



今週の フラッシュ

発売 6.9%減 15.5 万戸、販売総額 5.5 兆円強

～不動産経済研、2006 年の全国マンション市場動向

不動産経済研究所がまとめた「2006 年全国マンション市場動向」によると、昨年 1 年間に全国で発売された民間による分譲マンション(リゾート・マンションを含む)は 15 万 5866 戸で、前年(16 万 7465 戸)に比べ 1 万 1599 戸、6.9%減と、3 年ぶりに前年水準を下回った。発売総額は約 5 兆 5488 億円で、前年(約 5 兆 8462 億円)に比べ 2974 億円、5.1%の減少である。

《全国マンション市場動向概況》

[圏域別の発売状況] 首都圏 = 7 万 4463 戸(前年比 11.5%減、全国シェア 47.8%) 近畿圏 = 3 万 146 戸(同 8.8%減、同 19.3%) 東海・中京圏 = 1 万 256 戸(同 5.3%減、同 6.6%) 北海道 = 3728 戸(同 24.9%減、同 2.4%) 東北地区 = 4909 戸(同 2.3%減、同 3.1%) 首都圏を除いた関東地区 = 5101 戸(同 36.4%増、同 3.3%) 北陸・山陰地区 = 1846 戸(同 31.7%増、同 1.2%) 中国・四国地区 = 9055 戸(同 14.4%増、同 5.8%) 九州地区 = 1 万 6362 戸(同 0.2%減、同 10.5%) で、3 大都市圏は軒並み減少した半面、北陸・山陰や中国・四国は 2 桁台の伸びを示している。

[首都圏の供給内訳] 東京都 = 3 万 654 戸(前年比 23.3%減) 神奈川県 = 2 万 456 戸(同 14.0%減) 埼玉県 = 1 万 532 戸(同 2.8%増) 千葉県 = 1 万 2821 戸(同 26.7%増)。[近畿圏の供給内訳] 大阪府 = 1 万 7352 戸(同 8.5%減) 兵庫県 = 7044 戸(同 22.8%減) 京都府 = 2364 戸(同 14.7%減) 奈良県 = 1291 戸(同 54.1%増) 滋賀県 = 1723 戸(同 53.7%増) 和歌山県 = 372 戸(同 52.5%増)。

[地方中核都市の供給内訳] 札幌市 = 3475 戸(同 22.0%減) 仙台市 = 1733 戸(同 27.1%減) 名古屋市 = 4167 戸(同 5.2%増) 広島市 = 2973 戸(同 64.0%増) 福岡市 = 5943 戸(同 9.0%増)。

[2007 年の発売見込み] 全国 = 約 16.4 万戸(前年比 5.2%増)、再び前年水準を上回る見込み。[圏域別] 首都圏 8.2 万戸(同 10.1%増) 近畿圏 3.0 万戸(同 0.5%減) 東海・中京圏 1.2 万戸(同 17.0%増) で、近畿圏の若干の減少を除き、引続き 2 大都市圏、地方圏ともに都心化、大規模化、超高層化が進展する見込み。

[2006 年の分譲価格] 全国の戸当たり平均価格は 3560 万円で、前年(3491 万円)比 69 万円、2.0%の上昇、㎡単価は 46.0 万円で、前年(45.2 万円)比 2.0 万円、1.8%の上昇。戸当り平均価格、㎡単価とも前年の下落から再び上昇。首都圏は 4200 万円(前年比 2.2%上昇)、㎡単価 55.5 万円(同 1.8%上昇)、近畿圏は 3380 万円(同 6.8%上昇)、

44.9万円(同5.4%上昇)。「地方主要都市の戸当たり平均価格」 札幌市2854万円(同0.6%上昇) 仙台市2823万円(同7.3%上昇) 名古屋市3563万円(同5.2%上昇) 広島市2893万円(同0.4%下落) 福岡市2512万円(同4.8%下落)。

〔事業主別発売戸数ランキング(上位20位)〕(1)大京6391戸(1978年以来29年連続で第1位)、(2)三井不動産レジデンシャル5935戸(前年は三井不動産で4位)、(3)穴吹工務店5810戸(同2位)、(4)大和ハウス工業4638戸(同3位)、(5)住友不動産3924戸(同6位)、(6)藤和不動産3812戸(同5位)、(7)マリモ3432戸(同12位)、(8)野村不動産3123戸(同8位)、(9)コスモスイニシア2777戸(前年はリクルートコスモスで11位)、(10)オリックス・リアルエステート2769戸(同10位)、(11)三菱地所2503戸(同7位)、(12)日本総合地所2270戸(同30位)、(13)東急不動産2269戸(同9位)、(14)穴吹興産2136戸(同22位)、(15)章栄不動産1999戸(同24位)、(16)扶桑レクセル1942戸(同13位)、(17)積水ハウス1898戸(同43位)、(18)近鉄不動産1837戸(同18位)、(19)タカラレーベン1711戸(同15位)、(20)東京建物1669戸(同16位)。上位20社の供給戸数は6万2845戸(全国シェア40.3%)で、前年比2454戸減、シェアは1.3ポイント増加している。

〔URL〕http://www.fudouken.jp/web/index/top_index.htm

【問合せ先】企画調査部 03-3225-5301

政策動向

自民党・住宅流通システム小委、超長期住宅流通で業界ヒアリング

自民党の住宅土地調査会(福田康夫会長)は14日、200年住宅ビジョン構想の柱の1つである住宅流通問題について、住宅流通システム小委員会を開き、不動産流通経営協会(FRK)と全国宅地建物取引業協会連合会から超長期住宅の流通に関する課題や意見をヒアリングした。

席上、FRKでは、独自の調査結果をもとに、既存住宅の購入にあたって消費者が求めている改善点は、(1)構造上の性能の保証(2)修繕・補修等の履歴 であると指摘。住宅品質確保促進法に基づく既存住宅性能表示制度については、「新築住宅と連動する統一的なモノサシによる性能表示であるが、売買時において消費者が求めている物件の瑕疵などを把握したいというニーズに応える制度になっていない」と制度とニーズのミスマッチを挙げた。また、日米の既存戸建住宅の価格査定を比較し、米国よりも、既存住宅の減価率などが大きい日本の住宅市場の現状などを紹介した。

一方、全宅連も、米国や英国など諸外国との中古住宅市場を比較。日本だけでなく、マンハッタンなどでも老朽化して再利用が難しいマンションが多くある状況を挙げ、物理的に寿命の長いマンションは「陳腐化しない、流通力が持続する建築に留意・工夫すべき」との考え方を示した。

同小委員会では次回の会合で、住宅流通課税など税制面のあり方を議論する方針。

東京都、有楽町や目黒、馬込などの土地を民活などにより有効活用へ

東京都交通局は、有楽町や目黒、馬込などに保有する未利用地の有効活用を図る方針である。

都バスの目黒分駐所跡地(品川区上大崎 3、事業規模約 2.3ha)の再開発 = 1 月 22 日から、民間企業などの事業協力者の公募を開始した。7 月にも事業協力者を決定し、2008 年度の都市計画決定を経て、2009 年度に再開発組合を設立する計画。権利変換で取得する権利床を貸付けることにより、安定した賃料収入を図る。

都営浅草線の馬込車両工場跡地(大田区西馬込 1、同約 2.0ha) = 地元の大田区との調整を交えながら、来年度からの事業着手に備える。9 月頃までに実施方針を固め、事業参加者を公募する。

交通局旧庁舎跡地の再開発ビル(有楽町駅前) = 10 月に竣工見込み。権利変換で取得した権利床の貸付により 2020 年度からの賃料収入を見込む。テナントリーシング(誘致)は、東京交通会館が進める。

【問合せ先】資産運用部資産活用課活用推進係 03 - 5320 - 6057

調査統計

建設物価調査会、木造改築が最高の 31 億円、耐震工事改修は低水準

(財)建設物価調査会がまとめた 2006 年 10~12 月期の「建築物リフォーム・リニューアル受注調査報告」(調査対象 = 全国建設業協会会員 3965 社、うち有効回答 745 社)によると、期中で最も高かったリフォーム・リニューアル工事は、木造建築物の改築工事で、受注工事額は 31 億 1850 万円に上った。寺院関連の工事とみられ、木造建築物としては、2004 年 4 月の調査開始以来、最も高い受注金額となった。

《調査報告の概要》 総受注工事件数 = 5 万 2862 件 総受注工事額 = 2472 億円、うち元請工事は 2406 億円(シェア 97.3%、前年同期比 1.1 ポイント : P 増)、下請工事は 66 億円(同 2.7%、同 1.1 P 減)。

[元請受注工事件数の工事種別内訳] 改装等工事 = 80.5%(前年同期比 0.5 P 減) 改築工事 = 12.8%(同 1.1 P 増) 増築 = 6.7%(同 0.6 P 減)。

[建物用途別受注工事件数] 戸建住宅 = 24.4%(同 5.0 P 減) 工場・倉庫 = 15.2%(同 2.0 P 増) 事務所 = 14.7%(同 2.6 P) など。[増築工事の内訳] 戸建住宅 = 30.7%(同 7.9% P 減) 工場・倉庫 = 27.2%(同 3.2 P 増) 病院・診療所 = 8.9%(同 0.4 P 減) の順。[改築工事の内訳] 戸建住宅 = 39.7%(同 3.2% P 減) 工場・倉庫 = 14.7%(同 1.5 P 増) 事務所 = 11.6%(同 5.0 P 増) の順。[改装等工事の内訳] 戸建住宅 = 21.4%(同 5.2% P 減) 事務所 = 15.8%(同 2.3 P 増) 工場・倉庫 = 14.3%(同 2.1 P 増) の順。[建物用途の 1 件当たりの受注工事額(金額の高い順)] 事務所 = 5908 万円 学校関連 = 4980 万円 店舗 = 4644 万円 病院・診療所 = 4425 万円 工場・倉庫 = 3645 万円 マンション等 = 2010 万円 戸建住宅 = 381 万円 などの順。

[全工事(件数ベース)に占める耐震工事(耐火含む)の割合] 耐震工事(耐火含む)の割合 = 3.94% [用途別耐震工事の割合] マンション 1.25% 戸建住宅 = 2.04%。

[URL] http://www.kensetu-bukka.or.jp/data/index_reform.html

【問合せ先】 経済研究部 03 - 3663 - 7235

市場調査

森ビル調べ、東京 23 区の継続賃料の 4 割が上昇、需要は前年比増

森ビルがまとめた「2006 年東京 23 区オフィスニーズに関する調査」(東京 23 区部に本社を置く主として資本金上位 1 万社を対象、回答企業は 1695 社、調査時点:2006 年 11 月 1~30 日)によると、昨年のビル継続賃料は全体の 52%が横ばいだったものの、上昇が前年比 30 ポイント(P)増の 40%となった。

調査結果の概要

(1)契約更新の内容 = 439 件。うち継続賃料は「同じ」との回答が 226 件(全体比 52%)、「上がった」の回答が 176 件(同 40%)に増え、「下がった」の回答は 37 件(同 8%)。前年をみると、契約更新は 511 件のうち、「同じ」が 280 件(同 54%)を占め、「下がった」が 182 件(同 36%)、「上がった」は 49 件(同 10%)だった。

(2)現在協議中の継続賃料の状況 = 全 88 件、うち「値上げ」を要請されているのは 70 件(同 80%)、「同じ」は 17 件(同 19%)、「値下げ」は 1 件(同 1%)。前年は全 49 件中、「値上げ」は 22 件(同 45%)にとどまっており、「同じ」が 20 件(同 41%)で、「値下げ」は 7 件(同 14%)あった。(3)企業のオフィス賃借の状況 = 「賃借意向あり」が全回答の 19%(321 件)あり、前年比で 3P 増加した。

森ビルは、「賃借意向が再び 2003~2004 年並みの水準となっており、今後も旺盛なオフィス需要が続くとみられる」(PM企画室)とみている。新規賃借の主な理由は 2004 年から 3 年連続で「業容・人員拡大」がトップ。

[URL] <http://www.mori.co.jp/companyInfo/press/2007/>

【問合せ先】 プロパティマネジメント事業本部 PM企画室 03 - 6406 - 6672

国有地売却

関東財務局、国有地 300 物件を売却へ、案内書は 3 月 15 日まで配布

財務省関東財務局は、3 月 9 日(金)から 15 日(木)まで、東京 23 区内や東京 23 区外、神奈川県、埼玉県、千葉県、長野県に所在する未利用国有地 300 物件(土地、別荘地、建物付土地、マンションなど。うち最低売却価格を公表しない物件 54 物件)について、期間(郵送)入札の受付を行う。

入札案内書の配布は、2 月 9 日(金)から 3 月 15 日(木)まで。入札受付(郵送)は 3 月 9 日(金)から 15 日(木)。開札日は 3 月 22 日(木)。

[都県別の内訳] 東京 23 区内 26 件 東京 23 区外 = 17 物件 神奈川県 = 57 物件

埼玉県 = 58 物件 千葉県 = 140 物件 長野県 = 2 物件。

〔 URL 〕 <http://www.mof-kantou.go.jp/kokuyuuti/nyuusatu/mokuji.htm>

【問合先】 関東財務局管財第 2 部統括国有財産管理官 048 - 600 - 1177



会員動向

ランド、14 日から東証 2 部に上場

(株)ランドは、2 月 14 日付で東京証券取引所第 2 部市場に上場した。会社を設立して 11 期目の上場で、ジャスダック市場との併行上場となる。上場に伴う公募・売り出しは行わない。

同社は 1996 年 12 月、マンションの企画・設計・販売を目的として横浜市中区に設立。2000 年 7 月には、自社分譲物件のブランド名を「ランドシティ」として販売を開始し、シリーズ化した。近年では、大型物件の共同事業も手掛けているほか、2005 年 3 月には、ジェネラスコーポレーションの事業を一部引き継いだ(株)JAD を子会社化し、地方都市でも事業を展開。最近では、不動産流動化事業やシニア事業にも力を入れている。

〔 URL 〕 <http://www.land.jp/>

アーバンコーポレイションの「心斎橋」ベストリフォーム部門で表彰

(社)建築・設備維持保全推進協会(BELCA)が主催する「既存建築物のリフォーム表彰制度」において、アーバンコーポレイションが購入・改修したオフィスビル「アーバンBLD心斎橋」(大阪市、改修施工者 = 大成建設)が「BELCA賞」の受賞の栄誉に輝いた。

この表彰制度は、既存建築物のリフォーム分野において、適切な維持保全と優れた改修を実施した関係者を表彰するもので、今回で第 16 回目を数える。表彰対象は、ベストリフォーム部門とロングライフ部門の 2 部門。アーバンコーポレイションは、ベストリフォーム部門において「BELCA賞」の 6 物件が一つとして選定されたもの。また、ロングライフ部門では、竹中工務店が改修を担当した「日本武道館」など 4 物件が表彰された。

〔 URL 〕 <http://www.belca.or.jp/belca4.htm>

【問合先】 同協会事務局情報管理部 03 - 5252 - 3873

本社事務所移転

(株)アライブコミュニティ(正会員)は 19 日より、下記に本社事務所を移転する。

〔新所在地〕 〒160-0023 東京都新宿区西新宿 7 - 22 - 36 三井花桐ビル 4 階

TEL 03 - 5332 - 5377 FAX 03 - 5332 - 5375