



今週の
フラッシュ

取引価格情報、対象を地価公示地域に拡大

～ 国交省、22日から情報システムをリニューアル

国土交通省では、不動産取引市場の透明化、取引の円滑化・活性化などを図ることを目的に、不動産の取引価格情報をWebサイト「土地総合情報システム」(<http://www.land.mlit.go.jp/webland/>)において、昨年4月27日から、広く一般に公開しているが、今年4～6月分(2007年第2四半期)の調査結果がまとまったことから、10月22日(月)から公表を開始した。

同時に、利用者がより分かりやすく使いやすいものとするため、「不動産の取引価格情報検索サイト」をリニューアルした。また、昨年4月27日公開から今年9月末までに約3500万件のアクセスがあったことを明らかにした。

1. 2007年4～6月分の不動産の取引価格情報の公表について

[調査対象地域]今年4月分からの調査対象地域は、全国の県庁所在都市など地価公示対象地域。(調査対象地域の推移 = 2005年度分：3大都市圏の政令指定都市等 2006年度：全国の政令指定都市を中心とする地域 2007年度分：全国の県庁所在都市など地価公示対象地域)。

[提供件数]2007年4～6月分の提供件数：4万619件、うち 土地のみの取引：1万5860件 土地と建物一括の取引：1万4651件 マンション等の取引：6762件 その他の取引(農地等)：3346件。

[2006年4月以降の全提供件数]15万1733件、うち 土地のみの取引：5万5787件 土地と建物一括の取引：5万8055件 マンション等の取引：3万1996件 その他の取引(農地等)：5895件。

2. 不動産の取引価格情報検索サイトのリニューアルについて

「不動産の取引価格情報検索サイト」は様々な新機能などを付加し、10月22日(月)より公表した。主な内容は下記の通りです。

全国エリアの不動産取引価格情報を提供 = (1)調査対象地域を全国の県庁所在都市など地価公示対象地域へ拡大、(2)土地の種類に「農地」「林地」の取引価格情報を追加。

新たに以下のような情報項目を追加 = (1)「更地」：最寄駅の名称、最寄駅までの所要時間、前面道路の幅員・方位・種類、容積率、建ぺい率(2)「建付地」：建物の建築年(単年度)、最寄駅の名称、最寄駅までの所要時間、前面道路の幅員・方位・種類、(3)「マンション等」：建物の建築年(単年度)、最寄駅の名称、最寄駅までの所要時間、

容積率、建ぺい率。

表示方法に新機能付加 = (1)不動産の取引価格情報と地価公示・都道府県地価調査情報を連動して見るように表示(2)地理情報システム(GIS)を活用した提供を拡充 地図上で町・大字を選択すると、当該町・大字に係る取引価格情報一覧表画面を表示 地図上で駅を選択すると、当該駅に係る取引価格情報一覧表画面を表示(3)「㎡単価と最寄駅までの所要時間との相関関係」と「㎡単価と全面道路の幅員との相関関係」の散布図を表示(4)過去1年間の価格帯別取引件数情報をグラフで表示(5)不動産取引価格情報を一覧表画面だけでなく、個別の画面で表示 など。

[URL] http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha07/03/031019_.html

【問合せ先】土地・水資源局土地情報課 03 - 5253 - 8111 内線 30212

政策動向

国交省、ビルCO₂削減目標など検討、ビルエネ運用管理指針を策定へ

国土交通省は、2008年度から京都議定書第1約束期間が始まることを踏まえ、11月6日に「オフィスビルの建設流通政策における地球温暖化防止対策検討会」を設置し、(1)不動産業の自主行動計画の見直しや(2)オフィスビル全般のCO₂削減の推進方策 などについての検討をスタートさせる。

検討会では、「業務その他部門」の温室効果ガス排出量が基準年度(1990年度)比44.6%増となっていることを受け、同部門のうち、オフィスビルのCO₂排出量の削減について、新たな目標設定と削減方策を検討する。このため、不動産業界を代表する不動産協会の「自主行動計画」の抜本的な見直しを図る。具体的には、(1)中長期のオフィス床面積推計とエネルギー消費将来動向をシミュレーションし、「オフィスビルのCO₂排出総量目標の設定」(2)新築ビルと既存ビル、共用部分と専有部分、テナントの業種類型別に「エネルギー消費原単位目標設定の詳細化」(3)目標達成に向けた建設流通過程における行動目標などを審議する。

このほか、(1)ビル業界の共通指針としての「ビルエネルギー運用管理ガイドライン」の策定(2)オーナーとテナントの協同を促す仕組みなどを盛り込んだ「テナントのCO₂削減努力に向けたインセンティブ付与方策」(3)省エネ改修や建替えなどを想定した「中小ビルオーナーに対する取組みの促進方策」なども検討する。

検討会には、不動産協会などが参加。今後3回の会合をもち、12月中旬に「中間とりまとめ」を行い、年末に予定されている社会資本整備審議会環境部会の「最終報告」に反映させていく方針。

[URL] http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/kankyo_site/index.html

【問合せ先】総合政策局環境政策課 03 - 5253 - 8111 内線 24302

調査統計

建設経済研、今年度民間住宅投資4.6%減予測、建築確認で下ブレも

(財)建設経済研究所と(財)経済調査会(経済調査研究所)は23日まとめた「建設経済モデルによる建設投資の見通し」(2007年10月)によると、建築基準法改正に伴う建築確認現場の混乱等により、2007年度の民間住宅投資が前年度比4.6%減の18兆2300億円に落ち込むと予測。その結果、建設投資全体では10年ぶりに増加した前年度から一転、同3.1%減の50兆6400億円に減少すると分析している。

[住宅着工戸数の見通し]今年7月の前回予測で示した128万户を下方修正。前年度から6.6%減となる120.1万户となると予測。同研究所では「4~8月の住宅着工戸数は前年同期水準から8.2万户減少しているが、建築基準法改正自体が住宅需要を左右するものではないことから、120万户台を確保すると予測した。ただし、今後も建築確認審査期間が延びるようだと下振れする可能性がある」との見方を示している。

[利用関係別] 持家=前年度比7.9%減の32.8万户(前回予測36.0万户) 貸家=同4.6%減の51.3万户(同53.9万户) 分譲=同9.8%減の34.5万户(同37.2万户)と予測。こうした民間住宅投資と住宅着工の落込みを受け、同研究所では2007年度の実質経済成長率を前回予測の2.1%から1.6%に下方修正し、「マクロ経済にも影響を与える」との見通しを示している。

[2008年度の見通し]民間住宅投資は19兆3000億円に回復し、建設投資全体でも51兆500億円まで持ち直すと予想。住宅着工戸数も建基法改正の混乱が収束し、125.1万户に回復すると分析している。 【問合先】研究理事 03-3433-5241

[URL] <http://www.rice.or.jp/j-home/publication1/mitooshi/model0710.pdf>

市場調査

三鬼商事調べ、東京都心5区の平均賃料11.9%上昇の2万1161円に

三鬼商事がまとめた9月末時点の「東京都心5区のオフィスビル市況」(調査対象=100坪以上のオフィスビル、新築25棟、既存2593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比0.08ポイント(P)低下し、2.59%に改善した。平均賃料は2万1161円で、前年同月比11.9%(2262円)の上昇。同社では「貸し手市場を反映し、今後も募集賃料の緩やかな上昇は続く」とみている。

[大型新築ビル(25棟)] 平均空室率=4.74%(前年同月比2.85P減)に改善した。同社は「オフィス需要は旺盛で、竣工1年未満の大型ビルのほとんどが満室や高稼働している。また、年内完成予定の大規模ビルや大型ビルの募集状況も好調で、竣工前に満室や高稼働を見込むビルは多い」と分析している。

[大型既存ビル(2593棟)] 平均空室率=2.54%(同0.35P減)で、「需給逼迫の中でも、テナント企業のオフィス需要は底堅く、空室解消が続いている。9月は新宿区の超高層ビルや渋谷区の大規模既存ビルに成約や入居が相次いだ。また、千代田区や中央区でも大型既存ビルの空室解消が進み、空室率1%台後半という状況」と分析。

[都心5区全体の平均坪賃料] 平均賃料/坪=2万1161円(前年同月比11.97%、2262円の上昇)、うち 大型新築ビル=3万5291円(同24.26%、6891円の上昇) 大

型既存ビル=2万919円(同11.19%、2106円の上昇)。

[URL] http://www.e-miki.com/images/shikyoku2/pdf/F0710_T0.pdf

【問合先】Mネット事業部 03-3275-0155

催事案内

能率協、11月14～16日に「ジャパンホーム・ビルディング・ショー2007」

(社)日本能率協会は、11月14日(水)から16日(金)の3日間、東京ビッグサイト東ホールで、「ジャパンホーム・ビルディング・ショー2007」を開催する。

日本最大規模の住宅・建築関連専門展示会「ジャパンホームショー2007」の会場では、「すまいの防犯・防災対策フェア」と「ふるさと建材・家具見本市」が集中展示される。一方、「建物管理総合展 2007」では、オフィス・集合住宅(マンション・団地・アパート)から公共建築の再生・管理・経営に関する専門展示会が開催される。

なお、ホームページから来場事前登録が必要。[URL] <http://www.jma.or.jp/jhbs/>

【問合先】(社)日本能率協会 03-3434-1988

説明会開催

11月5～28日、ガスこんろ全口安全化(政令化)で説明会を開催

あんしん高度化ガス機器普及開発研究会(ガス機器メーカーや都市ガス事業者、LPガス事業者、キッチンバスメーカー、経済産業省、消防庁、消費者団体などで構成)では、ガスこんろからの住宅火災の大きな要因である天ぷら油火災撲滅への抜本的な解決策として、今後製造するガスこんろについて、全口に安全センサーが搭載されたものに切り替えていく方針である。そのため、住宅建築に係る事業者や従業員、ガスコンロの販売業者などを対象に、北海道と関西地区の主要会場で、「ガスこんろ政令指定化に対応した説明会」を開催する。11月開催が確定している地区は次の通り。

北海道地区 札幌=5日、北海道ガス「エズム大通」4階大会議室 関西地区 大阪=12日、ホテル阪急インターナショナル 神戸=20日、神戸国際展示場2号館 滋賀=21日、ホテルボストンプラザ草津 京都=22日、京都市リサーチパーク1号館 奈良=26日、奈良労働会館 和歌山=28日、ホテルグランヴィア和歌山。

【問合先】 北海道地区：北海道ガス営業企画部 011-207-7260 締切=10月26日(金)まで 関西地区：「ガスこんろ政令指定化に対応する説明会」事務局 0120-124530 締切=10月31日(水)まで。

土曜閉所運動

統一土曜閉所運動を11月10日(土)に実施

日本建設産業職員労働組合協議会(日建協)では、6月と11月の第2土曜日を「統

一土曜閉所日」と設定し、作業所閉所による休日取得を推進する運動を行っており、今回の「統一土曜閉所日」は来る11月10日(土)に実施することとしています。この運動に関心のある向きは日建協のホームページの「心とからだの健康を守るために・・・日建協の時短推進活動」をご覧ください。

[URL] <http://homepage1.nifty.com/nikkenkyo/>

【問合せ先】日本建設産業職員労働組合協議会 03-5285-3870

会員動向

ゼクス、コムスの6施設を360億円で取得し、運営へ

(株)ゼクスは、会社分割方式で承継したコムスの住宅型有料老人ホーム事業と介護付き有料老人ホームなど居住系サービス事業の営業拠点である6施設の取得価格について、グッドウィル・グループ(株)とこのほど正式に合意した。取得価格の合計は360億円(消費税込み)。住宅型有料老人ホーム「バーリントンハウス」は馬事公苑と吉祥寺の2施設、居住系サービス事業の「コムスガーデン」は杉並宮前、南平台、桜新町、用賀の杜の4施設。

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

本社事務所移転

(株)ビッグヴァン(正会員)は10月2日から、下記に本社事務所を移転した。

〔新所在地〕〒231-0015 神奈川県横浜市中区尾上町6-83 ビッグヴァン尾上町ビル5階

TEL 045-227-9511 FAX 045-227-9510

協会だより

正会員、地方会員を中心に増加し過去最多637社、会員総数は750社に

当協会は10月の理事会で、正会員15社、賛助会員1社の入会を承認した。これにより正会員は過去最多の637社に達し、賛助会員113社を含めた会員総数は750社となった。新規入会会員は次の通り。標記は会社名(本社所在地、代表者・敬称略)

〔正会員〕 稲畑産業(株)(東京都中央区、稲畑勝太郎) (株)ウェイビック(千葉県市川市、木下宗之) (株)ガイアフィールド(川崎市高津区、遠藤陽一) (株)ディア・ライフ(東京都千代田区、阿部幸広) (株)ディエスト(東京都渋谷区、松本貞身) (株)東京リライト(東京都中央区、大村公孝) 東洋ホーム(株)(横浜市西区、丸山尚一) (株)ノヴェル(東京都港区、小原秀紀) ベラテック販売(株)(東京都渋谷区、関一夫) (株)レオパレス・ファイナンス(東京都中野区、山口仁司) ゴールドトラスト(株)(名古屋市中村区、久保川議道) (株)エスカーサ(大阪府中央区、森田泰司) 信和住宅販売(株)(神戸府中央区、青山一) 和田興産(株)(神戸府中央区、和田憲昌) (株)オリジン(沖縄県那覇市、長山長弘)。

〔賛助会員〕 ビック(株)(東京都文京区、小島修)。