



# 社団法人 東京都不動産関連業協会 FAXニュース

NO.185 H21.8.10 発行人/堤 智 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

### ◆あれから20年、90年バブル価格を忘れてはならない

90年に起きたあのバブルは本当に異常だった。我々は歴史を忘れてはいけない。

株：38,915円（89年12月29日、日経平均）

土地総額：2477兆円→今1253兆円（07年末）

新築住宅着工数：170万户→109万户（08年）

マンション価格：6123万（首都圏）→4775万（08年）

今、ビジネスの第一線で90年頃の経済を知る者は少なくなりつつある。バブルは繰り返すと言われる。日本で起きなくても世界の各地では今でも起きている。物の価格は経済力に見合ったものでなければ長続きしない。基本はGDP。GDPのウォッチこそ経済の基本である。更にストックである国富も忘れてはいけない。日本の土地の時価総額はGDPの2.4倍、高すぎる。世界と比較しても突出しているこの数字はやがて是正されるのではないか。

### ◆賃貸の更新料は今後取れなくなるかも

京都地裁で更新料は無効の判決。消費者契約法で無効とした。一方同じ京都地裁の別の件では更新料は賃料の一部とした判決もあり現場は混乱している。消費者保護の観点と賃料の一部説との対立理論は今後上級裁判所を通じて明確にされるであろう。しかし敷金の返還義務判決に続き、流れは消費者保護の方向か。

### ◆もうからないゼネコンの赤字体質

ゼネコンの利益率は悪い。大手でも赤字が続出している。何故だろう。

受注第一で採算を考えず取る体質・・・その結果、下請けいじめの横行。発注側も競わせて下げさせる。営業の成績評価も利益で競わせるべき。

見積もり制度の欠陥・・・概算見積もり、精算見積もりで大きく狂う。概算見積もりで競争入札させられるので精算（確認図面で算出）ではオーバーが多い。概算見積もりをもっと詳しく出せるシステムが必要。

途中で設計変更が多い・・・工期優先で工事がどんどん進み、追加支払いの管理が甘く、後で精算も多く回収しきれないことが多い。こまめに関係者が協議し、日常増減管理を徹底すべし。海外受注の苦戦。ゼネコンの海外工事は5年前から急拡大させた。

ドバイのパームジュメイラは総額76兆円にも及び日本勢は群がった。大成、清水、大林、竹中等。設計変更や資材高騰は契約でスライド条項（エスカレーション条項）が無く赤字となっていた。

海外受注の急減・・・07年度は1.7兆円→08年度は▲40%の1兆円。

### ◆住友不動産、住友商事の「シティタワー有明」がお手頃価格になってきた

坪213万～399万。平均240万 ゆりかもめ有明テニスの森8分。483戸・坪単価240万・前田建設、日建設計・東京駅9分・地上33階。タワーマンションは坪300万以上も多かったがついに240万まで下がってきた。200万前後になれば爆発的に売れるのだが・・・もう少しの努力を期待したい。

### ◆日本の空き家は756万户

総務省、土地統計調査を発表。08年10月時点。この空き家の数値はどんどん増えている。5年前比で14.6%増。高い順に山梨県20.2%、長野県19.0%、和歌山県17.9%。月額1万前後くらいなら山梨や長野なら別荘代わりやレジャーの基地で利用できるかもしれない。空き家の情報の公開や思い切った対策が望まれる。

### ◆名刺の整理法

名刺の整理は悩ましい。取引先の業種別、アイウエオ順、会社別等がある。しかし沢山の人と会っていると名前がどうしても思い出せず困ることも多い。ある雑誌で日付順がベターとの記事があった。確かに日付順は思い出しやすい。何時会ったかが大体見当が付く。今月、先月、6ヶ月前、1年前等。一度この方式で整理してみよう・・・

### ◆住宅ローン破綻で競売が秋から年末に急増する見込み

住宅金融支援機構が平成20年度に競売にかけた住宅は16,577件で、記録が残っている平成14年度以降では最多となった。平成21年夏のボーナスが減少すると伝えられたこともあって、マスコミでは、夏のボーナス払で返済に行き詰まり、ローンの破綻に繋がる6月危機を報じていた。しかし、手続や契約の関係上、滞納が始まって競売に至るまでは10か月から1年は掛かるため、平成20年秋からの経済危機の影響が出るのは、21年秋から年末に掛けてというのが専門家の見方のようだ。

### ◆高く売りたいマイホームの任意売却は慎重に！（不況につけ込む悪質業者）

不況による収入減等で住宅ローンの支払が滞り、マイホームが競売にかけられるケースが増えている。そうした中で、競売を回避し、少しでも高く売って残債額を減らそうと、宅建業者が仲介する任意売却を選択する債務者が増えている。ところが、そうした少しでも高く売りたいという債務者の心理につけ込んで、仲介手数料だけを先に取る悪質な宅建業者もいる模様だ。不況でローン破綻した債務者に対して、詐欺的行為を仕掛ける宅建業者は悪質極まりないと言えよう。

## （社）全日本不動産協会東京都本部からのお知らせ

### ◆第45回全国不動産会議 熊本県大会のお知らせ

日時 平成21年10月1日（木） 14:00～19:00

会場 崇城大学市民ホール（熊本市市民会館） 懇親会 ホテル日航熊本5階

参加希望の方は担当者：遠藤まで連絡ください。TEL03-3261-1010

※ 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