



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
NO.144 H19.10.16 TEL:03-3222-3808 FAX:03-3222-3640 <http://www.tokyo-fudousan.or.jp>

知識情報

◆東芝銀座ビルが売却、1610 億円

買主は東急不動産。簿価は 300 億程度だから売却益は 1300 億円。この様なケースはドンドン出てくるだろう。含み益が 1000 億以上もありながら放置しておくことは、今後株主が許さなくなるのではないか。1300 億の売却益を有効活用することで、本業の投資や財務内容が大幅に改善する。優良な不動産は専門の業者に任せて、更に活用を図ることが、日本の活性化や全体としての効率化につながる。

◆大阪府交野市の 169 戸の分譲住宅を見習おう

同分譲住宅地は徹底的な自主ルールを定め実行している。そのルールは 50 を越すとか。住宅は最終的には環境を買うものである。しかし環境は作り育てあげるものであり、無秩序ではその価値はドンドン低下していく。皆で環境を守り作り上げることで、住宅の価値は更に上昇していく。市の公園緑地も住民が清掃するとか。マンションにしても 1 戸建てにしても住宅の中ばかり手をかけるのではなく、共用部分や公共部分をどうすれば快適になり住みやすくなるか、考え実行することで価値は上がるのである。まさに日々の方式である「改善」を住宅環境にも適用する知恵と実行力を求めたい。

◆外資から外資が買い物、銀座の土地を 2 倍で

銀座のティファニー本店ビルを 380 億円でグローバル・マンサックグループが坪 1 億 8000 万で購入。ティファニーは 4 年前にこの半値で購入。165 億円→380 億円に値上がり。2.3 倍の高騰。グローバル・マンは更に上がると見て購入したのであろう。売りも買いも外資が相手では日本の投資家は手が出せなかった。こうして日本の不動産市場も世界のマーケットに組み込まれて行く。もはや日本の地価理論は通じない。

◆信金の住宅ローン残高は 15 兆円

このところ 4 半期ペースでは、2 期連続残高は減少している。モーゲージバブルや後発の銀行等の追い上げがある。年間実行は 1 兆 6000 億ペースであり低迷している。

◆次はロンドンがファイバーか

2012 年はリビエックがロンドンで開催される。中国に次いでだが、過去もリビエック開催国は特需に沸く。北京が今建築ブームでもりあがっている。それでなくても英国経済は順調である。失業率は 2.8%前後であり完全雇用に近い。これにリビエック熱が加われば期待できるものがある。

◆建築確認不況の恐れがある

姉歯事件から建築確認事務が厳しくなり、その認可業務が滞っている。大幅に認可時

間がかかっている。そのせいか 7 月の建築着工ができたのは、前年同月比で 23%も減ってしまった。又軽微な変更や認可後の変更も殆ど認められないほど厳しくなり、現場は大混乱している。プロジェクトの遅延はデベロッパーにとっても収益を圧迫する。高い地価取得の上工期が遅れるのでは、ダブルパンチで住宅不況につながりかねない。

◆水上タクシーが実現するか

運輸省が実験だが、水上タクシーを運行させる。山下公園や八景島シーパラダイスなど 8 箇所を指定して実験。小型クルーザーで一艘 800 円から。このように柔らかな発想が必要。日本の港は漁業や貨物輸送だけの港ではない。もっと民間に開放すべきだ。色々なアイデアが出るはず。新しいニーズを掘り起こさなければ成長はない。

◆3 大都市圏への人口流入は戦後 3 度ある(住民基本台帳)

- 1 度目・・・57 年～70 年。高度経済成長時代。転入超過は毎年 40 万人に達した。
- 2 度目・・・80 年代後半のバブル期。85 年～89 年 毎年 10 万人
- 3 回目・・・96 年～バブル期並みの超過流入。

総移動者数自体は減り続けているが 3 大都市圏へは転入超過である。

転入超過年・・・東京 23 区 97 年～、名古屋市 02 年～、大阪市 02 年～、
札幌市、福岡市・・・過去 20 年以上、仙台市・・・00 年以降横ばい。

◆インテリックスが新サービス、買い手が内装を選択

同社は中古マンションを大幅リニューアルして販売する最大手だが、更にサービスを進化。購入客に自分の好きな内装や設備を選択できるようにした。実際の現物も同社ショールームで見られる。米国では住宅購入者は 10%近い予算を自分の好みの内装や設備に投資する。日本もこの様に顧客の好みをどこまで応えられるかが勝負となる。更に進んで家具や最新の台所用品の販売も面白いのではないか。住宅を変えることで生活の仕方まで変える提案もすべきだと思う。顧客に詳しくなってもらうことは信頼感向上につながる。

◆渋谷区が英断、防災対策に全額補助

防災ベッドや耐震フィルターを購入費を全額補助。素晴らしい決断である。これこそ地震国の知恵である。

家全体よりもまず身の安全確保が第一。上限 50 万。81 年以前の旧耐震建物に住む 65 歳以上が条件。こういう補助の方がつづれてから助けるより結果としてコストは安くなる。こういう英断や主張を国や県がもっと率先して行うべきである。

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