



社団法人 東京都不動産関連業協会 FAXニュース

NO.172 H21.1.29 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

◆ビルやマンションに貯水槽がなくなる日

水道のポンプを途中階に配置し中継させる事で、高層階でも水道本管から直接給水できる技術が完成。春以降スタート予定。従来の直接給水は、ポンプ能力に限界があり16階建て程度が限度だった。16階以上では、屋上などに貯水槽を設置し、そこから各部屋に配水していた。よく貯水槽にネズミが死んでいたり、時には人間の死体があつて死体水を飲まされていた・・・という事実もあつたが、これで新鮮な水を飲める建物が増加するだろう。貯水槽の定期点検も不要になり、維持管理費も抑えることができる。

◆住宅ローン減税は切り札になるか

09年、10年に入居すると最大50万×10年の500万円が税額控除。これは大きい。さらに旧価格に戻れば潜在ニーズはある。今は値引き市場であり、今後は安い土地と下落した建築費でのマンションが出現する。しかし多くのデベロッパーは資金繰りで苦しんでおり供給増は期待できない。旧財閥系のデベロッパーが好機と見て活発化する可能性は大きい。

◆火災警報器の全戸設置義務は後2年半

新築はすでに義務化完了。中古は2011年6月から。必ず設置しなければならないのは、寝室と、寝室がある階の階段など。さらに台所への取り付けを推奨している地方自治体もある。1戸あたりのコストが2～3万円となるのがネック。不動産仲介業者が大量購入して安いコストで仲介物件にサービスしては如何か。

◆これからは都心居住の時代へ

地価が安くなれば必ず都心回帰が起きる。もはや郊外居住の時代は変わった。なぜなら高度成長時代は都心集中で住宅の確保ができず、量的に満足させることができたのは郊外ニュータウンだったから。高度成長時代は工業中心で職住分離がよかった。そして何より郊外は地価が安かった。しかし少子高齢化は住宅の量的充足、工業からサービス業への転換、地価の下落により、職住が接近して便利で遊び、文化を楽しめる都心ニーズが高まる。今後の住宅政策はこの高まったニーズに応えるために、快適で安い都心住宅の整備が必要である。都心の容積率のアップは是非実現してほしい。

◆英国不動産大手、グロブナー

同社は、英国最大の不動産会社。日本の三井不動産や三菱地所的な存在。全世界に11箇所の拠点を持つ。英国の不動産ファンドを通じて、今後1～2年で日本の不動産

に500億円投資予定。中小規模ビルに投資。一棟当り50億円前後のオフィスビルを取得予定。このクラスのビルは需要が底堅いと判断。今後、新しいファンドの立ち上げも検討するという。

◆バブルの申し子、チバリーヒルズの今

90年の頃を覚えている人は懐かしい響き。千葉県土気の超高級一戸建て。当時は1戸7億～10億円。土地は500坪が平均。プール付き等。今や土地売りに徹しているが500坪で8500万位。坪16万を切る世界。分割もできず困った状況で早20年を迎えている。どこかで腹をくくる時期にきている。行政も、売り主も・・・。

◆ローコスト住宅が人気に

不況で家にお金をかけない人々が増えている。車や贅沢品はもはや敬遠されている。アーネストワン社は戸建て住宅で坪建築単価33万円を売り出し、注目を浴びている。雇用や経済の先行き不安層には価格が決め手になりつつある。

◆マンション販売の悪質手口急増！→断るとピザ70人前を注文！

「以前から頻繁にワンルームマンションの購入を勧める電話が職場にかかってくる迷惑しており、執拗なので、上司に代わって断ってもらうこともあった。その後のある日に、業者から勧誘電話があり、強い口調で断った直後、宅配ピザ店から、70人前の注文があつたが作っていいかと確認の電話。ピザ店もさすがに、これだけの大量注文に戸惑ったようだ」といった内容の悪質な勧誘に係る相談が国民生活センターでは最近増えているという。他にも、購入を断ると「家に火をつける」と脅されたりしたというケースもある。こうした消費者トラブルの未然防止のため、勧誘員等の指導・教育の徹底、再勧誘の禁止、勧誘時に業者名を名乗るなどの対応が強く業界団体に求められている。

◆「家1戸140円で売ります」→イタリア(建物復元条件付き)

シチリア島西方のサレミ市で地中海を見下ろす古い住宅1,000戸が売りに出されている。土地付きの値段は1戸1ユーロで、日本円にして140円。1968年の地震で壊れ放置されている旧住宅群で、「地元業者の伝統建築による2年以内の復元」という購入条件が付けられているという。一方、我が国の伝統文化である歌舞伎専用の劇場である歌舞伎座が2010年に50余年の歴史に幕を降ろすことになり、その再開発計画の一部が発表された。老朽化への対応が主な理由となっている。歌舞伎座のロビーは2階まで吹き抜けになっており、濃朱うるし塗りの丸柱に緋色の絨毯、破風屋根が目立つ桃山様式風の外観のこの建物の復元はもはや不可能なのか、惜しまれてならない。

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