が顕著に出てきている。

\*営業について…成功と失敗の差は51対49である。さらにその2の差は継続出来たか否である。正に継続が成功の秘訣である。

\*目標について…1人平均1000万弱の売り上げだがこれでは30%の給料還元で年収は300万、12時間働くと時給は1000円にしかない。これでは淋しい限りである。5割アップを目指そう。

\*平均営業は10人の客に対して1件決めればよいという業界だが、これでは9割の客を逃している。この率をもっと高めることで年収を上げようではないか。

\*打率を上げる方法として、契約の手前の作業の目標を高めよう。それは案内の数を高めたり、紹介の数を高めたり、スピードを高めたり、訪問の数を高めたりである。結果契約の率は高まる。出来る目標からチャレンジしよう。

### ◆高齢になれば自宅は小さくすべし

住宅は子育てがメインであった。高齢になると老夫婦2人住まいが多い。2人で平均120㎡の戸建ては大きい。1人40㎡が適正面積。今や増築でなく減築も盛んになってきた。又相続の時に資産に占める不動産が大きいと、相続から争続になってしまう。不動産は分割しにくい。又分割してしまうと、残された奥さん等の住まいがなくなってしまう。引き続き住めても、持ち分が半分しかなく他の物から分割を迫られたり、家賃相当を要求される可能性もある。高齢になれば、不動産のウェイトが小さい方が相続はスムーズに行く。

### ◆不動産価格指数の作成を世界の機関から要請

金融安定理事会や国際通貨基金等から不動産価格指数を作れと言われている。国交省は11年度の予算に概算要求を行った。指数の整備提供を10年度から始めたい意向。11年5月に国際ハンドブックとして取りまとめる意向。日本の整備は遅れている。東京証券取引所に住宅価格指数として公表等を模索している。これからこの指数をどう現場に活かすか、ビジネスモデルの構築も考えるべきである。

### ◆木造住宅、耐震基準に不適合が85%以上も存在

木耐協が調査。こんなに多く存在するとは怖い話。平均補強の工事費は150万。大地震は迫ってきている。工事にインセンティブを与え、早期に対策を立てるべき。

### ◆マンション管理組合役員、非居住者も可能に【国交省】

国交省は、マンションの管理組合の役員資格の条件を緩和する方針を固めたようだ。高齢化やマンション管理事務の煩雑さなどで役員のみ手が不足していることに対応するもので、「実際に居住する」ことを条件から外し、部屋の所有者の配偶者や親族のほか、第三者に貸している所有者や借主なども対象とする。マンションの管理組合の運営は、国交省が定める「標準管理規約」を参考に、各管理組合がそれぞれのマンション管理規約を策定している。国交省は、10月下旬に開催する検討会で新たな標準管理規約案をまとめる予定としているようだ。

### ◆住宅取得能力【平成22年土地白書】

土地白書によれば、住宅価格は平成18年から上昇し、住宅取得能力は平成13年をピークに下がっている。定義上、「住宅取得能力=資金調達能力/住宅価格」、「資金調達能力=貯蓄額+ローン可能額」であるが、土地白書では、家計の可処分所得から推定した今後30年間のローン返済可能額と貯蓄額の合計を、首都圏のマンション70㎡の平均価格で割って判定している。不動産価格がピーク時の平成2年を100とすると、バブル崩壊後の住宅価格の下落により、平成13年時点の取得能力は353にまで高まったものの、その後は下落基調をたどり、平成20年時点は244と、平成13年の7割程度まで低下した。リーマン・ショック後は住宅価格が下がり、低金利もあって住宅ローンの返済負担も軽くなってはいるが、その一方で雇用・所得環境が悪化しているため、住宅取得能力の低下傾向が続くとしている。

### ◆<不動産経済・実践セミナー>のご案内

このたび、(株)不動産経済研究所主催のセミナーを後援することになりました。当協会会員は受講料が割引になります。テーマは下記のとおりです。

- ①最高裁判決と家賃債務保証業適正化法が導き出す賃貸住宅ビジネスの将来予測  
政策研究大学院大学教授 福井秀夫氏
- ②最高裁更新料是非判決の徹底予測と最悪ケースにおける対応策  
田中伸法律事務所弁護士 田中 伸氏
- ③滞納家賃請求が困難になる家賃債務保証業適正化法案の問題点への対応策  
武蔵コーポレーション社長 大谷義武氏

〈会 場〉 都道府県会館 402号会議室

〈受 講 料〉 1名31,500円 → 28,350円 (資料代・消費税込)

お申し込み・お問い合わせ等につきましては直接下記宛にお願い致します。

※お申し込みの際、TRA会員であることを伝えて下さい。

お申し込み・お問い合わせ先 (株)不動産経済研究所 TEL.03-3225-5301