



今週の フラッシュ

坪賃料はマンション、アパートともに弱含み ～リクルート、首都圏6月の賃貸マーケットレポート

リクルートがまとめた今年6月の「首都圏・住宅情報賃貸マーケットレポート」によると、6月の『賃貸情報フォレント(For Rent)』に掲載された首都圏全体の賃貸マンションは14万1032件で、前年同月比8.7%増、賃貸アパートは6万5513件で、同10.1%増といずれも増加している。平均坪賃料はマンションが0.72万円で、前年同月比4.7%の下落、アパートが0.67万円で同4.4%の下落と、いずれも弱含みの傾向。一方、平均専有面積はマンションが52.62㎡で同6.7%増、アパートが40.19㎡で同8.7%増と、いずれも拡大基調。

マンションの地域別内訳 [東京都] 掲載物件数=9万4683件(同5.7%増) 平均坪賃料=0.88万円(同2.7%下落) 平均賃料=14.57万円(同5.5%上昇) 平均面積=55.13㎡(同8.1%増)。[神奈川県] 掲載物件数=2万1207件(同11.7%増) 平均坪賃料=0.72万円(同2.0%下落) 平均賃料=10.44万円(同4.5%上昇) 平均面積=52.42㎡(同5.9%増)。[埼玉県] 掲載物件数=1万3973件(同9.9%増) 平均坪賃料=0.61万円(同3.3%下落) 平均賃料=7.99万円(同2.0%上昇) 平均面積=48.65㎡(同6.5%増)。[千葉県] 掲載物件数=1万1169件(同32.3%増) 平均坪賃料=0.55万円(同6.2%下落) 平均賃料=8.06万円(同0.5%下落) 平均面積=53.35㎡(同7.0%増)。

アパートの地域別内訳 [東京都] 掲載物件数=2万8669件(同6.5%増) 平均坪賃料=0.80万円(同3.6%下落) 平均賃料=8.82万円(同10.0%上昇) 平均面積=40.25㎡(同12.2%増)。[神奈川県] 掲載物件数=1万4490件(同9.5%増) 平均坪賃料=0.68万円(同3.2%下落) 平均賃料=7.10万円(同2.9%上昇) 平均面積=38.91㎡(同6.9%増)。[埼玉県] 掲載物件数=1万1611件(同6.9%増) 平均坪賃料=0.59万円(同4.4%下落) 平均賃料=6.16万円(同0.6%上昇) 平均面積=40.11㎡(同6.8%増)。[千葉県] 掲載物件数=1万743件(同27.0%増) 平均坪賃料=0.52万円(同4.5%下落) 平均賃料=6.00万円(同2.2%上昇) 平均面積=41.97㎡(同7.1%増)。

マンションのタイプ別内訳 [ワンルーム] 掲載物件数=1万8346件(同9.0%増) 平均坪賃料=0.91万円(同5.7%下落) 平均賃料=6.04万円(同7.7%下落) 平均面積=22.19㎡(同2.8%減)。[1DK] 掲載物件数=5万3289件(同10.0%増) 平均坪賃料=0.88万円(同1.3%下落) 平均賃料=6.57万円(同0.1%下落) 平均

面積 = 25.37 m²(同 1.3%増)。[2 D K] 掲載物件数 = 3 万 1294 件(同 9.9%増) 平均坪賃料 = 0.68 万円(同 3.9%下落) 平均賃料 = 8.82 万円(同 5.0%下落) 平均面積 = 43.54 m²(同 1.2%減)。[3 D K] 掲載物件数 = 2 万 4038 件(同 3.6%増) 平均坪賃料 = 0.61 万円(同 4.2%下落) 平均賃料 = 10.92 万円(同 3.8%下落) 平均面積 = 57.99 m²(同 0.1%減)。[4 D K] 掲載物件数 = 1 万 2903 件(同 8.8%増) 平均坪賃料 = 0.61 万円(同 4.4%下落) 平均賃料 = 13.83 万円(同 3.7%下落) 平均面積 = 72.20 m²(同 0.2%増)。[4 L D K ~] 掲載物件数 = 1162 件(同 28.4%増) 平均坪賃料 = 0.63 万円(同 7.4%下落) 平均賃料 = 20.14 万円(同 11.6%下落) 平均面積 = 99.43 m²(同 2.1%減)。

アパートのタイプ別内訳 [ワンルーム] 掲載物件数 = 7477 件(同 7.9%増) 平均坪賃料 = 0.89 万円(同 4.5%下落) 平均賃料 = 5.047 万円(同 8.0%下落) 平均面積 = 19.77 m²(同 3.1%減)。[1 D K] 掲載物件数 = 2 万 9346 件(同 13.9%増) 平均坪賃料 = 0.80 万円(同 4.1%下落) 平均賃料 = 5.48 万円(同 4.0%下落) 平均面積 = 23.56 m²(同 0.2%増)。[2 D K] 掲載物件数 = 1 万 9804 件(同 7.1%増) 平均坪賃料 = 0.60 万円(同 0.3%下落) 平均賃料 = 6.86 万円(同 4.9%下落) 平均面積 = 39.22 m²(同 3.8%減)。[3 D K] 掲載物件数 = 8426 件(同 8.4%増) 平均坪賃料 = 0.52 万円(同 1.2%上昇) 平均賃料 = 8.29 万円(同 1.4%上昇) 平均面積 = 52.81 m²(同 0.0%)。[4 D K] 掲載物件数 = 447 件(同 12.2%減) 平均坪賃料 = 0.51 万円(同 2.6%上昇) 平均賃料 = 10.95 万円(同 8.0%上昇) 平均面積 = 69.47 m²(同 3.4%増)。[4 L D K ~] 掲載物件数 = 13 件(同 23.5%減) 平均坪賃料 = 0.51 万円(同 12.5%上昇) 平均賃料 = 13.17 万円(同 6.7%上昇) 平均面積 = 85.28 m²(同 7.7%減)。

【問合せ先】事業推進グループ賃貸チーム 03 - 6835 - 5384

政策動向

国交省、地籍整備型区画整理事業の運用で技術的助言を策定

国土交通省は、地籍整備を主な目的とする「地籍整備型土地区画整理事業」の展開により、都市部で遅れている地籍整備を推進していくため、「地籍整備型土地区画整理事業の運用に関する技術的助言」を策定した。これは、土地区画整理事業の公共施設整備に係る部分を柔軟に運用することで、土地区画整理事業の換地手法を活用した地籍整備を進めていくのが狙い。

技術的助言では、地籍整備の緊急性が高い地域で実施する地籍整備型土地区画整理事業について、公共施設の整備水準や整備時期などに係る柔軟な運用の考え方を明示。整備水準に関しては、(1)道路の付け替え、道路の舗装の打ち替えなども公共施設整備に含む(2)一定の基盤整備が施されている既成市街地内では、区画道路幅員(6m)や公園・緑地面積(地区面積の3%、1人当たり3m²)の技術基準の緩和が可能といった措置を講じる。また、「原則として土地区画整理事業で行う」とされている公共施設の整備についても、別途工事により公共施設の整備が担保される場合は「公共施

設用地を換地計画宅地」とすることも可能にする。

国交省がまとめた 2007 年度末における都市部の地籍整備率はわずか 20%程度。特に筆数が多く、権利関係がふくそうしている地域の地籍調査は事実上困難な状況。こうした地域では、土地区画整理事業の換地手法を活用することによって、「一部未確認の境界や所有者の不明な土地があったとしても所要の手続き(組合施行では土地所有者の 3 分の 2 以上の同意)で実施が可能」となる。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/city08_hh_000003.html

【問合せ先】都市・地域整備局市街地整備課 03 - 5253 - 8111 内線 32732

国交省、超長期住宅先導的モデル事業に(株)風などの 40 件を採択

国土交通省は、住宅政策の柱に据えている長期優良住宅制度の一環として、4月から5月にかけて公募していた「第1回超長期住宅先導的モデル事業」の採択プロジェクトを発表した。応募のあった 603 件のうち、採択されたのは 40 件のプロジェクトで、建設工事費など事業推進に当たる一部に補助金が支給される。

採択された主なプロジェクトの提案者は、次の通り。

住宅の新築(戸建) = (株)山大など 24 件 住宅の新築(共同・マンション) = 都市再生機構など 5 件 既存住宅等の改修 = 仙台地方伝統建築技術研究会など 4 件 維持管理・流通等のシステムの整備 = (株)風(当協会賛助会員)の「WEB サイトによるマンション評価情報の提供事業」など 5 件 技術の検証、情報提供及び普及 = 大阪ガス、ルネッサンス計画共同研究者の 2 件。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000002.html

【問合せ先】住宅局市街地住宅整備室 03 - 5253 - 8111 内線 39674

住宅金融支援機構、フラット 35 の適用金利 3 カ月ぶりに低下

(独)住宅金融支援機構は、証券化ローン「フラット 35」の取扱金融機関が適用する 7 月の融資金利水準をまとめた。

買取型の取り扱い金融機関は 337 機関で、融資金利は、「返済期間 20 年以下」が年 2.750 ~ 3.700% (前月 = 2.770 ~ 3.720%)、「返済期間 21 年以上」が年 2.980 ~ 3.930% (同 = 3.050 ~ 4.000%)。いずれも 3 カ月ぶりに低下した。また、保証型を取り扱う 4 金融機関の融資金利は年 2.960 ~ 3.490% (同 = 2.950 ~ 3.510%) で、最低金利は 0.01% 上昇したが、最高金利は 0.02% 低下している。

〔URL〕<http://www.flat35.com/>

【問合せ先】経営企画部広報グループ 03 - 5800 - 8019



調査統計

国交省、4 月の設計性能評価書の交付、8 カ月連続の減少

国土交通省がまとめた 4 月末時点の「住宅性能表示制度の実施状況(速報値)」によ

ると、新築住宅における設計住宅性能評価の実績は、受付が1万9897戸(前年同月比21.3%増)と3カ月ぶりに増加したものの、交付は1万9859戸(同16.2%減)と8カ月連続して前年水準を下回った。また、建設住宅性能評価は受付が1万6718戸(同12.7%減)、交付が1万1299戸(同12.7%増)となった。

<新築住宅の2008年4月実績>(1)設計住宅性能評価= 受付1万9897戸(前年同月比21.3%増)、うち一戸建住宅5256戸(同11.9%増)、マンション等1万4641戸(同25.1%増) 交付1万9859戸(同16.2%減)、うち一戸建住宅5244戸(同10.2%増)、マンション等1万4615戸(同22.8%減)(2)建設住宅性能評価= 受付1万6718戸(同12.7%減)、うち一戸建住宅4388戸(同12.3%増)、マンション等1万2330戸(同19.1%減) 交付1万1299戸(同12.7%増)、うち一戸建住宅4282戸(同4.8%減)、マンション等7017戸(同26.9%増)。

[2008年4月の設計住宅性能評価書交付住宅の属性] マンション等共同住宅1万4615戸(シェア73.6%) 一戸建住宅5244戸(同26.4%)。[一戸建住宅の工法別内訳] プレハブ工法2635戸(同50.2%) 木造在来2303戸(同43.9%) 2×4工法247戸(同4.7%) など。[マンション等の構造別内訳] RC造1万3883戸(同95.0%) 木造(在来)160戸(同1.1%) プレハブ105戸(同0.7%) SRC造105戸(同0.7%) など。[新築住宅の2000年10月制度運用開始からの累計](1)設計住宅性能評価= 受付113万4327戸 交付109万8364戸(2)建設住宅性能評価= 受付86万6890戸 交付65万4331戸。

<既存住宅の実績>(1)2008年4月= 受付5戸 交付109戸。(2)2002年12月制度運用開始からの累計= 受付1772戸 交付1706戸。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000010.html

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03-5253-8111内線39456



市場調査

CBRE、3大都市のAクラスビルも空室率上昇、今後の動向に注目を

シービー・リチャードエリス(CBRE)が8日まとめた「6月期のオフィスマーケット市況速報」によると、東京、大阪、名古屋の空室率は依然として低く、一般的に上位といえるオフィスビルの市況は、「概して底堅い」といえるものの、結果的に3大都市とも空室率が僅かながら上昇に転じており、「今後数カ月間ないし半年間の動向を注目する必要がある」としている。

[東京のオフィス市況] Aクラスビルの空室率=2.0%(前3月期0.2P増) Sクラスビルの空室率=2.9%(同1.1P増) と共に2%台の水準。2007年と比べ、一部のビルでは成約に至るまでのスピードがやや鈍化しており、同社では「空室率の絶対低水準は低いながらも、昨年までとは異なった様相を呈してきている」と分析。

[大阪のオフィス市況] Aクラスビルの空室率=1.9%(同0.2P増) Sクラスビルの空室率=0.5%(同0.3P増)。満室稼働中のビル棟数は1年前(2007年6月期)

の7割以上から、今期は4割程度まで減少しており、「昨年後半からの空室消化スピードの鈍化傾向が、徐々に空室率上昇という形となって表れ始めている」と分析。

〔名古屋のオフィス市況〕 Aクラスビルの空室率=2007年3月期以降5期ぶりに上昇に転じ、3.3%(同0.5増)と再び3%台の水準。しかし、「Aクラスビルに対するテナント需要は依然として高く、引き続き空室率は低水準で推移する」と分析。

〔URL〕<http://www.cbre.co.jp>

【問合せ先】コーポレートコミュニケーション部 03-5470-8718

都市機構より

都市機構、9月に東京・足立区で1.6万㎡の土地を売却へ

(独)都市再生機構は、土地有効利用事業の一環として、東京・足立区で「足立区小台一丁目地区土地区画整理事業仮換地1街区1画地」と「同2街区1画地」の計1万6344.01㎡の土地を売却する。9月9日(火)から11日(木)まで入札を受け付け、9月12日(金)に開札し、売却先を決定する予定。

売却する土地は、北に荒川、南に隅田川にはさまれた島状の地域で、今年3月に開通した日暮里・舎人ライナーの足立小台駅から徒歩3分に立地。1街区1画地は9714.49㎡、2街区1画地は6629.52㎡で、準工業地域(建ぺい率60%、容積率300%)。売却先が決定後、10月上旬に譲渡契約を締結し、引渡しは10月下旬の予定。

〔URL〕http://www.ur-net.go.jp/press/h20/ur2008_press_0627_koubo2.pdf

【問合せ先】東京都心支社 03-5323-0418

協会だより

木島寛氏、湖中明憲氏が国土交通大臣表彰を受賞

国土交通省は9日、「平成20年建設事業関係功労国土交通大臣表彰」の受賞者247名と5団体を発表した。住宅・建築事業関係功労者として、当協会理事の木島寛・ロイヤルハウジング(株)代表取締役、同じく理事の湖中明憲・昭和住宅(株)代表取締役の2氏が大臣表彰の荣誉に輝いた。表彰式は10日国土交通省で行われた。

国交省、「新しい建築確認手続きの要点」第3版を作成

このたび国土交通省では、改正建築基準法に基づく確認申請手続きの円滑化を図るため、2008年4月17日付「増改築に係る全体計画認定制度」のガイドラインの一部改正、同年5月27日付「計画変更に係る軽微な変更の取扱い」の建築基準法施行規則の一部改正などを明確化した、実務者向けのパンフレット第3版を作成した。なお、今月下旬、事務局から会員の皆様へ同パンフレットの送付を予定している。

【問合せ先】当協会事務局 03-3511-0611