



社団法人東京都不動産関連業協会FAXニュース

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

NO.128 H19.1.31

知 識 情 報

◆オフィス賃料改定の条件交渉代理人が人気

オフィス賃料交渉は大半がオーナー側に立つ仲介人が多い。そういう中、テナントの代理人として交渉してくれる会社が人気。米国系が多い。ジョーンズ・ラング・サールもその1社。賃料の相場や設備に熟知して相対的な相場観を持って交渉してくれる。日本の不動産業者は双方代理的な場合もあり、かつ伝統的にオーナー側が強かったので買主側に立った交渉は弱かった。今後透明性や公平性が賃料改定でも求められている。

◆06年上期、流通大手の手数料は軒並み2桁上昇

週間住宅新聞社調べ。千万以下切り捨て。伸び率は前年同期比。

①手数料ベスト10位……三井リハウス292億、住友不販242億、東急リハブル176億、野村不動産グループ76億、三菱UFJ不動産販売74億、すみしん不動産52億、三菱地所住宅販売51億、みずほ信不動産販売48億、大京グループ34億、有楽土地住宅販売34億

②伸び率ベスト10位……大京グループ43%、野村不動産グループ38%、すみしん不動産28%、みずほ信不動産販売28%、三菱地所住宅販売28%、三菱UFJ不動産販売22%、住友不販21%、東急リハブル20%、有楽土地住宅販売18%、三井リハウス13%。

◆ひそかなヒット商品、火災報知器

消防法の改正で新築住宅は06年6月から、中古住宅は11年6月1日までに設置が義務付けられた。意外と一般家庭の人は知らない人が多い。1万円以下で設置できる。この商品を積極的にセールスするとヒット率は高いとか。関連グッズと抱合せ販売も可能かも。

◆超長期の住宅ローンの出現はバブルの兆候

英国や米国で住宅ローンが50年以上のが出現しており何やら過去の日本の公庫のゆとりローンやステップ償還を思い出す。人生で50年間も安定して収入が途絶えないと計画できる人はまれであり、超長期のローンは無理がある。住宅ローンはあくまで20年～25年が理想。株ならPERは20前後に相当。バブル時にあるモーゲージ会社が100年ローンを売り出していた。もちろんその会社はつぶれたが。

今世界的な不動産ブームは調整がいつか入るだろう。シンガポールでは高級マンション55階建て、428戸が坪500万以上で売り出され2日間で完売とか。これもバブルの兆候あり。

◆長周期地震の影響は予想外に大きい

日本建築学会と土木学会の試算では31階以上の高層では家具が転倒し家具による怪我で成人の40%以上が重傷となると恐ろしい予測である。阪神・淡路大震災でも死者の90%は圧死であり、家具等が凶器と化す。建物が倒壊しないが家具が飛んでくるの

では危なくて住めないかも。少なくとも予防は家具が飛んでこない作り付け家具か。しかしテレビや冷蔵庫も飛んでくる。学会の提言を良く読んで対策をテベロッパーは立てて欲しい。

◆不動産流通大手各社の平均手数料は多くが4%を超えている

週間住宅新聞社調べ。06年度上期手数料。小数点2位以下切捨て。

①4%台……ナイス5.3%、ホラスグループ5.2%、京急不動産5.1%、大京グループ4.9%、相鉄不動産販売4.8%、近鉄不動産4.9%、住友不販4.7%、住友林業4.6%、朝日住宅4.5%、京王不動産4.4%、長谷工アパースト4.4%、リハウス4.2%、西武不動産流通4.2%、日本住宅流通4.1%、有楽土地住販4.1%、野村不動産グループ4.0%、

②3%台……三菱地所住宅販売3.9%、中央三井信不動産販売3.9%、三菱UFJ不動産販売3.8%、スターツグループ3.8%、リハブル3.7%、みずほ信不動産販売3.4%、すみしん不動産3.2%、穴吹不動産センター2.9%、藤和不動産流通サービス2.7%、東京建物不動産販売2.7%、

③4%を超えているということは両手率が高いか販売代理手数料が高いかであり効率が良い。しかし外資系の流通の戦略は片手に専念して意識的に双方代理を排除する動きもあり注目されている。

◆地価の時価総額を考える

日本の地価はバブル時で2,400兆円。現在は(06年)1200兆円台。ちょうど半分である。しかし考えてみたらバブル時は今の倍なんてものでなく3倍～6倍に高騰したはず。今でもGDPの2.4倍もしており株式の時価総額が1倍に比較しても又、欧米との比較においても土地は高すぎる。日本は当面、土地の価格を抑え建物部分を上昇させる政策が必要である。

◆金融庁が不動産投融資に警戒感

大手11行の9月末の不動産ファンド向け融資残高は前年同期比30%増加している。リートへの投資も金融機関は57%も投資している。リートへは地銀が積極的。金融庁は活発な銀行の投融資を警戒している。日銀の利上げ、さらには収支計算の際の将来の過大な賃料の予測、法令違反物件の組み入れ、鑑定評価の精度等問題の露見も見られる。

TRAからのお知らせ

◆TRA 予算総会、決算総会の開催日が決まりました。

平成19年度予算総会を3月27日(火)(於:グランドアーク半蔵門)に開催します。

平成19年度決算総会を5月29日(火)(於:グランドアーク半蔵門)に開催します。

総会開催通知は後日送付いたします。

欠席される場合は、開催通知に同封される委任状の提出にご協力下さいますよう、お願い申し上げます。

※ 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