



今週の フラッシュ

発売は首都圏、近畿圏とも 2 桁の大幅減少

～ 不動産経済研、2 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 2 月の「首都圏・近畿圏新築マンション市場動向」によると、首都圏の発売戸数は 3460 戸で、前年同月比 28.0% の減少。2 月としては、4 年連続で前年同月比 2 桁台の減少で、1993 年(3271 戸)以来、15 年ぶりに 3000 戸台の低水準となった。戸当たり平均価格は 2006 年 12 月以来 15 カ月連続の上昇。㎡単価も 2006 年 9 月以来 18 カ月連続の上昇で、分譲価格の上昇基調は依然続いている。月間契約率は 60.1% で、2 月としてはバブル経済崩壊直後の 1992 年(58.7%) 以来の低水準。

一方、近畿圏の発売は 2226 戸で、同 34.4% の大幅な減少。前月の増加から再び減少に転じた。戸当たり平均価格は 4 カ月ぶりに上昇した半面、㎡単価は 6 カ月連続の上昇。月間契約率は 63.1% で、2 月としては 1993 年(57.7%) 以来の低水準。

首都圏、契約率は 60.1% と低調、㎡単価は 5.5% 上昇で 18 カ月連続のアップ

首都圏の発売戸数は 3460 戸と、前年同月(4804 戸)に比べ 28.0% の大幅減少で、昨年 9 月以来、6 カ月連続して前年水準を下回った。

[エリア別の発売状況] 東京 23 区部 = 1510 戸(前年同月比 3.0% 減) 東京都下 = 289 戸(同 25.1% 増) 神奈川県 = 621 戸(同 61.5% 減) 埼玉県 = 479 戸(同 17.7% 減) 千葉県 = 561 戸(同 31.7% 減) と、東京都下のみが増加。

[エリア別の売行き状況] 千葉県 = 76.6% (前年同月比 2.6 P 減) 東京都下 = 64.4% (同 17.4 P 減) 東京 23 区部 = 60.3% (同 15.5 P 減) 埼玉県 = 53.2% (同 24.5 P 減) 神奈川県 = 48.1% (同 29.5 P 減) の順で、千葉県が唯一、好・不調の目安である 70% ラインを超えたものの、全エリアで前年水準を下回った。

[価格動向] 戸当たり平均価格 = 4768 万円で、前年同月比 147 万円、3.2% の上昇。㎡単価 = 64.8 万円で、同 3.4 万円、5.5% の上昇。平均価格は昨年 12 月以来、15 カ月連続のアップ、㎡単価は昨年 9 月以来、18 カ月連続のアップ。[平均専有面積] 73.61 ㎡で、前年同月比 1.67 ㎡減、2.2% の縮小。[即日完売] 15 物件 201 戸(シェア 5.8%)。[販売在庫の状況] 2 月末時点の販売在庫は 1 万 643 戸で、前月末比 51 戸の減少、前年同月末比 3255 戸の増加(2006 年 3 月以来、24 カ月連続の積み増し)。

[3 月の発売予測] 3 月の発売は前年同月(5463 戸)を下回る 4500 戸前後を予測。

近畿圏、契約率は 63.1% で低調、㎡単価は 6.0% 上昇で 6 カ月連続のアップ

近畿圏の 2 月の新規発売は 2226 戸で、前年同月(3392 戸)比 34.4% の大幅な減少。

[エリア別の発売状況] 大阪市部 = 648 戸(前年同月比 16.5%増) 大阪府下 = 588 戸(同 55.3%減) 神戸市部 = 148 戸(同 60.2%減) 兵庫県下 = 367 戸(同 54.5%減) 京都市部 = 190 戸(同 18.8%増) 京都府下 = 73 戸(前年同月 0 戸) 奈良県 = 114 戸(同 3.4%減) 滋賀県 = 154 戸(同 316.2%増) 和歌山県 = 0 戸(前年同月 0 戸)。

[売行き状況] 初月契約率は 63.1%で、前年同月(70.8%)に比べ 7.7P のダウン。2 月の 70%を割り込んだのは 1998 年(65.7%)以来 10 年ぶりのこと。

[価格動向] 戸当たり平均価格 = 3540 万円で、前年同月比 194 万円、5.8%の上昇、4 カ月ぶりに上昇 m²単価 = 47.4 万円で、同 2.7 万円、6.0%の上昇、6 カ月連続の上昇。[平均専有面積] 74.65 m²で、同 0.23 m²減、0.3%の縮小。[即日完売] 18 物件 434 戸(シェア 19.5%)。

[販売在庫の状況] 2 月末時点の販売在庫は 5760 戸で、前月末比 64 戸の減少、前年同月末比 958 戸の増加(首都圏同様、2006 年 3 月以来、24 カ月連続の積み増し)。

[3 月の発売予測] 3 月の発売戸数は前年(3464 戸)を下回る 3000 戸程度を予測。

[U R L] http://www.fudouken.jp/dcPg/Mn_Doko.html

【問合先】企画調査部 03 - 3225 - 5301

政策動向

国交省、不動産情報電子化、項目不統一が問題、28 日に具体的な方向性

国土交通省は 13 日、多様な不動産の情報を識別・管理する「不動産 ID 番号」と不動産情報を電子化する「不動産 EDI」をベースに、互換性のある不動産情報基盤を構築するために実施したヒアリング調査結果「国内における不動産 ID・EDI 整備に関する現状」を明らかにした。

同調査では、不動産ファンドのプレーヤー(AM 会社、PM 会社、ローンレンダーなど)や不動産仲介会社など 17 社からヒアリング。不動産情報が交換される場面として、(1)運営・管理時における AM 会社・PM 会社間での情報交換(2)AM 会社・信託銀行間での情報交換(3)不動産仲介会社・不動産情報サイト間での情報交換(4)固定資産税業務を通じた不動産所有者・自治体との情報交換などに分類し、課題を整理。

共通の問題点は、不動産情報項目の定義の不統一。上場リートの半数で導入されている収益管理ソフト「ARGUS(アーガス)」と、他社の収益管理ソフトの設定項目に統一性がないなどの事例が報告された。情報ソフト各社各様で情報集積している実態が明らかになっている。また、信託銀行協会が物件情報の統一を検討した事実も披露されたが、「銀行システムが不統一なために検討が進んでいない」ことも明らかにされた。

国交省では、こうした国内の実態とともに、イギリスやアメリカなど海外における現状を分析したうえで、28 日に開く「不動産 ID・EDI 研究会」で不動産 ID・EDI 整備の意義・効果や具体的な方向性などをとりまとめていく方針。

【問合先】総合政策局土地政策課 03 - 5253 - 8111 内線 30635

住金機構、融資期間 50 年、債務継承型ローンも、全国 12 宿舎を売却へ

住宅金融支援機構は、証券化ローンの融資期間(償還期間)を従来の「35 年」から「50 年」に延長し、全期間固定型金利に加えて「金利見直し型商品」を新たに投入するとともに、全国に 8 都市に点在する 12 宿舎を売却などの手法により処分することを決めた。3 月 11 日の独立行政法人評価委員会住宅金融支援機構分科会で承認されたもので、来年度から順次実行に移される予定。

証券化ローンの融資期間を「50 年」に延長するのは、今国会で成立を目指している「長期優良住宅普及促進法」に併せ、超長期にわたって使用可能な住宅に対応した民間住宅ローンを支援するため。評価委員会では「50 年という長期にわたる住宅ローンを実現するには、人ではなく、建物に融資する環境を整備しなければいけない」などの意見が相次ぎ、「住宅購入者に住宅ローン債務を継承する『アシューマブルローン』の導入を視野に検討していく」考えを明らかにした。また、融資期間中に金利を見直す新たな商品(融資期間 35 年で、21 年目に金利見直しなどを行う)も投入する。

一方、同機構では「宿舎整理計画」を策定し、全国 11 地域に保有している 57 宿舎(552 戸)のうち、8 都市の 12 宿舎(84 戸)を処分する。12 宿舎合計で土地は 6633.33 m²(簿価 6 億 9870 万円)、建物は 6337.27 m²(同 9 億 8320 万円)。処分方法は一般競争入札による売却を想定している。

[処分する宿舎] 札幌市 = 北 4 条宿舎 仙台市 = 八幡第一宿舎、同第二宿舎、上杉宿舎 前橋市 = 南橋宿舎、文京宿舎 金沢市 = 光が丘宿舎 八尾市 = 八尾宿舎 広島市 = 鈴が台宿舎 高松市 = 太田宿舎 熊本市 = 水前寺第二宿舎、同第三宿舎。

[URL] [http:// www.jhf.go.jp/](http://www.jhf.go.jp/)

【問合先】経営企画部広報グループ 03 - 5800 - 8019

調査統計

国交省、農住組合制度で意識調査、都市圏は農地保全、地方は宅地化

国土交通省は、農住組合制度のあり方を検討するため、地方自治体と J A を対象に行った「市街化区域内農地および農住組合制度に関するアンケート調査」の結果をまとめた。2011 年の農住組合設立申請期限を前に、国交省では「農住組合制度のあり方検討委員会」を設置して検討を重ねており、今回の調査結果を今後の検討に役立てていく方針。

農住組合制度は、住宅需要の著しい地域における市街化区域内農地の所有者が協同し、必要に応じて営農を継続しつつ、農地の住宅等への転換を図るために設置される組織。1980 年の制度発足から 81 組合(49 自治体)が設立されている。

[自治体向けアンケート調査結果(対象自治体 669 自治体、回答 367 自治体)] 3 大都市圏では、農地の保全意向が高いのに対し、地方圏では農地の宅地化への意向が高いなど、「3 大都市圏と地方圏で都市農地に対する捉え方や意向に大きな隔たりがあ

る」ことがわかった。農住組合制度の認知度は、「よく知っている」(2.0%)と「ある程度知っている」(21.2%)を合わせて23.2%と、全体の4分の1程度に過ぎず、農住組合を活用するうえでの課題として、「行政内部において事業手法として認識されていない」、「住民に周知されていない」が上位に挙がっている。

[J A向けアンケート調査結果(調査対象275団体、回答163団体)] 「農住組合制度の活用にメリットがある」との回答が63%にのぼり、「積極的に組合員の支援・面整備に関われる」といった評価が寄せられた。制度の課題としては「基盤整備事業を行う際に全員合意が必要」などが指摘されている。

【問合せ先】土地・水資源局土地情報課 03-5253-8111 内線30222

市場調査

当協会会員の首都圏建売住宅の供給、1月は42.1%減の537戸

当協会がまとめた今年1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22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537戸で、前年同月(927戸)比42.1%減と、2桁台の大幅減少で、3カ月連続の減少。東京23区をはじめ、すべてのエリアで前年水準を下回った。

なお、今年1月における首都圏の戸建分譲住宅の着工戸数5114戸(前年同月5711戸、同比10.5%減)に占める会員22社のシェアは10.5%(同5.7P減)。

[地域別の供給戸数] 東京23区 = 16戸(前年同月比62.8%減) 東京都下 = 99戸(同28.8%減) 埼玉県 = 168戸(同50.1%減) 千葉県87戸(同40.0%減) 神奈川県167戸(同36.5%減) と、すべてのエリアで前年水準を下回った。

[戸当たり平均住宅価格] 首都圏平均 = 1038万円(同4.2%上昇)、うち東京23区 = 1134万円(同0.5%上昇) 東京都下 = 1002万円(同2.2%上昇) 埼玉県 = 993万円(同3.3%上昇) 千葉県 = 1118万円(同13.5%上昇) 神奈川県1053万円(同2.5%上昇) と、すべてのエリアで前年水準を上回った。

[平均住宅面積] 首都圏平均 = 97.80 m²(同2.8%減)、うち東京23区 = 97.01 m²(同7.8%減) 東京都下 = 92.87 m²(同2.9%減) 埼玉県 = 100.20 m²(同2.3%減) 千葉県 = 99.83 m²(同5.8%減) 神奈川県 = 97.33 m²(同0.3%増) と、神奈川県が増加したのを除き、その他のエリアは前年水準を下回った。

[平均敷地面積] 首都圏平均 = 123.39 m²(同8.1%減)、うち東京23区 = 94.34 m²(同18.1%増) 東京都下 = 121.10 m²(同1.1%減) 埼玉県 = 140.05 m²(同9.2%減) 千葉県 = 123.98 m²(同16.3%減) 神奈川県 = 110.48 m²(同3.7%減) と、東京都下の増加を除き、その他のエリアは前年水準を下回った。

【問合せ先】協会事務局 03-3511-0611

刊行物案内

住宅金融普及協、戸建とマンション編の「住まいの管理手帳」充実へ

(財)住宅金融普及協会は、ホームページ上に開設している「住まいの管理手帳(戸建編、マンション編)フォローアップコーナー」に、居住者の関心の高い瑕疵担保責任に関する項目など3項目を追加した。

住まいの管理手帳は、住居の手入れや維持管理に関するポイントをまとめている冊子で、最新の動向についてはホームページで情報発信している。特定住宅瑕疵担保責任履行確保法の一部が4月から施行されることを受け、瑕疵担保責任に関する情報を提供することにした。また、同協会では住宅事業者やマンションデベロッパー、マンション管理会社を対象に、住まいの管理手帳に「社名印刷」や「カスタマイズ印刷」(自社のPRなど)を行う有料サービスも開始した。

[URL] https://www.sumai-info.com/book_shop/follow_up_index.html

【問合せ先】事業部 03-3260-7340

会員動向

プロパスト、東京・青海で賃貸スモール・オフィス、店舗含み 346 区画

(株)プロパストは、東京・江東区青海に賃貸スモールオフィス「The SOHO」を建設する。竣工は2010年2月下旬の予定。坪当たり2万円弱の賃料で、ネット利回り7%台を確保できると想定。総事業費は用地取得費用を含めて140億~150億円の見通し。

同物件は、ゆりかもめ線「船の科学館」駅から徒歩4分。敷地面積5150㎡、地上13階地下1階建て。1階にカフェやコンビニエンスストアなどの店舗を誘致し、2~4階に広めのオフィス、5~12階にスモールオフィスを配置、13階にはフィットネスや露天風呂、バーラウンジなどを設置する計画。店舗面積は88.58~177.27㎡の3区画、オフィスは33.86~131.38㎡で343区画を組み入れる予定。

同社は2006年7月、東京都港湾局のコンペで事業予定者に選定され、約54億円で用地を落札した。マンション立地ではなく、大型オフィスビルも苦戦していたため、小規模オフィスを企画。フジテレビに近いテレビ関係の請負会社、湾岸という立地から港湾関係会社などの入居を想定している。竣工後はファンドなどへの売却を視野に入れているが、売却先は未定。

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

事務所移転

(株)リード・リアルエステート(正会員)は、本社事務所を下記に移転し、3月30日から業務を開始する。

[新所在地] 〒150-0002 東京都渋谷区2-14-17 渋谷SSビル9階

TEL: 03-5774-8518 FAX: 03-5774-8519 (ともに従来通り)

社名変更

安田ベッド工業(株)(賛助会員)は3月1日付で、社名を「安田建材株式会社」に変更した。