



# 不動産通信



発行所：(株)グリーンエステート 業務部 〒173-0004 東京都板橋区板橋 1-50-5 TEL03-3579-1118 FAX03-3579-6348

発行人：(株)グリーンエステート 代表取締役・(公社)東京都宅地建物取引業協会 東京都本部青年部会 筆頭副部長 豊田 昌之



日本人が一番好きな花、日本の象徴、桜。そんな桜舞い散る春、新年度に突入しました。新入学、新社会人、「新」という言葉の響きが、毎年、新しい何かを期待させるような気がしてとても好きです。ビジネスの世界も年度ベースですので、平成 26 年度を振り返りながら、平成 27 年度の展望を考える事になります。ちょうど 1 年前は消費税が 8%に増税され、私達不動産の世界も売買需要が年度内に多数発生し 4 月突入前後はかなりバタバタとしていました。1 年が経過しアベノミクスの基、皆さんの生活に変化はありましたか？



まだまだ仕方ないのかもしれませんが、結局、10%への増税時期も延長されたと言う事は、思っていたほどアベノミクスも経済効果がなく消費税増税をした事の理由づけも難しくなったという感じですね。今の日経平均株価の値上がり、不動産の上昇などはほぼ外資の影響です。この 4 月からあらゆる分野で物の値段が上がってきます。物価が上がれば金利も上がり、景気も上がるのが通常ですが、どうも、物価ばかりが上がってだけで、一部の大企業は好景気、プチバブルだと喜んでいますが、中小企業はかなり厳しい状況となっているように思います。「株」と「土地」の価格ばかりが上昇、これはバブル期と似ています。では今はバブルの前兆なのでしょうか？まだまだバブル期と比べると日経平均も半分以下ですが、そもそもバブル期はどんな状況であったのか振り返ってみましょう。

今の 30 代以下の人達はほとんど記憶にないと思います。もちろん平成生まれの人達は知らなくて当たり前。日本が空前の好景気に沸いたバブル期。「土地」「株」が青天井に上がると言う神話の基、まさに不動産業界が一番の主演となっていました。1986 年頃から 1991 年まで、私が高校生、大学生の頃の話です。オーナーの皆さんは、思わず、「懐かしい〜」「いい時代だったなあ」なんて思い出す方もいらっしゃるよ〜。もちろん、景気が桁外れに良く、それが終わるなんて当時は思ってもいなかったはずですので、確かにいい時代だったのです。「バブル」と言われたのは、それがはじけたからであり、その言い方も後から呼ばれるようになりました。企業も個人も本業よりも不動産投資を盛んに行い、土地を持っていれば過剰な金融機関の融資により、ビルを建て、賃貸オーナー業に参入していきました。とにかく、どんな土地でも上がっていましたし、日本のすべての国土が宝の山であったと言っても過言ではありませんでした。開発に反対しているところには悪質な地上げ屋が強引なやり方で土地を買収し事件に発展する事もありました。突然火事になったり、ダンプカーが突っ込んで家を倒壊させたり、そんな事件、ありましたね。その内、企業は景気が良くなれば自らが資本金の増額、不動産、本業の好調などで資金調達が好調となり、内部留保金が潤沢となりました。そうすると金融機関の融資が必要なくなり、その矛先として今度は個人が貸付先のターゲットになりました。日本全

体がキャピタルゲインを上げる、つまり財テクが盛んになった時代です。100万円、1000万円、1億円など、当たり前のように飛び回っていました。そして、その使い道は、アメリカの象徴「ロックフェラーセンター」を三菱地所が買収したり、ソニーがコロムビア映画会社を、任天堂がメジャーリーグのシアトルマリナーズを買収したりと世界に広がっていき、アメリカではジャパンバッシングが起



りました。ゴッホやルノアールなどの名画を数百億円で購入、高級輸入車、ロールスロイス、フェラーリ、ポルシェが当たり前のように走っていました。まさに金に物を言わる国だったのです。私が不動産通信でよく紹介をするハワイも日本の企業がワイキキ沿いの高級ホテルを買収し、ハワイに別荘を持つ日本人も数多くいました。歌手の千昌夫も「歌う不動産王」と呼ばれ、ハワイのホテルオーナーとなっていました。

その後の転落はご存じのとおりです。有名なアラモアナショッピングセンターも、かつてはダイエーが所有をしていました。しかし、ハワイは現在の不動産価格はバブル期の2倍近くになると言われていますので、すごいリゾート地です。さて当時は学生ですら学生企業として大手企業がスポンサーに付き、イベント開催、企業の広告活動、人集めなどで儲けていた時代です。渋谷、六本木ではディスコ、カラオケブームで毎夜、パーティーが開催されていました。就職は企業が学生にお金を払ってセミナーを開催、青田刈りと言う方法で学生を接待して就職をしてもらう程、人材優遇の時代だったのです。私もまさにその渦中に身を投じていた一人でしたが、敗戦国の日本が高度成長期を経て、まさに世界の中で時代の寵児として君臨していた、それがバブル期だったのです。自分で書いていても、懐かしくも、もっと大人であったなら更に恩恵を受けていたのではないかと本当にうらやましく思う時代でした（笑）。

ではなぜバブルははじけたのか？バブルがはじけた大きな理由は、過剰にインフレ傾向に行きすぎた事で確かに国民全体の所得も上がりましたが、一般サラリーマン世帯にとっては不動産が高すぎて、まさに「夢のマイホーム」となっていました。一部富裕層だけが異常に潤う世の中を規制する動きが出始め、世の中の不満から1991年2月、時の大蔵省（現財務省、当時は橋本大蔵大臣）が金融機関の不動産への過剰な貸し付けを規制する「総量規制」を行いました。同時に日銀による金融引き締め政策が発動され、これが思いもかけないほどの景気後退を招いたのです。土地神話が一気に崩れ、過剰な融資額が土地の価格を大きく上回り借金だけが膨らんで不良債権となりました。物価は一気に下がり、そこから「失われた20年」と呼ばれる時代、デフレ時代突入していきました。まさかこれほど急激に景気が悪くなるとは政府も予想していなかったと思います。オーナーの皆さんは経験してきた事ですのでご存じの事ばかりですが、この不動産通信を読んでいる私よりも若い同業者、次世代の方々には想像もできないような時代であり、出来事だと思います。

この時代の日本は少し今の中国に似ているかもしれません。違うところは民主主義国家ですので軍事よりも経済、商業中心の国策が優先されていた事です。中国は軍事、経済の両方で世界制覇を考えています。アメリカの属州と言われていた日本とは違い、中国自体が世界のリーダーとなろうとしている点です。さて、アベノミクスはバブルとなるのか？それはかなり難しいでしょう。国内需要だけでは今の経済は支えられない、つまり土地神話も株の上昇も日本国だけでは成立しないのが今の日本経済です。外需頼りで、それにかなりの影響を受けます。大塚家具のお家騒動も外国投資機関の影響が大きかったですね。国民も国際市場で勝ちあがれるだけの体力を身に付ける必要があります。そう思うとバブルのような「夢の中での出来事」はもう来る事はないでしょう。平成27年度は安倍政権が本格政権となるのか？それとも虚像の政権であるのか？じっくりと見極める1年となりそうです。

## カスタマイズリフォーム



3月中も弊社のカスタマイズリフォーム物件、続々と成約となりました。我が子を送り出す心境で、大変うれしい限りです!(^^)! さて、今回ご紹介するカスタマイズリフォーム。アイデア施工で再生、人気物件となったお部屋です。ご覧下さい。

**「築29年SRC造14階建の9階にあるお部屋、間取り1DK ユニットバス3点セットからトイレを分離、更に洗濯機置場も移設、こうしてバス・トイレ別設置が完了しました。」**

賃料78,000円、分譲マンションの賃貸物件。駅近で商業地にあり、間取りも1DKの角部屋、しかしながら、和室、ユニットバスの3点セットと言う不人気点を改善しました。



UB横にある脱衣所兼洗濯機置場にトイレを移設するスペースがなく、考慮した結果、欧米風に洗濯機置場をキッチン横に移設。空いたスペースにユニットバスからトイレを移設。洗濯機用に元々あった排水管、給水管を利用して設置しました。リフォームの場合は水回り設備の設置を安価で簡単にやるには場所を十分に考慮して施工する事がポイントです。便器を交換することなく利用していますので、これも費用軽減となります。まさにアイデア施工です。



壁面はライトグリーンとホワイトのクロスのみ組み合わせ。DKのキッチン上の天井部もライトグリーンを一部貼りました。爽やかで明るく癒しの効果もある色合いです。建具は同じグリーン系のモザイクタイル柄のクロスに床は明るい白木に近いフローリング調CF。元和室ですが、面影はなくなりました。写真だと判別しづらいですが、角部屋の明るさとライトグリーンがかなりマッチして素敵なお部屋になりました。リフォーム中から内見者もあり、4月初旬に完成しましたが、すぐに申込みが入りそうな勢いです。

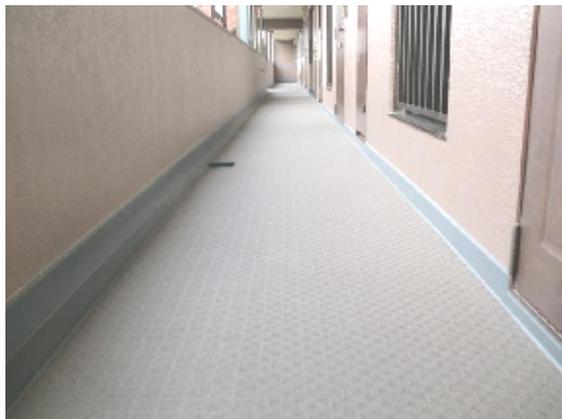
## 建築ミニ講座 3



今回の建築ミニ講座、マンションの共用廊下、ベランダなどの防水処理についてご紹介します。

自主管理のオーナーの方は共用部分の清掃、メンテナンスなど、日頃、どのように対処しておりますか？

室内は一度貸し出すと、しばらくは中を見る事はできませんが、共用部はオートロックの物件でも、不特定多数の人が利用する事を念頭に入れて、いつでも清潔に、そして防水処理など不備がないように注意しておく事が重要です。賃貸物件の場合、FRP防水等で防水層を作り、その表面をモルタル仕上げとする方法、または防水材を塗って仕上げる方法などが主流ですが、もう少しグレードを上げると長尺シートを貼る方法があります。簡単に言うと、塗装をするのではなく、防水に優れた部材を貼るのです。お部屋でも古い物件の壁などは塗装をする事が主流でしたが、今はクロス貼りが多くなりました。



外壁もサイディング、タイルなどを貼る事が簡易で丈夫であるとも言われています。もちろん、左官仕上げの漆喰やジョリパット仕上げ、塗装でも、見た目、機能の素晴らしさもあります。マンションの共用廊下、ベランダなどの防水は長尺シート貼りが断然見た目も効果も高いと私は思います。分譲マンションの外廊下などはほとんどが長尺シート貼りではないでしょうか。弊社では改修の際にはなるべく長尺シートを貼るようにしています。欠点は清掃をきちんとやらないと汚れが結構目立つ事です。塗装面と比べると滑らないように凹凸がありますので、汚れが取りにくいのでご注意ください！

実はこの防水効果と見た目効果を利用して考え付いたのが、この長尺シートを古いタイルの浴室の床に貼れないかと。タイルは経年にて劣化をし、時にはひび割れが起こります。すべてのタイルを剥がして貼り直すのはかなりの費用と手間を要する為に何か良い方法はないかと考えました。「防水ができるもの？ そうだ、長尺シートはどうだろうか？」そんな事からチャレンジ施工、更に塗装壁は毎回カビ、湿気などにより、劣化が生じる為、これもアイデアを出し、キッチンで貼っていたキッチンパネルを浴室の壁に貼る事を思いつきました。これでキッチンパネルと長尺シートを貼った再生浴室の完成となりました。ユニットバスに改修する事が一番王道ですがかなり高価です。こんなアイデアリフォーム、今では施工実績も10件以上となり、入居者からも評判がいいのです。



タイルの床と塗装壁の浴室に長尺シートとキッチンパネルを貼り、見事に綺麗な浴室に変身しました。ツヤツヤです。