



知識情報

◆畳の匂いは頭の良くなる効果がある

北九州大学森田准教授が発表。学習塾で畳の上で勉強させて実験。その効果は集中力が顕著に向上したとのこと。畳に持続力効果が認められた。畳には香りの成分があり、この香りはリラックス効果もあるとのこと。住宅メーカーでは頭の良くなる間取りやコミュニケーションの取れる間取り等宣伝しているが、畳の勉強部屋も出現するかも知れない。

◆地下鉄副都心線が6月14日に開業

和光市～渋谷まで30分かかる。東上線、西武線と乗り入れ。2012年には東横線にも乗り入れる。急行も運行するので、急行なら池袋、渋谷間は11分で行ける。新駅も6箇所作る。駅前には新駅効果があるだろう。

◆駐車場業界がやや不振に陥っている

06年の道交法改正は追い風だったが、特需は1年で終わった。稼働率は落ちている。郊外や住宅地で駐車料金の値下げが目立っている。参入がしやすく、差別化が図れない業界だけにこれから淘汰、再編が始まるといわれている。飲酒運転の強化、ガソリン高、高齢化、車の販売減等、要因はたくさんある。

◆部屋の寒さ対策は窓が最も有効

部屋の熱は窓から逃げる「48%」との調査結果が、日本建材・住宅設備産業協会から出されている。外壁からは「19%」。外壁はいじれないが、窓はカーテン等で対策は出来る。複層ガラス、断熱サッシ、2重、3重カーテン等や壁や床まで覆うカーテンが効果的。樹脂ガラスもよい。ガソリンを下げる対策より窓対策の方が実現性は高い。

◆アスベスト対策が薬害問題と同じ、行政責任追及へ

新聞報道によると石綿被害の指摘は70年代からなされていたが、国は有効な対策を立てなかったからと建設労働者が国を提訴する動きがある。原告団は救えた命があったはずと主張。アスベストの全面禁止は06年と危険性が指摘されてから30年以上経つ。難しい問題である。国の対応は殆どは大きく騒がれ被害が拡大し問題になってきたから行われることが多い。

06年に石綿被害者救済法が施行されたが、行政責任は放置されたままである。裁判になっても決着は10年以上かかるのではないのか。こういう問題は先進国アメリカはどうだったのか、そして新興国の中国はどうなっているのか、経済の発展に応じてその責任や行政の指導内容が変わってくる。必要なことは情報の開示であろう。的確な情報入手できることで、個人レベルで対応できることも多いはず。情報を提供するマスメディアの責任

もある。30年も前から指摘されているのなら、粘り強い報道で世論を喚起することも必要である。政治を動かすのは世論であり、世論を動かすのはマスメディアによるところが大きい。

◆住友林業がシアトルで大規模宅造

ゴルフ場と650区画の宅地を造成。地元業者に販売予定。日本の宅地造成は不振であるが、このように海外事業を強化するのは日本の不動産業にとっては模範となる。もっと日本は世界に出て行くべきである。世界はまだまだビジネスチャンスは多い。日本の不動産のノウハウも世界には通用する。頑張っただけではない。ドンドン世界を開発して、その不動産を日本のリートの組み込めばいいのではないか。日本の不動産が高いのなら、物件がないのなら世界に出て行けばよいのだ。

◆阪神大震災クラスで緊急輸送路の橋が30%も損傷で使えない

国交省が調査。だから予算措置をしよとの声が聞こえてくる。逆に30%も使えない橋を作った責任はどうなるのか。橋の耐震基準は80年に変更された。対象5万の橋のうち基準変更前の橋は2000本。これは倒壊の恐れがある。基準変更後の橋も損傷の恐れがある。震災時帰宅マップ等も売り出されているが、これではまず帰宅できない。震災対策は最悪を想定して、たてるべきである。

◆レジデンスのリート

住宅系の不動産投資信託の法人は23にも達する。42法人のリーの半数は住宅を組み込んでいる。合計1.5兆円といわれている。うち70%は東京23区内に所在する。稼働率も90%と好調。築3～4年の物件が多い。今は良質だが古くなったときに強気の賃料設定が出来るかが問題である。競合も多くなる。

◆中古住宅の取引では、取引物件の正確な情報提供が重要

中古住宅の取引では、引渡後に買主から設備等の不具合を指摘され、紛争になるケースがしばしばみられる。こうした紛争の防止には、契約書類に添付する「物件状況等報告書及び設備表」が重要な役割を果たす。国も、「宅地又は建物の過去の履歴や隠れた瑕疵など、取引物件の売主や所有者しか分からない事項について、売主等に告知書を提出してもらい、将来の紛争の防止に役立てることが望ましい」としている。また、東京都では、売主・買主双方が重要な情報を事前に確認し共有できるよう「既存戸建住宅売買チェックリスト」の作成を推奨している。宅建業者としては、こうしたことを心得ておく必要がある。

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