



# 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.139 H19.7.11

## 知 識 情 報

### ◆不動産流通市場は拡大する

人口の減少や高齢化等のハザードはあるが、今後日本の不動産流通市場は伸びるのではないか。何故なら新築に対する中古の流通量があまりにも少なすぎる。米国は90年代300万戸の中古流通が、現在は700万戸で倍増している。新築の4倍の規模である。日本の新築は120万戸台で、中古はその40%くらいの50万戸弱である。何故中古が少ないかは、ずばり良質な中古が少なかったからであろう。しかし今や新耐震基準を満たした住宅は3,000万戸を超え、更にリフォーム技術が向上し、古い住宅を住み心地よくする業者が増加している。環境問題も加わり中古を大切に社会的ニーズも拡大している。住む側も高齢化や少子化、都市集中や田舎暮らし等多様化している。住まいに対する満足度はまだまだ日本は満たされていない。豊かな経済力の要求する快適な住まいの供給は、まだ成熟したと言えない。不動産取得税や登録免許税を軽減するだけでも流通は更に拡大する。もはや車に近い動産としての住宅と位置づけた方が、人間の幸福につながる。不満を持ちながら住み続けるより、より快適な満足度を高める住宅を簡単に手に入る時代が近づく時が全体の幸福度は高まる。そんな時代はもうすぐ始まるのではないか。そんなとき中古住宅流通は飛躍的に拡大する。現在買い取り販売業者が増加し、リフォームを行い転売を行うことが活発になっているが、業界では流通税の非課税化を要望している。こういう制度も是非実現して欲しい。日本の住宅問題と人間の幸福に大きく寄与するはずである。政府は住宅・土地政策の基本は、流通コストの低減と心得て欲しい。

### ◆最もマンションの多い駅は川崎駅

過去50年間の分譲マンション供給数ナンバー1は川崎駅である。21,471戸(東京カテイ調べ) 2位は川口駅。意外なのは仙台駅が3位に入っている。

### ◆住宅ローンの平均借入額は3,000万円を超えた

リクルートの調査。06年の首都圏新築マンション購入者の平均像。3,029万の借り入れが平均。3%の金利なら毎月返済は11.5万円程度なので負担は少ないが金利が3.5%に上昇しただけで返済は7%も上がる。3,000万以上の借り入れは負担が大きいのではないか。

### ◆ペット可マンションは70%を超えた

不動産経済研究所調べ。06年の新築マンションで、74.5%がペット可である。00年以降急激にこの比率が上昇し、今やペット可にしないと売り切れない恐れがあるのではないか。そろそろペット可マンションについて、ノウハウが蓄積してきたはずだから、それを組み込んだツ

トが必要ではないか。居住者全員がペットを好きではないはず。又大型マンションはペットの数も半端でない。何百匹の犬たちが一斉に近隣に、朝夕おしっこをばら撒くのは迷惑な話だ。まず自らのマンション内でおしっこ場を設け、散歩で最初の放尿はここで済ませるとか、管理費を高くしてペットの迷惑を防ぐ費用に当てるとか、マンションの一定の割合しかペット可を認めないとか、各種施設や制限を加えた上でペット可とすべきと思う。最初にきちんとした負担やルールを定めないと、後からでは意見がまとまらない。自分の息子や娘に甘い団塊の子育てに似ている。ルールが甘いとろくなペットに育たない。ペット可マンションの理想的な設備やルール作りは、デベロッパーの社会的責任と考える。管理組合の意思決定は、まるで公務員の先送り発想に似ている。役員の任期は短く、自分の時代は揉め事や対立は困る。結果妥協か先送りである。ペットの最も飼い方の悪い所有者にルールを合わせてしまいがちで、厳しいルールは最初に作っておかないと後からでは大変だと思う。

### ◆リゾートマンション供給状況

リゾート事業協会のリゾート白書調べ。06年度の供給は941戸。前年度比では77%の増加。人気の軽井沢、熱海、箱根に集中。平均坪単価は約159万円。前年度比▲6%。土地の方は建売別荘がわずかに13戸であり、土地区画は継続分譲地として200区画程度である。別荘地はバブル期と異なり大きく落ち込んでおり、都心の証券化対象不動産のようなフィーバーが見られない。都内のマンションを買えば、那須の戸建て別荘が利用できるマンションまで現れた。おまけの景品みたいなものか。

### ◆不動産価格情報を集約して一元化構築

国交省が来年度目途に。公示価格、取引事例、管理情報、ビル賃料、鑑定評価データ等を集約。取引事例、管理情報、ビル賃料は個人情報とも抵触する部分が多いし、果たして個人が参考になる満足すべきデータになるかは疑問。それより既に上場している最も優良不動産と見られている、リートの物件を裸にして徹底分析公表すべきである。この事例から多くのことが学べる。インデックスも作れる。安上がりでもある。

### ◆住宅性能表示の盲点、中古の場合

良質マンションのお墨付きのような住宅性能表示制度。新築マンションは殆どこの制度を利用している。しかし中古は年間500戸程度である。それも1戸単位で受けている。新築は1棟ごとである。しかも1戸だけで受けても、マンション全体の性能表示にはならないのである。又この性能表示は瑕疵が無いことの証明ではない。構造計算の再計算もしない。目視による検査が前提。ここに利用率の低迷がある。

## TRAからのお知らせ

### ◆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。 <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