



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.196 H22.2.15

知 識 情 報

◆都、10年4月、ビル省エネ規制スタート

原油換算1,500k1以上使用するビルや工場が対象。削減率は事務所▲8%、工場▲6%。いよいよ省エネ対策が、すぐ真近になってきた。トップレベル事業所・・・エネルギー効率の良い機器を採用すれば認定され、削減率が半分になるボーナスがある。逆に削減義務の果たせない事業所は不足量の1.3倍のペナルティがある。

◆国債乱発でも破綻しないという理由

国債は政府の借金だが、政府は色々な手段を持っている。増税や通貨発行等で対策をもつ。しかし外貨建や海外からの借金には対策が及ばず破綻する可能性が高い。実際、海外からの借金や外貨建借金の破綻は多くても、自国通貨の借金で破綻は一度もないとか。破綻の要因は、自国通貨が大暴落し借金が膨大になることによるが、近年では、97年ロシア(政府)、韓国(民間)、91年アルゼンチン(政府)、08年アイスランド(民間)がある。日本の国債は大半が日本国内で消化され、外貨建ではないので破綻はしないとの見方がある。

◆リートの保有不動産、減損が損金にならないのは不利

不動産の値下がり、リートも時価評価すると下がっている物件が多い。しかし税制上、厳存しても損金にはならない決まり。そこで投資法人としては外部に売却して実現損で損金化する選択を行っている。実現損は税法上OK。評価の見直しで、含み損の抱えた物件は売却に出てくる可能性はある。

◆スキー人口が激減

92年には1,700万のスキー人口が、08年には690万人と▲59%。冬のスキーだけではない。夏の海水浴客も3,200万人(92年)→1,890万(08年)ニーズが減ったのではなく、遊びが変化したのだろう。その変化した先を追いかけなければ、単なる需要減で終わってしまう。遊びの内容が他にシフトしている。

◆付加価値型仲介、ポラスの専任契約の差別化

築20年以内の建物、マンションのインスペクションを無料で実施。他社との差別化を図る。今後このタイプの付加価値は他社も追随が予想される。今後はインスペクションの中味が勝負となっていこうだろう。

◆低コストの梁を開発、大成建設

従来梁は鉄骨が常識。これを超強高度コンクリートで代用。コストも10%ダウン。コスト面、環境面、デザイン面、用途面で鉄骨より優位。こういう開発はどんどんして欲しい。それだけでなく日本の建築費は国際的に見て高いのだから。

◆AEDの装備がマンションにも出現

公共施設や大手オフィスでAEDの装備が標準化しつつあるが、マンションにはまだ行きわたっていない。今後販売元では、積極セールスするとの事。デベロッパーとしても顧客が評価するなら最初から装備してセールスポイントとして表現する可能性もある。既存マンションではほとんど普及していないので、新築からスタートか。

◆付加価値型賃貸マンション、家事代行

賃貸管理のスペースデザイン社は、賃貸マンションのバリエーションが豊富。短期型、長期型、さらに家具付、そして家事代行までセット。共稼ぎにはうれしい。ペットの散歩まで対応。少々高くてもこういうサービスのニーズはあるだろう。

◆「パシフィックセンチュリープレイス丸の内」がまたもや転売

パシフィックセンチュリーグループが建築→約2,000億円でダヴィンチアドバイザーズへ転売→約1,400億円で転売、セキュアード・キャピタルジャパンへ。(新聞報道)セキュアードは東証1部の米系ファンド会社。運用規模は6,000億円。いい場所だけに買主には困らないが、短期間(3年)で30%も下落した。もはや不動産は株のように短期間で乱高下する時代となった象徴的な例である。

◆「たぬきの森」マンションの建築確認は違法【新宿区】

かつて狸も生息していた新宿区内に建築中のマンションについて、周辺の区民が安全基準を満たしていないとして、新宿区に建築確認の取消しを求めた行政訴訟の最高裁判決が21年12月に行われた。判決は、「違法」と判断した2審判決を支持し、新宿区の上告を棄却した。こうした建築中のマンションの建築確認を取り消すのは極めて異例である。当該の建築業者は、新宿区の賠償責任を求めることが想定され、新宿区長の責任が問われかねない事態となった。

◆平成21年度宅建試験合格者の特徴

①合格者数の推移：受験者数は対前年度比で13,900人減少したが、合格者数は2年ぶりに増加して34,918人が合格した。②男女別合格者数：男性が4.7%増加の25,309人、女性が1.7%減少の9,609人。③男女別の合格率：男性は1.8ポイントアップの17.5%、女性は1.2ポイントアップの18.8%とそれぞれ上昇したが、その差は1.3ポイントに縮小した。④登録講習修了者：漸増傾向にあった受験者数は初めて減少(▲1,854人)に転じたが、合格者数は1,036人増加して9,726人。⑤職業別：不動産業、金融業、建設業の割合は前年度とほぼ同じであったが、学生の合格者に占める割合は3年連続で低下した。学生の質の低下が、こと宅建試験においては具体的に現れているといえよう。

※ 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