



社団法人東京都不動産関連業協会FAXニュース

NO.158 H20.5.29 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

◆東京都内の新築マンションは年収の9.85倍

東京カンテイ調べ。07年の発売価格。地価高騰と建設費の高騰が主因。適正価格は5～6倍であり、これではサラリーマンは買えない。70㎡で6122万円。前年比13%上昇。年収は逆に▲1.4%であり、売れ行き不振は当然であろう。年収増が望めない中、価格が手に届くところまで下落しない限り売れ行きは期待できない。更に住宅ローンが上昇予定であり、追い討ちがかかりそうである。

◆50年保証のハウスメーカーが現れた

三菱地所ホーム。5月から。従来の2.5倍の長さの50年。この様な保証の競争を各メーカーが行えばレベルも高くなる。成功を祈りたい。

◆建物内部をチェックできる装置を開発

宇宙の放射線を利用。コンクリート内の鉄筋の数も把握できる。放射線が大気と反応して「ミュオン粒子」が出来る。これを利用。厚い岩盤も簡単に通り抜ける。これが安価で実用化すると欠陥住宅はすぐに見抜ける。東大の研究グループが開発。早く特許を取って世界に広めて欲しい技術。

◆2層ならぬ3層のガラスサッシュが出現

これなら断熱性能もいいだろう。樹脂サッシュメーカー「シャノン」が開発。同社製2層ガラスに比べ20%も断熱性が良い。国内最高の断熱性能とか。寒い地域、暑い地域等用途は広い。省エネの時代にふさわしい製品。是非普及して欲しい。

◆土壌汚染、処理費は1,000億円以上

築地移転予定地の豊洲地区。発がん性のあるベンゼンが基準の4.3万倍も検出されている。この土地は東京ガスのガス製造工場であった。1,000億円以上もかかるなら他の土地を物色した方が安上がりかも。浄化費用の1,000億円は汚染処理会社には垂涎の的。

ベンゼンの性質・・・鯨油の分解ガスから初めて検出された。無色透明。匂いはある。基礎科学原料として合成樹脂やナイロン繊維の合成に使用される。1リットル当たり0.01mg以下が基準。

◆不動産業への新規貸し出しはバブル期を越えていた

金融経済統計月報によれば不動産融資総量規制直前の88年や89年の不動産業への新規貸し出しは総貸出しの中で18%くらいだったのが07年9月には23%にも及んでいた。金融庁はこの数値に危機感を持つ。→金融機関へ窓口指導。その結果

ファンドや買取業者はとたんに元気がなくなる。結果デベロッパーの物件は受け皿をなくし、極端に売れ行き不振となる。不動産業者の倒産も増大している。4月の全国一般の倒産件数は前年比8.3%増加。4ヶ月連続の増加である。内、不動産や建設業は2桁の増加率であった。

◆住宅ローン金利が上昇

5月1日より。固定で10年物は3.7%前後になる。6月にも上がるのではとの観測もある。住宅ローン金利は月末の長期金利水準を参考にして翌月の金利を決めている。長期金利水準は新発10年もの国債の入札状況で決定しているが、5月の入札は順調との目安である応札倍率3倍を下回り、2.5倍だったので6月にも引き上げる可能性が高い。

◆不動産トラブル事例データベースが配信開始！

このデータベースは、不動産取引を巡るトラブル事例をもとに、トラブルの未然防止やトラブルに発展した場合に円滑な解決を図ることができるよう、主に消費者を対象に、(財)不動産適正取引推進機構が4月から情報提供を開始したものである。①裁判事例、②国交省及び都道府県が行った行政処分、③(財)不動産適正取引推進機構が調整した特定紛争処理案件の中から有用と思われる事例が掲載されている。事例は、項目ごとに整理した上で、その概要や紛争の結末等が要約されている。具体的には、トラブル事例を大・中・小項目に分類して、大項目は重要事項説明に関するもの、中項目は都市計画等の法令上の制限、小項目は該当する事例といった構成で、検索ボタンをクリックすると、事例の一覧が表示される。宅建業者にとってこうした情報は、トラブルの未然防止のためには、必見のデータベースであろう。

【※アドレスは「<http://www.retio.jp>】

◆宅建試験の問題用紙がA4判に変更され文字も大きくなる

平成20年度の宅建試験は、試験日は10月19日(日)、受付期間は7月1日から7月31日までが予定されている。(財)不動産適正取引推進機構によれば、試験案内、受験申込書及び試験問題の様式について、従来のB5判をA4判に変更するとともに、文字のポイントも大きくする方針のようだ。既に、一般紙各紙も文字の拡大を図っている状況等を考えれば、当然の措置と言えよう。これまでB5判を維持してきたのは、使い勝手の良さや、作成費・輸送費のコスト低減がその理由だったようだが、受験申込者の利便性を考慮すると、むしろ遅きに失したと言えるかもしれない。

◆東京都多摩ニュータウン販売宅地の現地説明会

住宅用地案内:6月23日(月)開催 業務・商業施設用地案内:7月7日(月)

申し込み方法等の問い合わせについては東京都多摩ニュータウン事業室
TEL03(5320)5135へ連絡願います。

※ 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