



社団法人東京都不動産関連業協会FAXニュース

NO.121 H18.9.21

発行人/川口 貢 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>

ホットニュース

◆不動産の証券化は日本を大きく変える原動力となる

証券化で日本の不動産の特殊性は次々に改革されている。不動産は証券化により投資商品となった。その結果この投資商品は他の投資商品より突出して上がったたり下がったりはしなくなった。地価は全体が一緒には上がり下がりしなくなった。地価は利用して初めて価値を生むので利用の仕方によって価値が異なる動きをする。しかし不動産は証券化されても不動産特有のリスクは内在しており証券と異なるリスクを意識すべきである。不動産市場は金融市場に比べマーケットは小さいので流動性リスクは高い。この高さが本当にリート等の利回りに反映されているのか吟味が常に必要。

◆新耐震基準を満たさない賃貸住宅は何もしなくてよいのか

3階以上で床面積が1,000㎡以上の共同住宅の賃貸住宅は平成7年に出来た耐震改修法で改修の努力が義務付けられている。ただし罰則規定はなく行政庁の指導、助言のみである。罰則がないから何もしなくてよいのではなく努力義務があることを忘れてはいけない。保育所や学校、病院に対しては罰則規定がある。

◆国交省、新たな資格の建築士を創設予定

構造設計と設備設計分野に。1級建築士の資格プラス専門設計士の免許が一定の建築物には必要となる。屋上屋を重ねる資格よりは損害賠償の体制や刑事罰を厳しくした方が効果がある。個人の犯罪に対し保険制度が有効ではないか。

個人の交通事故の支払いで無制限型もあるように保険が問題の解決に1番近い。設計士が全く信用できなくて保険料が馬鹿高くなるのでは屋上屋を重ねても同じである。

◆医療モールが活発に建設

複数の医院や薬局の混合型施設の医療モールが全国的に増加中。医院の開業コストを抑えワンストップの機能が売り。医療関連の会社のニュービジネスとして続々参加中。アイロム、L・A メディカルマネジメント、メディバンス、大林組、等が積極参加。証券化にもなじむし高齢化にも適応している。

現在1,000箇所近くあり今後も10%以上の伸びが期待できる。

中古住宅の資産価値、事業者と消費者とは微妙な違い。

◆マンション上半期供給11%減、地価上昇で売り急がず

不動産経済研究所の「06年1-6月の首都圏マンション市場動向調査」によると、発売戸数は前年同期の11.0%(4,221戸)減の34,177戸だった。地価上昇を背景に、分譲業者が売り急がずの傾向が表面化している。一昨年までの都心回帰現象は沈静化

し、都心離れが顕著になっている。

◆木造住宅も耐震審査

耐震強度偽装事件を受け、建築確認制度の見直しを進めている国土交通省は、2階建て以下の木造住宅の建築確認の際、省略していた耐震強度の審査を、今年度中にも義務化する方針を固めた。東京の建売会社が建てた700棟近い木造住宅で強度不足が発覚したことなどから、特例扱いの廃止が不可欠と判断した。

◆外資は日本の不動産はまだ割安と見ている

なぜなら日本はリートやオフィス賃料利回りも国債比較で2%の利ざやを確保しているから。今やロンドンや香港は還元利回りが10年国債を下回っている。日本が割安でなく海外が割高と思う。行き場のなくなったお金が日本に向かっている気がする。個人住宅に関しては金利が上がると売れ行きが低下するのは経験済み。景気に関係なく金利に大きく反応する。今後日本は金利が上昇する環境の中で不動産が上昇する局面は少ない。ただし金利の上昇スピードがゆるいと駆け込み需要は増大する。

日本の不動産が収益力は大幅に上昇したとは思えないが購入したい資金が海外を含め大幅に増加していることに今日の活況があるのではないか。世界1の災害国で地震リスクの高い国の不動産が外資には魅力的に映っている。

◆住宅購入、8割が「急いだ」。金利・地価の先高観で

長谷工アーベストが実施した1年以内の住宅購入者を対象にしたアンケート調査によると、「金利・地価の上昇傾向からなるべく早く購入したいと感じたか」の問いに、81%が「購入を急いだ」と回答。急いだと回答した人に今後の金利動向を尋ねると88%が「徐々に上昇する」と回答。住宅購入検討中の人の同回答率は74%で、金利の先高観を強く感じる人ほど住宅購入を急ぐ傾向がうかがえる。

お知らせ

◆宅地建物取引主任者証の有効期限切れにご注意ください

今般、東京都から宅建業者免許の更新等に際して、専任の取引主任者の有効期限切れにより、業法で定める要件を満たさない事例が多く見受けられるとの通知がありました。この違反(宅地建物取引業法第15条第3項違反)が判明した場合、東京都は宅地建物取引業法第72条に基づき報告を求めたうえで、指導又は監督処分をすることとしておりますので、十分ご注意ください。

◆東京都都市整備局、新都市建設公社、東京都財務局からの媒介依頼物件情報

TRAホームページに掲載しております。

ホームページアドレス <http://www.tokyo-fudousan.or.jp>

※ 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