



今週の フラッシュ

発売戸数は首都圏、近畿圏共に前年を下回る

～ 不動産経済研、1月の新築マンション市場動向

不動産経済研究所がまとめた今年1月の「首都圏・近畿圏新築分譲マンション市場動向」によると、首都圏の発売は2868戸で、前年同月比11.6%の減少、初月契約率は74.1%。また、近畿圏の発売は1033戸で、同23.7%の減少、初月契約率は60.6%。

売行き指標である初月契約率は、首都圏では、好・不調の目安といわれる70%ラインを超えて何とか好調さを持続しているものの、近畿圏では季節的要因も手伝って5年連続して6割台の低調な売行きとなった。また、継続販売在庫を含めた全体の売行きをみると、「前年同月末比で首都圏が2122戸増、近畿圏が636戸増と、いずれも昨年3月以来、11カ月連続で前年の在庫水準を上回り、全体の売行きは鈍化傾向が続いている」(同研究所)。一方、発売戸数をみると、首都圏では2カ月ぶりの減少、近畿圏では昨年7月以来7カ月連続して前年水準を下回っており、「在庫水準の増加や単月の売行きの鈍化を受けて、新規発売を手控える傾向が伺える」(同)とみている。

首都圏、契約率は74.1%、㎡単価は3.2%上昇で5カ月連続のアップ

首都圏の発売戸数は2868戸と、前年同月(3244戸)に比べ11.6%の減少で、2カ月ぶりの減少。[1月のエリア別発売状況] 東京23区部=465戸(前年同月比52.8%減) 東京都下=433戸(同22.7%増) 神奈川県=995戸(同12.8%増) 埼玉県=352戸(同37.8%減) 千葉県=623戸(同36.0%増) と、東京都下や神奈川県、千葉県が2桁台の増加をみせている。

[エリア別の売行き状況] 神奈川県=78.1%(同3.3P増) 千葉県=75.6%(同5.6P減) 埼玉県=75.3%(同1.9P減) 東京23区部=70.3%(同5.0P減) 東京都下=65.6%(同23.1P減) の順。[価格動向] 戸当たり平均価格=3856万円、前年同月比257万円、7.1%の上昇 m²単価=52.0万円、同1.6万円、3.2%の上昇。平均価格は2カ月連続のアップ、m²単価は5カ月連続のアップ。[平均専有面積]74.13m²で、前年同月比2.8m²増、3.9%の拡大。[即日完売]11物件183戸(シェア6.4%)。[販売在庫の状況]1月末時点の販売在庫は7741戸で、前月末比432戸の減少、前年同月末比2122戸の増加(昨年3月以来、11カ月連続の積み増し)。[2月の発売予測]2月の発売は7000戸前後を予測。

近畿圏、契約率は60.6%、㎡単価は1.4%上昇で4カ月連続のアップ

近畿圏の1月の新規発売は1033戸で、前年同月(1354戸)比23.7%減と7カ月連続の減少。[売行き状況]初月契約率は60.6%で、前年同月(62.9%)に比べ2.3Pのダウ

ン。[価格動向] 戸当たり平均価格 = 3165 万円で、前年同月比 14 万円、0.4% の下落
m²単価 = 44.3 万円で、同 0.6 万円、同 1.4% の上昇。平均価格は 2 カ月ぶりのダウ
ン、m²単価は 4 カ月連続のアップ。

[平均専有面積] 71.39 m²で、前年同月比 1.37 m²減、1.9% の縮小。[即日完売] 13
物件 144 戸(シェア 13.9%)。[販売在庫の状況] 1 月末時点の販売在庫は 4416 戸で、
前月末比 255 戸の減少、前年同月末比では 636 戸の増加(昨年 3 月以来、11 カ月連続の
積み増し)。[2 月の発売予測] 2 月の発売戸数は 3300 戸程度を予測。

[URL] http://www.fudouken.jp/web/index/top_index.htm

【問合先】企画調査部 03 - 3225 - 5301

政策動向

国交省、企業不動産の合理的な所有・利用のあり方検討で研究会

国土交通省は 20 日、新たな不動産マネジメントのあり方を検討する「企業不動産
の合理的な所有・利用(CRE)に関する研究会」(CRE 研究会、座長 = 八田達夫・
国際基督教大学教授)の会合を開き、CRE 戦略の推進に向けた今後の取組みの方向
性を審議し、提示した。同研究会では、次回 3 月 27 日の会合でとりまとめを行う。

国交省では、「来年 4 月から施行される日本版 S O X (内部統制規制)法に基づく内
部統制制度において、不動産関連業務に関する内部統制が求められる」とし、上場不
動産会社以外にどこまで適用されるかは未定としつつも、信託受益権販売業者や投資
助言・代理業、投資運用業などに適用範囲が及ぶ可能性を示唆している。また、2008
年から完全実施される「販売用不動産(棚卸資産)の低価法適用」、今後導入が予定さ
れる「自己使用不動産の減損強化」や「投資不動産の時価会計化」「SPC 開示対象
の拡大」などといった企業会計制度の転換によって、不動産マーケットの動向が企業
経営に直接影響を与えることになる、と指摘している。

こうした企業経営の環境変化に対し、「一般の事業会社を含め、不動産関連業務の
マネジメント手法の確立が必要」と強調。今後の取組みの方向性として、(1)官民の
協力による CRE マネジメント手法の確立、ガイドラインの策定(2)事例紹介やポー
タルサイトの設定(3)不動産情報の I T 管理促進に向けた統一データコードの策定
(4)企業会計と整合のとれた不動産鑑定・評価手法の確立(5)専門家のコラボレーショ
ン促進による CRE 支援産業の育成(6) CRE を担う人材育成の支援などを挙げた。

【問合先】総合政策局不動産課 03 - 5253 - 8111 内線 25151

国交省、都市再生特別措置法施行令の改正で 3 月 17 日まで意見募集

国土交通省では、都市の再生を一層推進する観点から、「都市再生特別措置法施行
令の一部を改正する政令案」を制定する予定で、その改正案についての意見(パブリ
ックコメント)を 3 月 17 日(必着)まで広く募集している。

改正の主な内容は、都市再生整備計画の区域内において、複数の民間都市開発事業

が施行される場合には、その事業計画に係る国土交通大臣の認定の申請を行うことができる整備事業区域の面積の最低規模要件を、現行の 0.5ha から一定の要件のもと 0.25ha に引下げようというもの。

[URL] http://www.mlit.go.jp/pubcom/07/pubcomt34_.html

【問合せ先】都市・地域整備局まちづくり推進課 03 - 5253 - 8111 内線 32545

国交省、住宅・建築関連技術開発の助成事業を 3 月 19 日まで募集

国土交通省は 3 月 19 日まで、住宅・建築分野における先導的技術の開発と実用化を図る民間事業者の取組みを支援する「平成 19 年度住宅・建築関連先導技術開発助成事業」の募集を行っている。

募集テーマは、(1)住宅などにおける省エネルギーの技術開発(2)住宅などの省資源・廃棄物削減に資する技術開発(3)住宅などの安全性向上に資する技術開発 の 3 テーマ。安全性向上については、耐震性だけでなく、防火や建築設備など全般的な安全性に係る技術開発を対象にする。助成の具体的な内容は、技術開発に要する費用の 2 分の 1 (限度額 = 1 件当たり年 1.8 億円、3 年以内)を補助する。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha07/07/070219/01.pdf>

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03 - 5253 - 8111 内線 39453

市場調査

当協会会員の首都圏建売住宅、12 月は前年比 46.7% 増の 952 戸

当協会がまとめた昨年 12 月の「首都圏戸建分譲住宅(建売住宅)供給調査」の結果によると、当協会の会員 26 社が(財)住宅保証機構の住宅性能保証制度を利用して供給した戸建分譲住宅は 952 戸で、前年同月(649 戸)比 46.7% 増と、2 カ月連続の増加となった。東京 23 区をはじめ全てのエリアで前年水準を上回った。

なお、2006 年 12 月における首都圏の戸建分譲住宅の着工戸数 5641 戸(前年同月 5389 戸、同比 4.7% 増)に占める会員 26 社のシェアは 16.9%(同 4.9P 増)である。

[地域別の供給戸数] 東京 23 区 = 30 戸(同 15.4% 増) 東京都下 = 222 戸(同 68.2% 増) 埼玉県 = 315 戸(同 59.1% 増) 千葉県 133 戸(同 7.3% 増) 神奈川県 252 戸(同 49.1% 増) と、全てのエリアで増加した。

[戸当たり平均住宅価格] 首都圏平均 = 1010 万円(前年同月比 9.9% 下落)、うち 東京 23 区 = 1104 万円(同 11.0% 下落) 東京都下 = 998 万円(同 7.5% 下落) 埼玉県 = 1018 万円(同 6.4% 下落) 千葉県 = 972 万円(同 23.2% 下落) 神奈川県 1020 万円(同 4.4% 下落) と、全エリアで下落した。

[平均住宅面積] 首都圏平均 = 99.12 m²(同 0.5% 増)、うち 東京 23 区 = 105.62 m²(同 10.4% 増) 東京都下 = 94.34 m²(同 0.7% 増) 埼玉県 = 102.28 m²(同 2.0% 増) 千葉県 = 102.98 m²(同 0.1% 減) 神奈川県 = 96.57 m²(同 1.3% 減) と、千葉県と神奈川県が前年水準を下回った。

[平均敷地面積] 首都圏平均 = 132.58 m²(同 4.0%増)、うち 東京 23 区 = 89.92 m²(同 1.2%増) 東京都下 = 129.55 m²(同 3.2%増) 埼玉県 = 138.76 m²(同 3.8%増) 千葉県 = 142.98 m²(同 5.2%増) 神奈川県 = 112.81 m²(同 6.9%減) と、神奈川県のみが前年水準を下回った。

【問合せ先】協会事務局 03 - 3511 - 0611

三鬼商事、東京都心 5 区の空室率が 2%台に回復

三鬼商事がまとめた 1 月末時点の「東京都心 5 区の最新オフィスビル市況」(基準階面積 100 坪以上、2623 棟)によると、都心 5 区(千代田、中央、港、新宿、渋谷)の平均空室率は、前月から 0.02 ポイント(P)低下して 2.87%に改善した。昨年 10 月以降、4 カ月連続して低下し、好転している。

[大型新築ビル(29 棟)] 平均空室率 = 4.22%(前月比 3.5 P 減、前年同月比 1.12 P 減)に改善した。同社は「テナント企業のオフィスの拡張意欲は依然強い。ただ、大型ビルの品薄感を反映して、平均空室率の低下傾向は昨年同期に比べ緩やかになってきた」とみている。

[大型既存ビル(2594 棟)] 平均空室率は 2.84%(同 0.05 P 増、同 1.08 P 減)で、「解約予告などの影響がみられたため、前月比では 0.05 P 増の悪化」で、同空室率が増加したのは 1 年 7 カ月ぶりのこと。「大型既存ビル空室解消のペースがやや弱まってきた」と分析している。

[都心 5 区全体の平均坪賃料] 平均賃料/坪 = 1 万 9770 円(前年同月比 9.90%、1781 円の上昇)、うち 大型新築ビル = 3 万 41 円(同 14.63%、3835 円の上昇)、「オフィス需要が旺盛なため、各ビルとも募集状況は好調に推移」 大型既存ビル = 1 万 9563 円(同 9.46%、1691 円の上昇)、「好条件の大型ビルでは募集賃料の見直しが続いており、これが都心 5 区の賃料相場を押し上げる大きな要因になっている」とみている。

<http://www.e-miki.com/sokuhou.html> 【問合せ先】情報戦略室 03 - 3275 - 1611

催事案内

日本建築学会、「瑕疵担保責任と保険等による資力確保」でシンポ

(社)日本建築学会保険制度等特別調査委員会は、4 月 24 日(火)午後 6~8 時、東京・港区芝の建築会館会議室で、「建築分野の責任と保険制度シンポジウム～瑕疵担保責任と保険等による資力確保の現状と課題」を開催する。定員は 50 名(申込み先着順)。参加費は 2000 円(資料代含む)。申込み方法は、「氏名、所属、TEL、FAX、E-mail」を明記のうえ、[E-mail] kamata@aij.or.jp か、FAX 03 - 3456 - 2058 で。

プログラム (1)趣旨説明 = 松本光平・明海大学名誉教授(2)建築分野の責任 = 大森文彦・弁護士・東洋大学教授(3)賠償資力確保措置 = 竹井直樹・日本損害保険協会業務企画部長(4)調査結果分析 = 竹市尚広・竹中工務店設計本部(5)質疑応答。

【問合せ先】事務局研究事業部：鎌田 TEL 03 - 3456 - 2056



会員動向

ナイス、気象庁の「緊急地震速報」の活用法ビデオを作成

ナイス(株)は、関連会社で有線テレビ放送会社のYOUテレビと連携し、気象庁が試験配信中の「緊急地震速報」を活用した音声システムを「ナイスアーバン横濱鶴見フォールション」全46戸に導入し、モニター試験を開始した。一方、その「緊急地震速報」の普及に対する学習導入支援ビデオ「ゆれる前に地震を知る!!今注目の緊急地震速報」を作成した。1月下旬からは、YOUテレビが手掛ける横浜市鶴見区や川崎市などのケーブルテレビ網で、ビデオと同内容の放送も配信している。

同社では、ビデオ学習に関する成果や課題を気象庁にフィードバックし、緊急地震速報の普及や活用の浸透を目指す考えで、今後、音声システムについては、自社分譲マンションに標準装備していきたい意向。また、YOUテレビ以外のほかの地域のケーブルテレビ会社との連携も検討する。

〔URL〕http://www.nice.co.jp/release/release_pdf/2006/2007_02_07.pdf

毎日コム、初の借地権学生マンション、土地代抑え低家賃を確保

(株)毎日コムネットは、東京・本郷で初の土地の借地権売買スキームによる学生専用マンション「カレッジスクエア御茶ノ水」全96戸を竣工した。土地購入などに伴う初期コストを抑え、学生専用マンションの安価な月額賃料でもオーナーに一定の投資利回りを確保することが目的。都心部に土地を持つ地主にとっては土地を手放すことなく、安定した借地権料を得られるというメリットがある。

今回の商品システムは、同社が土地の所有者と30年間の借地権契約を結び、老朽化した商業ビルを自社資金で学生専用マンションに建替えたうえで、新たなオーナーに売却し、新オーナーと同社がサブリース契約を締結する。借地権売買を活用することで、用地仕入れのコストを大幅に削減した結果、月額賃料7万~8万円台という都心部では相当安価な家賃設定を可能にした。今春には第2弾も予定している。

同物件(東京都文京区本郷) = JR中央線御茶ノ水駅から徒歩8分、RC造地上13階建て、月額賃料は7万7500円~8万5000円。〔URL〕<http://www.maicom.co.jp/>

本社事務所移転

ルノンコーポレーション(株)(正会員)は1日から、下記に本社事務所を移転した。

〔新所在地〕〒107-0052 東京都港区赤坂2-3-4 ランディック赤坂ビル8階

TEL 03-5574-7455 FAX 03-5574-7454

(株)モアコーポレーション(同)は、本社事務所を移転し、3月5日から業務を開始する。

〔新所在地〕〒163-6035 東京都新宿区西新宿6-8-1 住友不動産新宿オークタワー35階

TEL 03-5323-3355 FAX 03-5323-3260