



# 社団法人 東京都不動産関連業協会 FAXニュース

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>

NO.194 H22.1.8

## 知 識 情 報

### ◆独立行政法人の不動産は売却が促進される

新政府は独立行政法人通則法を改正検討。これにより資産売却が促進される。100ある独立法人の資産売却実績は、一昨年夏時点で20億円。PRE（パブリック・リアル・エスレート）には程遠い。独立行政法人は自前で不動産等自己所有が原則。これを崩せば証券化も進むし有効利用が大いに図れる。ぜひ早期実現すべき法改正。

### ◆LEDの知られざる良さ

蛍光灯は紫外線が出る。白熱灯は熱が出る。LEDは両者をほとんど出さない。結果美術品等の照明にはうってつけ。立体的には輪郭を浮かび上がらせる効果もあり評判を呼んでいる。最近の美術館や展示に採用が急増中。食品の照明にも、熱を出さず美味しそうに照明でき好評。今後建築関係ではLEDは主流になっていくのではないかと。

### ◆下請け代金法

この法律は1956年に制定されていて、意外と知られていない法律。この法律で親事業者は、請求書の有無にかかわらず、成果物を受領した日から60日以内に下請けに対して対価を支払わなければならない。また親事業者は口頭でなく、書面で条件を記したものを発行しなければならない。この書面は2年間の保存義務もある。下請けだからと甘えや優先的地位の行使は許されないのであるが、不況で親事業者も苦しく違反が目立っている。

### ◆経済成長と地価トレンド

三菱UFJ信託銀行の不動産コンサルティング部が作成したデータによれば、1955年時点での6大都市の市街地価格（住宅地）と、実質GDPをもとに100とした時の時系列の指数では、02年頃に地価はGDPを下回ってしまっている。現在もGDPを超えていない。長期的に地価の上昇はGDPに比例するとの理論はある程度は実証されており、この理論通りだと現在の地価は下がりすぎと言える。しかしGDPが下がると予想されれば地価が先行しているとも言える。いずれにしろGDPも地価も55年比では8倍前後に達している。

### ◆高齢者専用賃貸住宅

略して高専賃。高齢者の単身、夫婦世帯対象の賃貸住宅。05年から登録制度が整備されており09年9月は全国で1,460件、37,000戸に及んでいる。09年5月からの法改正で登録物件はさらに厳選を行えるようにした。床面積を25㎡以上としたりして登録物件の質の確保を広めたいとのこと。登録された住宅は検索が可能であり、高齢者の入居の促進を「高齢者住まい法」で実現して行く。

### ◆これからの浴室はミストサウナが標準になるかも

ミストサウナは評判が良い。とにかく健康、美容、心身共に効果あり。毎日使用する設備だけに少々お金をかけても、元はとれるのではないかと。金額にしても10万台で設置できる。美肌になると言われたらまず奥様族は飛びつくのではないかと。男性には会社のストレスが取れるとか血圧に良いとかで説得力もある。これからの消費は自宅で楽しめるものが当たる。東京ガスのまわし者ではないが、一度採用する価値はあるらしい。マンションデベロッパーも最初から標準装備を考えるべきである。ディスポーターよりはいいと思うが。

### ◆東京の携帯電話はなぜ高いのか

総務省の調査では世界で2位の高さ。パリが1分で32円、東京は1分27円。インドは1分0.9円。円高が進むと世界一の可能性もある。ニューヨークは10円。こういう差こそ改革でグローバル化すべきである。

### ◆せっかちな国とは

米国の社会心理学者レブィーン氏の調査では世界一せっかちな国民はスイスとか。景色の良い国でのんびりしていると思うが意外である。2位はアイルランド、3位ドイツで日本は4位。共通しているのは工業化率が高く、人口規模が大きい個人主義的な価値観が高い国ほどせっかちとか。

### ◆なぜ日本は国債増発が可能なのか

経済学の世界では、利子率は経済成長率を上回るのが常である。この場合は既存債務の返済は将来の黒字（税収ー支出）で賄わなければならない。ところが成長率＝利子率ならば、既存債務を必ずしも税収で返済する必要はない。借り換えを繰り返せばいいのである。現在、GDPの1.7倍と欧米の2～3倍の異常な比率だがどこまで可能なのか。それには背景が持続する必要がある。つまり銀行の貸出能力が低く低金利であり、国民は過剰貯蓄であり、投資不足が共存する前提が必要。国債消化は大半が金融機関であるから、金融機関が引き受けを敬遠し始める時に国債バブルは崩壊する。民主党のマニフェスト実現には17兆円必要。国債増発は40兆円台に突入。小泉内閣の時でさえ、30兆円増発の攻防戦であった。持続可能な背景が崩れないことを祈るしかないのか。

### ◆TRA総会日程のお知らせ

平成21年度定時(平成22年度予算)総会 平成22年3月23日(火)14:00～15:00

平成22年度定時(平成21年度決算)総会 平成22年5月19日(水)14:00～15:00

※それぞれ開催3週間前頃に全会員へ郵送にて総会案内を送付いたします。

TRAホームページをリニューアルしました。 <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