



今週の フラッシュ

今年上期 4861 戸、06 年は 1.9%減の 8387 戸

～ 不動産経済研、今年上半期と 06 年の投資用M市場

不動産経済研究所がまとめた今年 1～6 月上半期と 2006 年年間の「首都圏投資用マンション市場動向」によると、今年 1～6 月上半期に供給された投資用マンションは 120 物件、4861 戸で、前年同期(117 物件、4621 戸)に比べ、物件数で 3 物件(2.6%)増加し、戸数でも 240 戸(5.2%)の増加となった。

特徴的なのは、バブル崩壊後初めて足立区と江戸川区で供給が行われ、東京 23 区すべてのエリアで供給されたこと。価格動向を見ると、戸当り平均価格は 2394 万円(前年同期 2270 万円)、㎡単価 97.3 万円(同 95.4 万円)となっており、前年同期に比べ、戸当たり平均価格は 124 万円、5.5%の上昇、㎡単価は 1.9 万円、2.0%の上昇である。

< 2007 年 1～6 月上半期の供給状況 >

地域別の供給ランキング(全 31 エリア中の上位 5 位):(1)板橋区 = 443 戸(2)杉並区 = 425 戸(3)江東区 = 407 戸(4)練馬区 = 328 戸(5)大田区 = 307 戸。上位 5 区の合計は 1910 戸、上位 5 区のシェアは 39.3%(前年同期比 1.0 ポイント = P 増)。

事業主別の供給ランキング(全 31 社中の上位 5 位):(1)F J ネクスト = 571 戸(2)TFD コーポレーション = 499 戸(3)エム・シー・コーポレーション = 429 戸(4)スカイコート = 416 戸(5)トーシン = 398 戸 の順で、上位 5 社のシェアは 47.6%(同 2.7 P 増)。

戸当たり平均専有面積 = 24.60 ㎡で、前年同期(23.79 ㎡)比 0.81 ㎡増、3.4%の拡大。戸当たり平均価格のボリュームゾーン = 2500 万円以下が 3553 戸で、シェアは 73.1%(前年同期は 3644 戸、78.9%)。

< 2006 年年間の供給状況 >

供給戸数 = 2006 年 1 年間に発売された投資用マンションは 212 物件、8387 戸となり、前年の 190 物件、8548 戸に比べて、物件数は 22 物件(11.6%)増加したものの、戸数は 161 戸(1.9%)の減少で、3 年連続の減少。

供給減少の要因 = 投資用マンションは、超低金利と都心回帰に加え、賃料収入(資産運用)期待の購入を背景に、2003 年まで順調に供給を増やしてきたが、2004 年以降は一服した格好。これは、「ファンドへの 1 棟売りが活発なことや供給企業数の激減、地価の上昇により東京 23 区部における用地取得が困難になってきていること」などが考えられる(同社)とみている。

分譲価格の動向 = (1)戸当たり平均価格は 2299 万円で、前年(2365 万円)に比べ

66万円、2.8%の下落(2)㎡単価は96.3万円、前年(96.0万円)に比べ0.3万円、0.3%の上昇。戸当り平均専有面積=23.87㎡で、前年(24.64㎡)に比べ0.77㎡減、3.1%の縮小。

[エリア別の年間供給ランキング(全36エリア中の上位5位)] (1)新宿区=722戸(2)江東区=622戸(3)墨田区=551戸(4)大田区=537戸(5)中野区=522戸。上位5区の合計は2954戸、シェアは35.2%(前年比9.5P減)。

[事業主別の年間供給ランキング(全33社中の上位5位)] (1)スカイコート=817戸(2)TFDコーポレーション=809戸(3)トーシン=765戸(4)エム・シー・コーポレーション=737戸(5)FJネクスト=734戸。上位5社の合計は3862戸、シェアは46.0%(同3.2P減)。

[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

国交省、今月31日まで社整審・環境部会の「中間まとめ」で意見募集

国土交通省は、社会資本整備審議会環境部会(部会長=村上周三・慶應義塾大学理工学部教授)と交通政策審議会交通体系分科会環境部会(部会長=佐和隆光・立命館大学政策科学研究科教授・京都大学経済研究所特任教授)の両環境部会がこのほど作成した「中間とりまとめ」に対して、広く一般からの意見(パブリックコメント)を募集する。受付期間は今月7日(火)~31日(金)。

両環境部会では、京都議定書目標達成計画において、第一約束期間(2008年~2012年)の前年である今年度に、対策・施策の進捗状況などについて評価・見直しを行うと定められていることを踏まえ、進捗状況の評価と今後の対策・施策の方向性について、2006年末から審議を進めてきたもので、今後の部会での審議の参考とするため、パブリックコメント募集の手続きに入った。

「中間とりまとめ」の詳細と応募方法などは下記のホームページで。

[URL] http://www.mlit.go.jp/pubcom/07/pubcomt94_.html

【問合せ先】総合政策局環境政策課 03-5253-8111 内線24313

国交省、民間施設の省エネ対策推進でLCEM手法をネット公開

国土交通省は、民間施設の省エネルギー対策にも有効との判断から、建築物のCO₂排出量削減推進策の一環として、官庁施設の省エネ対策として導入している「LCEM(ライフサイクル・エネルギー・マネジメント)手法」の公開をホームページ上でスタートさせた。

LCEM手法は、個々の建築物ごとに空調システムの年間エネルギー消費量を簡易にシミュレーションすることができ、設計段階の空調システムの検討や施工段階・施設運用段階のエネルギー性能評価、運用改善の検討などに役立つシステム。一般民間

施設の省エネ対策にも有効との判断から、昨年 7 月に「LC EM ツール Ver. 1」を公開したところ、1500 件以上の配信申込みがあった。今回は対応する機器・システムの拡充等を図り、「ツール Ver. 2」として公開している。

〔URL〕<http://www.mlit.go.jp/gobuild/>

【問合せ先】大臣官房官庁営繕部設備・環境課 03 - 5253 - 8111 内線 23752

住宅金融機構、フラット 35 の 8 月平均適用金利は年 3.171% に低下

住宅金融支援機構は、民間金融機関と提携した最長 35 年の長期固定住宅ローン「フラット 35」の 8 月の平均適用金利は年 3.171% と発表した。

前月より 0.042% 低く、低下は 4 カ月ぶり。最高は関西アーバン銀行など 4 機関の年 3.520%、最低はりそな銀行など 24 機関の年 2.921%。

〔URL〕<http://www.flat35.com/>

【問合せ先】お客様コールセンター 0570 - 0860 - 35



調査統計

帝国データ、不動産業など 4 割強が再利上げで景気腰折れ懸念

帝国データバンクは、ゼロ金利政策解除から 1 年が経過し、今月にも再利上げの観測が高まっている中で実施した「日銀の再利上げに対する企業への影響調査結果」(調査対象 2 万 827 社、有効回答 9984 社、回答率 47.9%) をまとめた。

調査結果によると、再利上げの影響について「影響が大きい」と回答した企業は全体の 27.1% で、「影響は少ない」が 43.7%、「影響はない」が 15.5% となっている。再利上げによる具体的な懸念(複数回答)としては、「(利払い負担増による)業績への影響」が 68.3%、「運転資金への影響」が 53.7%、「設備投資計画への影響」が 21.6% と上位を占めている。また、「景気回復基調は腰折れする」との回答が 41.0% にのぼっており、それを業種別にみると、不動産業 = 48.9% 建設業 = 45.3% 小売業 = 44.9% などとなっており、景気への影響を危惧する傾向が強まっている。

〔URL〕http://www.tdb.co.jp/report/watching/press/keiki_w0707.html

【問合せ先】産業調査部情報企画課 03 - 5775 - 3163



市場調査

アットホーム、6 月の首都圏新築戸建の成約が 15 カ月ぶりに増加

アットホームがまとめた 6 月の「首都圏売物件市場動向」によると、新築戸建ての成約数は 1938 件で、前年同月比 5.2% 増と、15 カ月ぶりに増加した。これは、千葉県が 3 割以上の大幅増となったため。成約平均価格は同 5.9% 上昇の 3618 万円と、12 カ月連続で上昇。一方、中古マンションの成約数は同 17.1% 増の 753 件と、3 カ月ぶりに増加している。

[物件登録] 中古マンション = 2114 件(前年同月比 11.4%増、3 カ月連続のプラス) 新築戸建 = 1 万 2618 件(同 17.8%増、3 カ月連続のプラス) 中古戸建 = 1279 件(同 7.3%減、再びマイナス)。[物件登録価格] 中古マンション = (1)戸当たり平均価格 2230 万円(同 18.4%上昇、7 カ月連続のプラス)(2)m²単価 36.09 万円(同 16.1%上昇、9 カ月連続のプラス) 新築戸建 = 戸当たり平均 3770 万円(同 9.7%上昇、9 カ月連続のプラス) 中古戸建 = 戸当たり平均 3747 万円(同 13.7%上昇、8 カ月連続のプラス)。

[物件成約数] 中古マンション = 753 件(同 17.1%増、3 カ月ぶりのプラス) 新築戸建 = 1938 件(同 5.2%増、15 カ月ぶりのプラス) 中古戸建 = 396 件(同 ±0%、14 カ月連続のマイナスで止まる)。[物件成約価格] 中古マンション = (1)戸当たり価格 2017 万円(同 3.2%上昇、6 カ月連続のプラス)(2)m²単価 33.83 万円(同 6.0%上昇、7 カ月連続のプラス) 新築戸建 = 3618 万円(同 5.9%上昇、12 カ月連続のプラス) 中古戸建 = 3026 万円(同 6.6%上昇、2 カ月連続のプラス)。

[U R L] <http://athome-inc.jp/company/news.html>

【問合せ先】経営企画室広報担当 03 - 3730 - 6484

都市機構より

都市機構、民間住宅事業者向けに「ちはら台」などで戸建用地を分譲

UR都市再生機構は、民間住宅事業者向けに首都圏を中心に戸建住宅用地を分譲する方針で、以下の物件について、8月中に申込書の配布、申込受付が行われる。

C i t y & C i t y ちはら台 - 画地 No.26(千葉県市原市ちはら台南 1-1-6) = (1)面積 = 1848.24 m²(2)最低譲渡単価 = 6 万 1100 円/m²(3)最低譲渡価額 = 1 億 1292 万 7464 円(4)申込要領配布期間 = 8 月 8 ~ 21 日(5) 申込受付期間 = 8 月 20、21 日。

C i t y & C i t y ちはら台 - 画地 No.8(同市原市ちはら台東 7-15-3 ほか) = (1)同 = 2633.63 m²(2)同 = 4 万 5700 円/m²(3)同 = 1 億 2035 万 6891 円(4)同 = 8 月 8 ~ 21 日(5)同 = 8 月 20、21 日。

C i t y & C i t y ちはら台 - 画地 No.27 - 1(同市原市ちはら台西 6-29-11 ほか) = (1)同 = 1 万 541.18 m²(2)同 = 4 万 6000 円/m²(3)同 = 4 億 8489 万 4280 円(4)同 = 7 月 30 ~ 8 月 21 日(5)同 = 8 月 20、21 日。

千葉ニュータウン(印西牧の原駅圏) - 画地 No.3 - 30(同印西市西の原 3) = (1)同 = 2 万 4324.91 m²(2)同 = 4 万 8000 円/m²(3)同 = 11 億 6759 万 5680 円(4)同 = 8 月 6 ~ 30 日(5)同 = 8 月 29、30 日。

はるひ野 - 画地 No.12(川崎市麻生区はるひ野 5 - 16 - 1 ほか) = (1)同 = 7090.99 m²(2)同 = 18 万円/m²(3)同 = 12 億 7637 万 8200 円(4)同 = 8 月 3 ~ 31 日(5)同 = 8 月 30、31 日。

ビッグヒルズ飯能美杉台 - 画地 No.9、10、11(飯能市飯能南第二地区土地画整理事業区域内) = (1)同 = 1 万 255.52 m²(2)同 = 8 万 1900 円/m²(3)同 = 8 億 3992 万 7088 円(4)同 = 8 月 3 ~ 31 日(5)同 = 8 月 30、31 日。

インターパーク宇都宮南 - 画地 No.6、7(東谷・中島土地画整理事業地内) = (1)同 = 8961.21 m²(2)同 = 5 万 9000 円/m²(3)同 = 5 億 2871 万 1390 円(4)同 = 8 月 3 ~ 24

日(5)同 = 8月23、24日。

[URL] <http://housing.ur-net.go.jp/index.asp>

【申込み・問合せ先】募集販売本部・民間住宅用地販売第2チーム 03 - 3347 - 0461

会員動向

扶桑レクセル、来春に向け「健康」「シニア」などの新プラン開発へ

扶桑レクセル(株)は、新たなマンションの商品開発に取り組む方針で、今後、「持続性・愛着・環境・コミュニケーション・防災」をマンション企画のコンセプトに掲げ、これに沿って商品企画を検討し、実験的にプランの拡充から取り組む。

具体的には、来春にも販売する物件から「シニア」と「健康」に特化したプランを採用する。「シニア」向けプランでは、電動車椅子が使える床装備や手すりの充実、脱衣場の間取り変更などを採用。また、「健康」プランでは、花粉対策用のクリーンルームや天然素材を使った口ハス仕様などを採り入れる。

新プランの採用は、人口密度の高い東京都や神奈川県などで100~200戸規模の物件を対象とし、既に候補地の4物件には目途をつけている。さらに、来春販売物件から管理員室を広くし、侵入者に管理員の存在を知らせることで防犯対策の一助とするほか、管理員室にシャワールームを設置し、災害時などに備える。

[URL] <http://www.lexel.co.jp/>

日本総合地所、創業15周年、9月から新ブランド「ヴェレーナ」を採用

日本総合地所(株)は、2008年2月に創業15周年を迎えるに当たり、これまで「グランシティ」「レイディアントシティ」などで展開してきた分譲マンション・ブランドを「VERENA(ヴェレーナ)」に統一する。その第1弾として、9月上旬にモデルルームをオープンする予定の「ヴェレーナ港北ニュータウン」全346戸から採用する。

新ブランド名の「ヴェレーナ」とは、「真実」「本物」を意味するラテン語に起源をもち、今日ではフランス語の女性の名前として使用されている言葉で、「家族への愛」「自分の夢」「新しい笑顔」などの意味を込めた。

[URL] <http://www.ns-jisho.co.jp/verena/index.html>

事務所移転

ユニオンキャピタル(株)(正会員)はこのほど、本社事務所を下記に移転した。

〔新所在地〕〒160-0023 東京都新宿区新宿7-7-26-11階

TEL 03 - 3227 - 8121 FAX 03 - 3227 - 8126

お断り 『週刊日住協NEWS』は、夏季休暇のため、8月17日号を休刊と致します。悪しからずご了承下さい。