



今週の フラッシュ

都内大規模土地取引、信託受益権は横ばい

～東京都、07年「東京の土地白書」、商業用途は増加

東京都がまとめた「東京の土地 2007」（土地関係資料集）によると、2007年の都内における大規模土地取引（2000㎡以上）の届出件数は623件で、前年比10件の減少となり、全体の取引面積は同18.7%減の343万9000㎡と、2年連続で2桁の減少となっている。このうち不動産証券化による信託受益権売買の件数は119件で、前年に比べ4件増加したものの、2005年まで毎年着実に増加していたものが、2006年、2007年はほぼ横ばいで推移している。

《「東京の土地 2007」の概要》

〔土地取引の動向〕2007年の大規模土地取引の届出状況をみると、件数は前年に比べ10件減少し、623件となった。全体の取引面積は18.7%減の343万9000㎡と、2年連続で2桁の減少となった。

用途別に取引面積をみると、「住宅等」は103万8400㎡（前年比31.9%減）と大幅な減少、半面、「商業施設」は99万3400㎡（同95.8%増）と大幅な増加となっており、対称的な動きとなった。このほか、「資産保有」は40万300㎡（同69.5%減）と5年ぶりに減少、「工場倉庫」は43万1800㎡（同20.6%増）と大きく増加した。

2007年の大規模土地取引に関する届出のうち、不動産証券化による信託受益権売買は119件（同3.4%増）と、わずかに増加している。用途別にみると、「商業施設」は78件（同30.0%増）で最多、次いで「住宅等」は25件（同44.5%減）、「工場倉庫」は12件（同300%増）の順。地域別には、「区部都心部」（千代田・中央・港・新宿・文京・台東・渋谷・豊島の8区）が53件で、東京都全体の44.5%を占めている。

届出件数を用途別にみると、「住宅等」と「商業施設」の両用途で全体の約87%を占めている。「住宅等」が285件と最も多いが、前年比では23.0%減となり、1999年以来の低水準となった。「商業施設」は186件で、同56.3%増と大幅に伸びた。このほか、「資産保有」は同20.4%増の65件、「工場倉庫」は同14.3%減の36件。

〔新規分譲マンションの状況〕東京都内の新規分譲マンション供給戸数は、前年に比べ6363戸、20.8%減少し、2万4291戸となった。戸当たり平均専有面積は1993年以降、拡大を続けていたが、2003年には減少に転じた。その後、増加傾向にあったが、2007年は東京23区部で71.45㎡、多摩地区で76.11㎡、都全体平均では72.93㎡となり、いずれも前年より微減となった。東京都区部は3年連続して70㎡台を維持した。1戸当たりの平均価格は、東京23区＝6120万円（同18.9%上昇）、多摩地

区 4263 万円(同 8.4%上昇)、都全体平均では 5529 万円(同 13.5%上昇)。

マンション平均価格と年収倍率 = 2004 年までは、マンション価格と平均年収が徐々に減少する傾向が続いたため、年収倍率は 6 倍前後で推移した。2007 年のマンション価格は、前年に引き続き上昇し、2004 年に比べると、この 3 年間で区部では 31.2%、東京都平均でも 22.5% 上昇した。2007 年の平均年収は減少し、価格の上昇もあって年収倍率では、東京 23 区部で 8.9 倍、多摩地区で 6.2 倍、東京都平均では前年に比べ 0.6~1.6 ポイント上昇し 8.0 倍となった。

〔事務所床面積の動向〕 東京 23 区の仕事所床面積のストック(2007 年 1 月 1 日現在)は 8748 万 9000 m²となり、前年に比べ 76 万 8000 m²増加した。2005 年と比較すると、45 万 m²増加している。2007 年のストックを建築年別にみると、築後「40 年以上」経過している建物は全体の約 10%、「20 年未満」の比較的新しい建物は約 55% を占めている。東京 23 区の仕事所着工床面積は 115 万 8000 m²となり、前年に比べ 14 万 9000 m²増加した。

〔URL〕 <http://www.metro.tokyo.jp/INET/CHOUSA/2008/07/60i7e100.htm>

【問合先】都市整備局都市づくり政策部広域調整課 03 - 5388 - 3227

政策動向

国交省、既存コードを使用しながら新たな不動産 ID の併用を

国土交通省では、不動産に関する情報基盤整備の一環として、不動産を識別し、固定する「不動産 ID (Identifier) 番号」と不動産情報の電子的交換の仕組みである「不動産 EDI (Electronic Data Interchange)」のあり方などを盛り込んだ「不動産 ID・EDI 研究会報告書」をまとめた。今年 1 月からの専門家による検討をとりまとめたもので、不動産 ID・EDI 整備に向けた課題や留意点を示している。

報告書では、不動産投資分野や不動産管理分野、住宅流通分野、行政分野などを対象に、不動産 ID や EDI の整備状況を分析。不動産 ID に関しては、AM 会社や信託銀行、ノンバンク、PM 会社などで統一的な不動産 ID が整備されていない現状を指摘する一方、「異なる情報源から取得した情報と、異なる時点に生じた情報を結びつけるためのキー項目として『不動産 ID』が活用可能」と位置付けている。

不動産 EDI については、「情報源に近いデータ作成者(1 次利用者)と作成データを受け取って加工する 2 次利用者で対応が分かれる」と指摘。2 次利用者に当たる AM 会社や銀行、ノンバンクと 1 次利用者である PM 会社などとの間では、電子データによる交換だけでなく、紙ベースによるやり取りも行われていることなどが課題として取り上げられた。

こうした現状と課題を示したうえで、不動産 EDI では、(1)関係する事業者を中心とした検討の場が必要(2)実際の検討に当たっては、異なる分野や業種ごとに検討体制を構築していくことが望ましい(3)会計基準の項目との整合に留意すべき と提言。また、不動産 ID については、整備コストを考慮し、既存コードを使用しつつ、

新たなIDを併用する方向性を示している。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/land02_hh_000012.html

【問合せ先】土地・水資源局土地政策課 03 - 5253 - 8111 内線 30624

国交省、二地域居住促進でモデル事業、協議会も発足

国土交通省は、民間の活力を活かして二地域居住を促進するため、全国4地域で「二地域居住モデル事業」を展開する。これに併せて、官民一体となった「二地域居住促進協議会」を立ち上げ、情報提供などを積極的に行っていく方針である。

人口減少社会において持続可能な地域社会を形成するには、定住人口だけでなく、2地域にまたがって居住する人口や、地域間交流による人口など多様な人の活力が必要になってくる。こうした観点から、二地域居住のモデル事業に乗り出す。

モデル事業は、(1)北海道地域(実施地域＝住んでみたい北海道推進会議に参加している市町村)(2)福島県会津地域(同＝会津若松市、喜多方市、会津坂下町)(3)山梨県地域(同＝山梨県内の市町村)(4)長野県蓼科地域(同＝長野県茅野市)の4地域で実施する。北海道では、賃貸仲介の㈱ハウスメートパートナーズや旅行会社のトップツアーなどが協力。

北海道に長期滞在を望む人たちに賃貸住宅の紹介や生活情報の提供を行う。会津地域は、都市住民を対象に地元農家への居住を斡旋。山梨県地域では、2地域間を頻繁に移動する二地域居住者の移動費用などを支援していく。蓼科地域では、東急リノベーションなどが主体となって、別荘をオーナーが利用しない期間借り上げ、地域活動などに参加する長期滞在希望者に転貸していく。

また、モデル事業に参加している民間事業者や自治体などで協議会を設置。25日に日本総合研究所内でセミナーを開催する。さらに、8月上旬をメドにホームページを開設し、二地域居住に関する情報を積極的に発信していく方針。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/kokudo03_hh_000008.html

【問合せ先】国土計画局広域地方整備政策課 03 - 5253 - 8111 内線 29412

国交省、2006年時点の住宅・建築物の省エネ化率は36%

国土交通省は、ヒートアイランド対策大綱(2004年3月策定)に基づき実施した「ヒートアイランド対策進捗状況の点検結果」をこのほどまとめた。今回が第4回目の点検で、住宅・建築物の省エネルギー化などが順調に進んでいる結果が示された。

〔新築住宅の省エネルギー化〕大綱に盛り込まれている新築住宅の省エネ化率は、1999年度にわずか5%であったものを、2008年度までに50%に引き上げるとというのが目標。今回の点検結果によると、2006年時点の省エネ化率は36%で、前年の前回点検(2005年度時点)から6ポイント進捗している。

一方、新築建築物については、データ集計の関係から住宅より1年遅れの2005年時点で省エネ化率は85%に達している。前回点検から11Pも進捗しており、当初目標(2006年度時点で省エネ化率80%)自体をクリアしている。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo10_hh_000013.html

【問合せ先】総合政策局環境政策課 03 - 5253 - 8111 内線 24425

調査統計

住団連、住宅消費税については約半数が「非課税にすべき」と回答

(社)住宅生産団体連合会は、総合住宅展示場への来場者を対象に行った「住宅ローン減税・住宅消費税についてのアンケート」の調査結果をまとめた。12月31日に期限切れとなる住宅ローン減税制度については80%超が延長を、住宅の消費税引き上げについては49.4%、約半数の人が非課税にすべきとしている。

このアンケートは4月26日から5月31日にかけて、全国30カ所の総合住宅展示場で来訪者を対象に実施し、2923件の回答があった。

住宅ローン減税制度の期限切れについては、「現行のまま延長」が56.4%、「減税額を拡大し延長」が26.5%で、延長を望む意見が合わせて82.9%を占めた。「廃止すべき」は2.5%にとどまった。住宅消費税については「非課税にすべき」が49.4%、「5%据え置き」が33.9%、「引き上げ容認」は2.7%だった。

〔URL〕<http://www.judanren.or.jp/>

【問合せ先】住団連事務局 03 - 3592 - 6411

市場調査

アットホーム、5月の新築戸建の成約は15.3%増の2240件

アットホームがまとめた今年5月の「首都圏売物件市場動向」によると、成約数は新築戸建が前年同月比15.3%増の2240件で、10カ月連続で前年水準を上回った。また、中古マンションは同7.6%増の634件と、3カ月ぶりに前年水準を上回った。成約価格をみると、新築戸建は同0.6%下落の3665万円で、3カ月連続の下落、中古マンションの成約価格は同14.3%上昇の2314万円で、17カ月連続の上昇。

〔物件登録数〕 中古マンション = 2313件(前年同月比10.0%増)で、14カ月連続のプラス 新築戸建 = 1万429件(同14.7%減)、3カ月連続のマイナス 中古戸建 = 1418件(同1.4%増)、5カ月連続のプラス。

〔物件登録価格〕 新築戸建 = 3747万円(同2.1%上昇)、20カ月連続のプラス 中古戸建 = 3474万円(同3.9%上昇)、19カ月連続のプラス 中古マンション = (1)㎡当たり = 42.08万円(同23.4%上昇)、20カ月連続のプラス(2)戸当たり = 2645万円(同25.5%上昇)、18カ月連続のプラス。

〔物件成約数〕 新築戸建 = 2240件(同15.3%増)、10カ月連続のプラス 中古戸建 = 423件(同8.5%増)、3カ月ぶりのプラス 中古マンション = 634件(同7.6%増)、3カ月ぶりのプラス。

〔物件成約価格〕 新築戸建 = 3665万円(同0.6%下落)、3カ月連続のマイナス

中古戸建 = 2998 万円(同 4.6%上昇)、2 カ月連続のプラス 中古マンション = (1)m² 当たり = 36.94 万円(同 10.0%上昇)、18 カ月連続プラス(2)戸当たり = 2314 万円(同 7.9%上昇)、17 カ月連続のプラス。

[U R L] http://athome-inc.jp/company/news_market.html

【問合先】経営企画室広報担当 03 - 3730 - 6484

会員動向

セコムホームライフ、芦花公園で全 10 棟 373 戸の安全追求マンション

セコムホームライフ(株)は、平和不動産(株)と共同で、安全・安心を追求した計 10 棟全 373 戸の分譲マンション「グローリオ蘆花公園」の販売を 10 月を目途に開始する。

同プロジェクト(東京都世田谷区南烏山)は、京王線芦花公園駅徒歩 6 分の大規模敷地約 1 万 6000 m²を面開発し、セコムグループの安全・安心機能を重層的に導入する「ゲイテッドシティ」を目指す。

具体的には、敷地内に、通常のマンションの 4~5 倍となる約 140 台の監視カメラを設置し、敷地外周フェンスにはセンサーを施すほか、ゲートから住戸玄関までに 4 重のセキュリティラインを設ける。また、建築品質のトレサビリティに対応し、建築工程の写真画像を、住戸ごとの単位により、インターネットを通じてマンション契約者に配信、「施工履歴」として保存できるようにもする。これまで紙ベースでのレポートだったが、これをデジタル化するとともに、施工業者の前田建設工業が進めてきた工程情報システムを採り入れ、内容の充実を図る。

建物は R C 造地上 5~12 階建て 10 棟。間取り/専有面積は 1 L D K / 47.76 m²~3 L D K / 172.04 m²。販売は 10 月から予定しているが、販売価格は未定。

[U R L] <http://www.secom-shl.co.jp/glorio/roka/index2.html>

協会だより

新規入会は正会員 5 社、賛助会員 5 社で全会員は 7 2 1 社に

当協会は 7 月の理事会で、正会員 5 社、賛助会員 5 社の入会を承認した。これにより正会員は 6 0 6 社、賛助会員 1 1 5 社となり、会員総数は 7 2 1 社となった。

新規入会会員は次の通り。表記は会社名(本社所在地、代表者氏名・敬称略)の順。

[正会員] アート興産(株)(東京都新宿区、手塚輝勝) (株)K - リード(東京都港区、川島邦彦) (株)長谷工インテック(東京都港区、忽滑谷 勉) (株)ワールドスクエア(東京都杉並区、塩田義勝) (株)オンテックス(大阪府大阪市浪速区、小笹公也)。

[賛助会員] (株)インターバル(東京都港区、朝野 高) (株)ゲーディッシュ(東京都新宿区、堤 龍司) 参里中央(株)(東京都文京区、栗原幸太郎) (株)全日本住宅評価サービス(東京都港区、平田 実) (株)ネスパ(東京都港区、安 弘隆)。