



知識情報

◆地熱住宅(エコ住宅)

地面は夏に涼しく、冬は暖かい。昔は皆、井戸があり、夏はスレを冷やしたりしたものである。地面は地下5メートルも行く年間通じて15~20度と快適な温度である。

ここにパイプを通して住宅内に引き込むことで、冷暖房効率を大きく向上させられる。既にこの地熱を利用した住宅が普及しつつある。日本で提供している会社のコストは150万くらい。欧米では100万戸以上、普及している。こういう住宅はもっと日本で普及すべきである。

◆全棟、建物検査して仲介する会社がいる

ただし専任媒介のみだが、費用は25万前後はかかる。(約、戸建て30万、マンション20万) 仲介会社が費用を負担。ここが「みそ」であろう。40百万~50百万の物件なら20万前後は負担しても専任を取るメリットの方が大きい。検査で異常があれば、正しい媒介価格に直せる。契約後の瑕疵担保によるトラブルも無くなる。購入者も安心して購入できる。こういう仲介競争を業者間で行えば、日本の中古市場も活発となる。もっと利用が増えれば、住宅性能評価機関の検査料金も安くなるであろう。住宅を選ぶ選択基準は1つしかない。それは『いいもの』であればよい。現状は消費者は中古に関しては『いいもの』との判断材料が少なすぎる。

新築に負けない中古に関するデータを業者はもっと提供すべきである。

◆マンションバルコニーの手すりが強度不足の恐れ

国土省発表 今度は大手の三協立山ALM、強度不足恐れのマンションは全国で204物件。こう次々と安全の恐れのあるマンションが出現すれば、購入意欲は相当さめてしまう。金利も上がる直前は駆け込み需要も起きるが、サブプライム問題や株価の下落、景気の下降等で金利は当分上がらないとの意識から購入意欲は冷えてきている。

◆築30年以上の老朽化マンションは1万棟、56万戸

全国、1万棟のうち建て替えられたのは約200棟。地震で被災したマンションを除くと、約100棟しか建て替えの実績がない。この対象1万棟も5年後には2万棟になる。国土交通省は、中々建て替えが進まない理由を調べ、必要な支援策をまとめる予定。

現行法では所有者の80%以上の賛成が必要であり、ここがネックとなっているので法改正も検討している。旧耐震のマンションは危ないですよと、あまり宣伝するのも影響が大きく悩ましい問題である。建て替えをスムーズにまとめるのは、大きなビジネスであり、経験を積んだコンサルティング者の活躍が待たれる。

◆建築確認遅れは建設業の倒産を誘発か

東京商工リサーチ調べ。10月の建設業の倒産は今年最多。全業種あわせて7ヶ月連続で倒産件数は増加している。10月実績は前年比8%増加。更に確認がおり始めると一斉に集中することになり、販売の集中、引渡しの集中は販売会社にとっても影響がある。

◆宅建業関係の申請が電子化

11月より宅建業の免許の更新、免許換え、再交付、廃業、主任者の登録、移転等が電子申請で行えるようになった。

◆既存マンションで耐震不足発覚

国土交通省のサンプル調査で発覚。所沢市のマンション。「リジエ」の調査。国土省は耐震性のサンプル調査を行っているが、このほど不足物件を発見し公表。サンプル調査なので、400件弱しか調査対象でないが、やはり出てきた。この分では全棟調査をすればいくつ出るのか分からない。やはり地震が来てみなければ分からないのか。建築に対する不安は食品の不当表示と同じようにぬぐえない。何を信じてよいのか、困った世の中になって来た。

◆中古マンション市場も停滞に突入か

レインズの調査では4半期調査で2期連続成約件数が前年割れ。▲6%。新規登録は27%増加、3.5万件の登録で過去最高。在庫が加速している。成約単価は13%、新規登録単価は25%増加。三井不動産販売の4半期の定点観測でも10月時点では0.9%の上昇にとどまり、4月の上昇率1.8%に比べ鈍化した。

◆大手デベロッパーはSC経営で多角化

東京建物は伊勢崎市でショッピングセンターを開発予定。約200店舗。三井不動産も、ららぽーとシズカや大和ハウス等、SC経営に参入している。マンション、ビル、SC、物流施設等多角化で時代の流れを先取りしている。低成長下では新しいことにチャレンジしない限り、ギリ貧になって行く。

◆高額リフォームは好調

東急アパレル・『暮らしアップ』、定価制全改装。10百万以上
住友不動産・『新築そっくりさん』。バルコニーでの改装。
ミサホーム・・・『丸ごとホーミング』10百万程度。
積水ハウス・・・セキスイハイムリフォーム(株)のリモデル。

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、東京都職員共済組合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