



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

知識情報

◆家具・家電付き1ルームは当たるかも

1ルームの賃貸も競争が激しくなっている。新しい工夫として、家具や家電をつける業者が増えている。単身者はこの方が利便性が高くなる。またメイスのある備品を選ぶことで夢を与えることもできる。家賃も高く取れる。あらゆる備品をいれ込むことで、こちらの部門でも商売できるのではないかと。買い取りも選択させれば面白い。

◆とうとう建材の耐火性能偽装まで出てきた

建材メーカー、チアスが国土交通省の検査を潜り抜け偽装。カーパルス等も被害者である。建築確認申請における耐震偽装同様、国の検査体制も形骸化していないか。『浜の真砂』と同じで悪いやつは必ず現れる。しかしそれを防ぐのが検査体制ではないのか。検査の技術がどこかで止まっているのではないかと。検査技術の向上が全く無いのではないかと。これほど技術革新が進む現代で、MTCの世界はドッグイヤーである。毎年検査方法を変えて行くぐらいの改革、改善、開発が、あらゆる分野に求められている時代である。公務員の部門が1番遅れている。新聞によると問題の製品は10万棟分といわれ、改修には1棟50万円以上かかる。10万棟といえればかなりの住宅メーカーに被害が及ぶ。住宅メーカー全体に対する信用失墜は大きい。特に業界トップクラスの旭化成では、約4万棟もの被害がある。チアスはトヨタやスズキ等の自動車部品にも納入しており、不安は広範囲に広がる。住宅業界はファンドバブル崩壊、マンションの売れ残り、建築確認の遅れ、欠陥エレベーターと続き、今回の耐火偽装と逆風続きである。

◆荒川が決壊したら240万人被害

中央防災会議が想定。91万世帯が被害。丸の内や銀座は1~2m浸水。この想定は、1,000年に1度の洪水を想定。1,000年に1度とはいえず、安定してきた時期の1,000年と、温暖化で気候が不安定な現在とでは想定は同じではないはず。何せ最近のデータは過去最高が頻発している。又堤防等の耐久性も、建築時から何十年も経過すると、想定外のことが起きる可能性もある。アメリカでは古い橋がドンドン崩壊している状態だ。東京はゼロメートル地帯が多く、堤防に囲まれた街であることを思い出しておこう。

◆北京中心部の高級マンションは狭くても175㎡もある

坪単価は約200万円。北京市の平均サラリーマン年収は55万円。

億ションはサラリーマン年収の180倍。誰がどうして買えるのか不思議である。それがまだ価格は上昇中で売り惜しみすらしている。このような矛盾やいびつな状態は長くは続かないだろう。不動産価格の世界比較をしても、その差は確実に縮まっている傾向がある。

しかしその国の住民の年収は非常にひらいていて、日本のように平均と高級とが2~3倍程度と異なり、年収倍率100倍以上となると庶民の不満がいつか爆発するだろう。

◆今度は住宅性能評価機関が改善命令

国交省が命令。『日本建築評価協会』に。本来建物の安全性に関して評価する側が、改善命令を下されるようでは、消費者は何を信用してよいか分からなくなる。日本全体がおかしくなってきたのか、逆に今までも同様のことがなされていたが、発覚しなかっただけなのか、それとも最近では摘発体制が整ってきたということで前進したのか。

◆人口減の時代、都市のたたみ方が議論され始めている

米国の例では大量の空き地や公共施設、空き屋を壊して公園や緑地に戻している。確かに古いまま存続させるのは、防犯上や維持費もかさむ。壊す知恵が、今後求められる。都市をいかにたたむかの知恵は、土建国家には無かった。今後壊す設計士が求められる。

◆親からの贈与が平均1000万円を超えるとは・・

07年度FRKの消費者動向調査より。新築住宅の購入者のうち贈与を受けた割合は22.3%で、5人に1人は親の助けを受けている。中古は13.3%。両方とも平均贈与額は1,000万円を超えている。団塊以上の親は裕福だが、子供に1,000万円以上を援助するのは如何なものか。もっと自分が楽しむ方にお金を使ったらどうか。今や住宅は贅沢を言わなければいくらでもある。700万戸以上の空き家もある。何故1,000万安い住宅を選択し、自力で購入しないのだろうか。こうして無理してでも便利なところに人口は集中して行き、不便なところはますます取り残されて行く。親もパチンコされていく。

◆年金倒産が増える

年金未納は個人だけではない。会社負担分を会社が払えないケースが続出している。厚生年金基金制度は、本来納付すべき年金を国に変わり基金が運用しているが、赤字が生じ国に代行返上が続出した。早期に代行返上できなかった総合型の基金に赤字が多い。総合型基金の傘下のメンバーは連帯責任。1社が倒産すれば他のメンバーに負担が増す。負担を10年分割等で支払う等で基金が解散しやすくなったが、それでも支払えない企業が続出している。大企業中心の単独型年金はさっさと解散して国に返上した。解散すらできない総合型は今や基金の9割を占める。厚生労働省の調査では、基金687のうち54%が解散した場合、積み立て不足としている。ここにも隠れた債務がある。

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