

8月、暑さ真っ盛りです。青森のねぶた祭り、秋田の竿燈まつり、仙台の七夕祭り、徳島の阿波踊り、岐阜県郡上市の郡上踊り、また各地では花火大会や盆踊り大会が開催され、海岸にはビーチバサル、炎天下では高校球児が甲子園で戦います。先月からの猛暑、局地的な豪雨など、昨今の気候は明らかに変化しています。さて、今年の8月はどんな夏になるのでしょうか。

2010年8月発行
発行：前田由紀夫
編集：(株)パビルス
株式会社円昭HP
<http://www.enshow.com>

公示価格や相続税路線価も軒並み下落するなど不安定な不動産市場とはいえ高収益を上げている不動産もあり、二極化が進んでいます

■二極化する不動産市場

こここのところ政治や経済が不安定で、しばらく先の見えない状況が続いている。そのせいか、不動産についてもあまり良い話は聞きません。公示価格や相続税路線価も軒並み下落しています。されど、すべてが悪い訳ではなく、高収益を上げている不動産もあり、市場は二極化しています。「不動産は所有の時代から使用の時代に変わった」と言われるようになつたのは数年前の事ですが、最近その言葉を身にしみて感じるようになりました。

国の経済の状態を知る指標はGDPです。そのGDPの中に分けられている不動産関連の項目は、「民間企業設備投資」と「民間住宅投資」となり、経済に大きく影響してきます。再開発事業やオフィス・商業ビルの建設や増改築などは「民間企業設備投資」の額に大きく左右します。また、「民間住宅投資」は、住宅の設備修繕、インテリア、水道光熱費など、居住関連支出となり住宅に対する直接投資以上の金額が波及効果として現れます。民間企業設備

投資は08年実績で約82兆円、民間住宅投資は約15兆円で実質GDPの約5.4兆円に対し18%を占める事になります。昨今の「民間住宅投資」の落ち込みは、新設住宅着工戸数の減少にあらわれており、昨年の落ち込みは危機的なものとなりました。これは、不動産市場における需要が原因と言うだけではなく、供給側の問題があると考えられます。マンション等の需要はそれほど減ってはいないものの、金融機関が開発するデベロッパーにお金を貸さない等の要因が大幅に新設着工戸数を減らした原因と考えられます。金融システムがスマートに機能し、不動産にお金が流れれば、この業界が苦境を脱出できる可能性は出てくると考えられます。

最近の住宅市場は、東京圏で昨年5月以来、分譲マンションの売れ行きを示す月初契約率が好調とされる70%前後まで回復しています。これらは、昨年のマンションの供給戸数が3万6千戸と、2000年9万5千戸の三分の一に落ち込み、実際に17年振りに4万戸を割った事が影響していると考えられます。また、オフィス

ビル市場は東京都心部で賃料が大幅に低下し、稼働率は回復傾向にあります。丸ノ内・大手町では、リーマンショック以前までは一坪あたり6~7万円だったところが、最近では4万円以下でテナントを募集した例も見られます。企画段階での都心の新築ビルは、坪あたり3万円前後が限界の賃料相場だと言われています。分譲マンションやオフィスビルのいずれも、価格の低下によつて物理的な需要、指數等は回復してきています。

また、不動産事業者の業況ですが、(財)土地総合研究所の不動産業調査によれば、不動産流通業(住宅地)の「経営の現況」指数は07年7月時調査で2年振りにマイナスとなつて以降、落ち込みが続いていましたが、09年1月時調査の69.4ポイントを底に上昇に転じています。また、同時期、住宅・宅地分譲業の「経営の現況」指数も、61.9ポイントを底に4月、7月、10月と回復傾向にあります。依然としてマイナス圏内であり、上昇テンポは鈍化しているものの改善の兆しはみられます。

は08年10月時調査で3年振りにマイナスに転じてから、時間がたつに従つてそろそろマイナス幅が拡大しています。昨年10月時点では33.3ポイントと7月の調査から6ポイント改善したものの、まだまだ悪化傾向が続いています。

不動産分野のデータのうち、住宅関連は景気の「先行指標」とされていますが、オフィスビル関連は「遅行指標」となるものが多いためです。企業にとつては、オフィス関連投資は金額が大きい割に業務への反映が遅れる場合が多く、株主や従業員への説明責任を考えると、景気や業況に関するデータが上昇してこないと投資に踏み切ることは難しいと考えられます。政府は「新成長戦略」なるものを発表しました。名目3%、実質2%を上回り、09年4.73兆円を20年には650兆円にまで拡大する目標です。これまで、実質成長率を重視していましたが、今回の新成長戦略では名目成長率を重視しています。何れにしましても、不動産を取り巻く環境も大きく変わる事が予想されます。

知識の泉

今号のテーマ “長期優良住宅の認定基準”



長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅「長期優良住宅」について、その建築及び維持保全に関する計画（「長期優良住宅建築等計画」）を認定する制度の創設を柱とする「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が平成20年12月に公布され、平成21年6月4日に施行されました。以下、概要を記します。

【性能項目等概要】

- 構造躯体に比べて耐用年数が短い内装・設備について、維持管理（清掃・点検・補修・更新）を容易に行うために必要な措置が講じられていること。
- 構造躯体等に影響を与えることなく、配管の維持管理を行うことができること。
- 更新時の工事が軽減される措置が講じられていること等維持管理・更新の容易性。

【耐震性】

- 極めて稀に発生する地震に対し、継続利用のための改修の容易化を図るため、損傷のレベルの低減を図ること。

○大規模地震力に対する変形を一定以下に抑制する措置を講じること。

〔層間変形角による場合〕

○大規模地震時の地上部分の各階の安全限界変形の当該階の高さに対する割合をそれぞれ1/100以下（建築基準法レベルの場合は1/75以下）とすること。

〔地震に対する耐力による場合〕

○建築基準法レベルの1.25倍の地震力に対して倒壊しないこと。

〔免震建築物による場合〕

- 住宅品確法に定める免震建築物であること。

【劣化対策】

- 数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できる。
- 通常想定される維持管理条件下で、構造躯体の使用継続期間が少なくとも100年程度となる措置。

【鉄筋コンクリート造】

- セメントに対する水の比率を低減するか、鉄筋に対するコンクリートのかぶりを厚くすること。

【木造】

- ・床下及び小屋裏の点検口を設置すること。
- ・点検のため、床下空間の一定の高さを確保する。

【維持保全計画】

- 居住者のライフスタイルの変化等に応じて間取りの変更が可能な措置が講じられていること。

【共同住宅】

- 将来の間取り変更に応じて、配管、配線のために必要な躯体天井高を確保すること。可変性1／2

○建築時から将来を見据えて、定期的な点検・補修等に関する計画が策定されていること。

- ・維持保全計画に記載すべき項目については、①構造耐力上主要な部分、②雨水の浸入を防止する部分及び③給水・排水の設備について、点検の時期・内容を定めること。

- ・少なくとも10年ごとに点検を実施すること。

【住戸面積】

- 良好な居住水準を確保するために必要な規模を有すること。

〔一戸建ての住宅〕

- 75m²以上（2人世帯の一般型誘導居住面積水準）

【共同住宅等】

- 55m²以上（2人世帯の都市居住型誘導居住面積水準）
- ※一戸建ての住宅、共同住宅等とも、少なくとも1階の床面積が40m²以上（階段部分を除く面積）※一戸建ての住宅、共同住宅等とも、地域の実情に応じて引上げ・引下げを可能とする。ただし、一戸建ての住宅55m²、共同住宅等40m²（いずれも1人世帯の誘導居住面積水準）を下限とする。

【居住環境】

- 良好な景観の形成その他の地域における居住環境の維持及び向上に配慮されたものであること。

- 地区計画、景観計画、条例によるまちなみ等の計画、建築協定、景観協定等の区域内にある場合には、これらの人間と調和が図られること。

【省エネルギー性】

- 必要な断熱性能等の省エネルギー性能が確保されていること。

- 省エネ法に規定する平成11年省エネルギー基準に適合すること。

【バリアフリー性】

- 将来のバリアフリー改修に対応できるよう共用廊下等に必要なスペースが確保されていること。

- 共用廊下の幅員、共用階段の幅員・勾配等、エレベーターの開口幅等について必要なスペースを確保すること。

※具体的な内容は、「長期使用構造等とするための措置及び維持保全の方法の基準（平成21年国土交通）

コ・ラ・ム

既存不適格建築物

事实上建築基準法に違反しているが、特例により違法建築ではないとされている建築物のことを指します。

建築基準法3条2項では、建築基準法および施行令等が施行された時点において、すでに存在していた建築物等や、その時点で既に工事中であった建築物等については、建築基準法および施行令等の規定に適合しない部分を持っていても、これを違法建築としないという特例を設けています。

この規定により、事实上違法な状態であっても、法律的には違法でない建築物のことを「既存不適格建築物」と呼んでいます。

なお既存不適格建築物は、それを将来建て替えようとする際には、違法な部分を是正する必要があります。今後、建て替え時期を迎えるマンション等が増えてきますので、大きな問題となることが予想されます。

お勧めの一冊

メールの超プロが教えるGmail仕事術

著者：樺沢 紫苑

出版社：サンマーク出版 ￥1,575（税込）

迷惑メールが必要なメール数を超えて、大量に送りつけられてくるようになったのはいつの日からだったでしょうか。

今ではメールを整理するだけでかなりの時間を費やします。便利だったはずのメールが、チェックをするだけで面倒になってしまいます。今回はそんな悩みを一挙に解決してくれる一冊です。フィルタ、ラベル、アーカイブなどの機能を駆使し、迷惑メールの排除はもちろん、仕事からプライベートまでの情報管理が画期的に行えます。しかもこれが誰でも利用できるフリーソフトというのですから驚きです。一度、じっくりG mailとお付き合いしてみるのはいかかでしょう。



チャレンジ25キャンペーン <http://www.challenge25.go.jp/>

株式会社円昭のスタッフは6つのチャレンジを実行します。

- Challenge1
エコな生活スタイルを選択しよう
- Challenge2
省エネ製品を選択しよう
- Challenge3
自然を利用したエネルギーを選択しよう

- Challenge4
ビル・住宅のエコ化を選択しよう
- Challenge5
CO₂削減につながる取り組みを応援しよう
- Challenge6
地域で取り組む温暖化防止活動に参加しよう

株式会社 円 昭

〒466-0031
名古屋市昭和区紅梅町3-3
TEL : 052-841-2701
FAX : 052-841-4301
mail@enshow.com
<http://www.enshow.com>