



今週の フラッシュ

首都圏 4490 戸、近畿圏 2544 戸で共に減少

～ 不動産経済研、3 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 3 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 4490 戸で、前年同月比 17.8%の減少。3 月としては、1993 年(2931 戸)以来、15 年ぶりに 5000 戸を割る低水準となった。戸当たり平均価格は 2006 年 12 月以来 16 カ月連続の上昇。㎡単価も 2006 年 9 月以来 19 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 65.3%で、好不調の目安となる 70%ラインを、昨年 8 月以来、8 カ月連続して下回っている。

一方、近畿圏の発売は 2544 戸で、同 26.6%の大幅な減少。2 カ月連続して前年水準を下回った。戸当り平均価格は 2 カ月連続の上昇、㎡単価は 7 カ月連続の上昇。月間契約率は 59.2%で、3 月としては 1992 年(35.8%)以来の低水準。

首都圏、契約率は 65.3%と低調、㎡単価は 9.3%上昇で 19 カ月連続のアップ

首都圏の発売戸数は 4490 戸と、前年同月(5463 戸)に比べ 17.8%の大幅な減少で、昨年 9 月以来、7 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 = 1682 戸(前年同月比 25.1%増) 東京都下 = 520 戸(同 29.2%減) 神奈川県 = 1303 戸(同 14.2%減) 埼玉県 = 471 戸(同 29.3%減) 千葉県 = 514 戸(同 57.2%減) と、東京 23 区部のみが増加。

[エリア別の売行き状況] 神奈川県 = 76.0%(前年同月比 3.6P 減) 東京 23 区部 = 66.7%(同 14.8P 減) 東京都下 = 61.7%(同 18.5P 減) 千葉県 = 57.2%(同 27.3P 減) 埼玉県 = 43.7%(同 30.2P 減) の順で、神奈川県が唯一、好・不調の目安である 70%ラインを超えたものの、その他のエリアは低調。

[価格動向] 戸当たり平均価格 = 4998 万円で、前年同月比 292 万円、6.2%の上昇。㎡単価 = 67.1 万円で、同 5.7 万円、9.3%の上昇。平均価格は昨年 12 月以来、16 カ月連続のアップ、㎡単価は昨年 9 月以来、19 カ月連続のアップ。

[平均専有面積] 74.49 ㎡で、前年同月比 2.21 ㎡減、2.9%の縮小。[即日完売] 6 物件 140 戸(シェア 3.1%)。[販売在庫の状況] 3 月末時点の販売在庫は 1 万 837 戸で、前月末比 194 戸の増加、前年同月末比 3847 戸の増加(2006 年 3 月以来、25 カ月連続の積み増し)。

[4 月の発売予測] 4 月の発売は前年同月(4090 戸)を上回る 5000 戸前後を予測。

近畿圏、契約率は 59.2%と低調、㎡単価は 6.0%上昇で 7 カ月連続のアップ

近畿圏の 3 月の新規発売は 2544 戸で、前年同月(3464 戸)比 26.6%の大幅な減少。

[エリア別の発売状況] 大阪市部 = 429 戸(前年同月比 44.2%減) 大阪府下 = 935 戸(同 48.8%減) 神戸市部 = 249 戸(同 47.1%減) 兵庫県下 = 308 戸(同 11.7%減) 京都市部 = 207 戸(同 17.2%減) 京都府下 = 115 戸(同 259.4%増) 奈良県 = 199 戸(同 82.6%増) 滋賀県 = 102 戸(同 9.7%増) 和歌山県 = 0 戸(前年同月 0 戸)。

[売行き状況] 初月契約率は 59.2%で、前年同月(67.1%)に比べ 7.9P のダウン。今年 1 月以来、3 カ月連続して 70%ラインを割り込んでいる。

[価格動向] 戸当たり平均価格 = 3631 万円で、前年同月比 261 万円、7.7%の上昇、2 カ月連続の上昇 m²単価 = 47.7 万円で、同 2.7 万円、6.0%の上昇、7 カ月連続の上昇。[平均専有面積] 76.10 m²で、同 1.21 m²増、1.6%の拡大。[即日完売] 17 物件 156 戸(シェア 6.1%)。

[販売在庫の状況] 3 月末時点の販売在庫は 5975 戸で、前月末比 215 戸の増加、前年同月末比 755 戸の増加(首都圏同様、2006 年 3 月以来、25 カ月連続の積み増し)。

[4 月の発売予測] 4 月の発売戸数は前年(2046 戸)を下回る 1800 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、超長期住宅先導的モデル事業の提案を 5 月 12 日まで募集

国土交通省では、「超長期住宅先導的モデル事業」の今年度第 1 回目の提案募集を 4 月 11 日(金)から開始した。5 月 12 日(月) (消印有効)まで受け付ける。

この事業は、「いいものをつくって、きちんと手入れして、長く大切に使う」というストック社会のあり方について、具体的内容をモデルの形で広く国民に提示し、技術の進展に資するとともに、普及啓発を図ることを目的として実施するもの。

具体的には、先導的な材料や技術、システムが導入され、住宅の長寿命化に向けた普及啓発に寄与するモデル事業の提案を、国が公募によって募り、優れた提案に対して、予算の範囲内において、事業の実施に要する費用の一部を補助する。

募集する提案事業の部門は、(1)住宅の新築(2)既存住宅等の改修(3)維持管理・流通等のシステムの整備(4)技術の検証(5)情報提供・普及。

応募期間は 4 月 11 日(金)から 5 月 12 日(月)までで、7 月上旬を目途に採択プロジェクトを決定する。なお、今年度は 2 回目の公募を 8 月、3 回目の公募を来年 1 月に予定している。

【応募書類の入手・問合先】(独)建築研究所 超長期住宅先導的モデル事業評価室

T E L 03 - 3221 - 8601 F A X 03 - 5211 - 0794

[U R L] <http://www.kenken.go.jp/japanese/contents/chouki/index.html>

国交省、住宅・建築物「省CO₂推進モデル事業」も 5 月 12 日まで公募

国土交通省では、省CO₂(二酸化炭素)の実現性に優れたリーディングプロジェクト

トとなる「住宅・建築物省CO₂推進モデル事業」の今年度第1回目の提案の募集を4月11日(金)より開始した。5月12日(月)(消印有効)まで受け付ける。

この事業は、家庭部門・業務部門のCO₂排出量が増加傾向にある中、住宅・建築物における省CO₂対策を強力に推進し、住宅・建築物の市場価値を高めるとともに、居住・生産環境の向上を図るため、省CO₂の実現性に優れたリーディングプロジェクトとなる住宅・建築プロジェクトを、国が公募によって募り、予算の範囲内において、整備費などの一部を補助するもの。

対象事業の種類は、(1)住宅および住宅以外のオフィスビルなどの建築物などの新築(2)既存の住宅・建築物の改修(3)省CO₂のマネジメントシステムの整備(4)省CO₂に関する技術の検証(社会実験、展示等)。

応募期間は4月11日(金)から5月12日(月)までで、7月上旬を目途に採択プロジェクトを決定する。なお、今年度は2回目の公募を8月、3回目の公募を来年1月に予定している。

【応募書類の入手・問合せ先】(独)建築研究所住宅・建築物省CO₂推進モデル事業評価室
TEL 03 - 5842 - 7201 FAX 03 - 5842 - 7202
〔URL〕<http://www.kenken.go.jp/japanese/contents/shouco2/index.html>

国交省、不動産トラブル事例データベースのサイトを14日から運用

国土交通省は、不動産の取引に関する紛争等を典型的に取りまとめた「不動産トラブル事例データベース」のサイトの運用を4月14日から開始した。

同サイトでは、データベース化した不動産取引に係る紛争事案を消費者がインターネットを使って検索することにより、判例や特定紛争、行政処分といった事例毎に、要旨、概要、紛争の結末や留意点などの情報を入手することができる。

同省としては、これらの情報を広く一般に提供することにより、不動産取引に係る紛争の未然防止や早期解決が図られることを期待している。現在、データベースに登録されている紛争等の事例数は165件だが、今後、時代に即した新たな事例などの追加更新を行い、データベースの充実を図っていく予定。

〔URL〕<http://www.retio.jp>

【問合せ先】総合政策局・不動産業指導室 03-5253 - 8111 内線 25123



調査統計

三鬼商事、3月末の東京都心5区オフィス空室率悪化も賃料上昇傾向

三鬼商事がまとめた今年3月末時点の「東京(都心5区)の最新オフィスビル市況」によると、都心5区(千代田・中央・港・新宿・渋谷)では、空室面積が増加し、空室率が一時的に悪化する一方で、賃料は「大型ビルだけでなく、中型・小型ビルも上昇傾向を示すなど堅調に推移している」(同社)と分析している。

[大型ビル(基準階面積 100坪以上)の空室率の状況] 3月末時点の平均空室率は

2.89%で、前月比 0.12 ポイント(P)増加。これは新築ビルに限らず、既存ビルでも空室面積が増加しているのが要因。3 月末時点における大型新築ビルの空室面積は 1 万 4597 m²で、昨年 12 月末時点から約 6000 m²増加しているほか、大型既存ビルも約 1 万 m²増加の 17 万 8557 m²となっている。この結果、大型新築ビルの空室率が前月比 0.58 P 増の 6.97%に悪化。大型既存ビルも同 0.09 P 増の 2.75%に悪化。これについて同社では「募集面積を残して竣工したビルも出てきたが、都心 5 区ではエリアを問わず品薄感があり、さらに今年は大型ビルの新規供給が減少することから、オフィスビル市況に大きな変化はないだろう」とみている。

[大型・中型・小型ビルの賃料動向] 大型ビル全体の平均賃料は 2 万 2574 円で、前月比 0.38% (85 円) の上昇、前年同月比 12.51% (2510 円) の上昇。

うち 大型新築ビル = 3 万 3716 円、前年同月比 5.12% (1641 円) の上昇 大型既存ビル = 2 万 2070 円、同 11.34% (2248 円) の上昇 中型ビル(基準階面積 100 坪未満 50 坪以上) = 1 万 5874 円、同 11.31% (1613 円) の上昇 小型ビル(同 50 坪未満) = 1 万 3843 円、同 6.25% (814 円) の上昇。

[URL] http://www.e-miki.com/data/download/sikyo/F0804_T0.pdf

【問合先】Mネット事業部 03 - 3275 - 0155

市場調査

当協会会員の首都圏建売住宅、2 月は 29.1%減の 702 戸

当協会がまとめた今年 2 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 17 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 702 戸で、前年同月(990 戸)比 29.1%減と、4 カ月連続で減少した。全エリアで減少した。

なお、2 月における首都圏の戸建分譲住宅の着工戸数 4570 戸(前年同月 5277 戸、同 13.4%減)に占める会員 17 社のシェアは 15.4%(同 3.4 P 減)。

[地域別の供給戸数] 東京 23 区 = 23 戸(前年同月比 46.5%減) 東京都下 = 113 戸(同 26.1%減) 埼玉県 = 220 戸(同 32.7%減) 千葉県 114 戸(同 36.7%減) 神奈川県 232 戸(同 19.2%減) と、全エリアで減少した。

[戸当たり平均住宅価格] 首都圏平均 = 1034 万円(同 1.9%下落)、うち 東京 23 区 = 1003 万円(同 7.6%下落) 東京都下 = 1001 万円(同 3.1%下落) 埼玉県 = 944 万円(同 7.3%下落) 千葉県 = 1152 万円(同 8.1%上昇) 神奈川県 1079 万円(同 1.3%下落) と、千葉県のみが前年水準を上回った。

[平均住宅面積] 首都圏平均 = 99.05 m²(同 2.5%減)、うち 東京 23 区 = 92.84 m²(同 10.8%減) 東京都下 = 93.27 m²(同 4.3%減) 埼玉県 = 102.15 m²(同 2.3%減) 千葉県 = 102.39 m²(同 1.8%減) 神奈川県 = 97.90 m²(同 0.7%減) と、軒並みに前年水準を下回った。

[平均敷地面積] 首都圏平均 = 139.79 m²(同 9.2%増)、うち 東京 23 区 = 85.63

m²(同0.4%減) 東京都下 = 122.64 m²(同3.9%減) 埼玉県 = 175.43 m²(同21.7%増)
千葉県 = 146.86 m²(同8.1%増) 神奈川県 = 116.25 m²(同4.6%増) と、埼玉、千葉、神奈川3県が前年水準を上回った。

【問合せ先】協会事務局 03-3511-0611

刊行物案内

省エネC、BEMSデータ解析・活用マニュアルと支援ツールを発行

(財)省エネルギーセンターは、地球温暖化防止の一環として、業務用ビルのエネルギー消費の削減が大きな課題となっている中で、業務用ビルにおいて効果の大きな省エネ対策項目が発見できる「BEMS(ビルディング・エネルギー・マネジメント・システム)データ解析・活用マニュアル」とBEMSデータの解析を支援するソフトを開発し発行した。同マニュアルは、実際のビルの事例に基づいてBEMSデータを解析することにより、機器の自動制御運転プロセスに潜在して日常気付かなかった改善内容を発見できる解説書。内容は(1)解析のポイント(2)事例概要・解析内容(3)評価の方法(4)対策とその効果などを盛り込んでいる。体裁はA4版、65頁。一方、「BEMSデータ解析支援ツールEAST/ECCJ」は、ビルの多量のBEMSデータから、特定の時間、特定のポイントなどのデータをグラフ処理し、解析支援を行うもの。

〔URL〕<http://www.eccj.or.jp/pressrelease/080327.html>

【問合せ先】技術部ビル調査グループ 03-5543-3020

会員動向

リスト、横浜マリントワーを改修し事業用定借で商業施設など運営

リスト(株)は、横浜市が所有するマリントワーを事業用定期借地契約で賃借し、集客性の高い施設に再生する。リニューアルオープンは2009年春の予定。現在の年間来場者は修学旅行生や観光客を中心に約27万人(2006年)だが、これを8万人増やし約35万人にする計画。同社を代表とする企業グループは昨年6月、横浜市よりマリントワー再生事業者に選ばれた後、同社のアセット事業部を中心に、マリントワー再生チームを立ち上げ、現在、具体的な再生計画を検討中。同社は横浜市から10年間の事業用定期借地契約でマリントワー約660坪を賃借し、改修後は同社が運営する。

〔URL〕<http://www.city.yokohama.jp/me/keizai/kankou/zigyo/marine.html>

本社事務所移転

センチュリー・リアルエステイト・インベストメント(株)はこのほど、本社事務所を下記に移転した。

〔新所在地〕〒101-0041 東京都千代田区神田須田町2-2-5 CTNビル7階

TEL 03-5297-4761 FAX 03-3252-3445