



今年上期 3784 戸、昨年は過去最多の 9210 戸

～ 不動産経済研、首都圏投資用マンション市場動向

不動産経済研究所がまとめた 2008 年 1～6 月上半期と 2007 年年間の「首都圏投資用マンション市場動向」によると、今年上半期に供給された投資用マンションは 95 物件、3784 戸で、前年同期(120 物件、4861 戸)に比べ、物件数で 25 物件(20.8%減)、戸数で 1077 戸(22.2%減)と、いずれも大幅に減少した。

[価格動向] 戸当たり平均価格は 2358 万円(前年同期比 1.5%下落)で 1 桁台のダウン、㎡単価は 98.9 万円(同 1.6%上昇)で、1 桁台のアップ。

[供給動向] 供給をエリア別にみると、前年同期は東京 23 区の全エリアで供給が行われていたものの、今年上期の供給は 18 区に減少。半面、都下の供給が前年同期の 2 市から 3 市に増加している。神奈川県供給エリアも前年同期の 6 地区から 9 地区に増えたものの、首都圏全体の供給エリア数は、都区部の落ち込みをカバーできず 1 エリア減少して 30 エリアとなった。

[エリア別の供給ランク(全 30 エリア中上位 5 位)] 供給戸数が 400 戸を上回ったエリアはゼロ。供給ランク(上位 5 位)は、(1)大田区 = 343 戸(2)江東区 = 310 戸(3)台東区 = 256 戸(4)練馬区 = 214 戸(5)新宿区 = 201 戸。上位 5 区の供給戸数合計は 1324 戸、シェアは 35.0%で、前年同期(1910 戸、シェア 39.3%)に比べ 586 戸減、4.3 ポイント(P)のダウン。

[事業主別ランク(全 27 社中上位 5 社)(1)TFDコーポレーション = 472 戸(2)青山メインランド = 391 戸(3)エフ・ジェー・ネクスト = 329 戸(4)スカイコート = 323 戸(5)エスグラントコーポレーション = 261 戸。上位 5 社のシェアは 46.9%(前年同期 47.6%)。

2007 年 1 年間の供給は 224 物件、戸数は 9210 戸で過去最多

一方、2007 年 1 年間に発売された投資用マンションは 224 物件、9210 戸となり、調査開始以来最多の供給戸数となった。これまで最も多かったのは 2003 年の 8983 戸で、4 年ぶりに過去最多を更新し、初めて 9000 戸の大台に乗った。

前年(2006 年)の 212 物件、8387 戸に比べると、物件数では 12 物件(5.7%)増、戸数では 823 戸(9.8%)増と、いずれも増加している。1 物件当たりの平均戸数は 41.1 戸で、前年(39.6 戸)に比べ 1.5 戸の増加となった。

首都圏における投資用マンションは、超低金利と都心回帰に加え、賃料収入(資産運用)期待の購入を背景に、2003 年まで順調に供給戸数を増やし続けてきたが、2004

年以降は一服し、3年連続の減少となった。

これは、地価上昇により人気エリアである都心部の用地取得が困難になってきたことに加え、ファンドへの一棟売りが活発に行われ、それに伴い供給企業数が激減したことなどが要因。しかし、2007年は一転して、東京23区全エリアで供給されるなど、エリアの拡大とともに、戸数も大きく伸ばした。

戸当たり平均価格は2419万円、㎡単価は98.9万円で、前年(2299万円、96.3万円)に比べ、戸当たりは120万円(5.2%)の上昇、㎡単価は2.6万円(2.7%)の上昇。

[供給エリア別ランク(全39エリア中上位5社)] (1)江東区=768戸(2)板橋区=668戸(3)杉並区=569戸(4)練馬区=568戸(5)新宿区=545戸の順。上位5地区の合計戸数は3118戸、シェアは33.9%(前年2954戸、シェア35.2%)。

[事業主別ランク(全37社中上位5社)] (1)エフ・ジェー・ネクスト=1037戸(2)スカイコート=918戸(3)TFDコーポレーション=844戸(4)キノシタ・マネジメント=712戸(5)トーションパートナーズ=525戸の順。上位5社のシェアは43.8%(前年46.0%)。エフ・ジェー・ネクストは2005年以来2年ぶり、2度目の首位。

[URL] http://www.fudousankeizai.co.jp/lcm_Web/dtPDF/kisha/1R200808.pdf

【問合せ先】企画調査部 03-3225-5301

政策動向

近代化C、『不動産ジャパン』を来年4月に刷新、利便性の向上など

(財)不動産流通近代化センターは、不動産物件情報ポータルサイト『不動産ジャパン』を来年4月から刷新する。消費者保護と利便性を兼ね備えたサイトとして再スタートするためのリニューアル作業に着手した。

不動産ジャパンは、当協会をはじめ、全国宅地建物取引業協会連合会、不動産流通経営協会、全日本不動産協会の4団体が参加し、各団体が運営するサイトの物件情報を一元化した統合サイト。近代化センターが4団体から委託を受け2003年から運営しており、リニューアル後も3年間は同センターが運営する。

新たな『不動産ジャパン』のテーマは、「一般消費者の不動産取引における『安全・安心』を実現するサイト」。主に反響を高めることに特化した民間の不動産情報サイトとは一線を画し、不動産業界団体が運営する公的情報インフラとしての位置付けを明確にする。具体的には、(1)契約書の読み方やトラブル対処法など不動産取引における基礎知識の提供(2)不動産に関する行政情報の提供(3)ヘルプの拡充など消費者サポート機能の充実などを図る。

個別の物件に関してはコメント機能により、アピール情報だけでなく「ネガティブ」情報を併記したり、定期的なサンプル調査を実施して、実在しない物件を表示するといった不当表示を排除し、掲載情報の信頼性を高める。また犯罪発生率や洪水・土砂災害などの「国土交通省ハザードマップ」をリンクさせるなど、情報の多面的な提供も図っていく。広告掲載料などは徴収せず、予算の範囲内で運営していく。

近代化センターでは、新サイト構築に当たり、システム開発・保守事業者を募集している。9月5日(金)に応募を締め切り、9月22日(月)までに事業者を決定する。

[URL] <http://www.fudousan.or.jp/>【問合せ先】企画調査部 03 - 3986 - 0575

東京都、住宅の耐震改修工法・装置の開発など6件を選定

東京都は、都内の中小企業の優れた技術力を育成するために実施した技術提案の公募「社会的課題解決型研究開発助成事業」で、住宅の耐震改修技術など6件を選定し、開発経費の助成などによって支援する。

この助成事業は、都が設定したテーマについて新技術・新製品の開発などを実施する「行政活用タイプ」と、中小企業等の提案による社会的な問題を解決するための新技術・新製品の開発を行う「民間事業化支援タイプ」の2つのカテゴリーで公募し、支援対象に選ばれた提案に、(1)1500万円を限度に開発経費を助成(2)販路開拓支援(3)必要に応じて開発製品購入 などを行うもの。

選定されたのは、行政活用タイプでは、既存住宅向け制振・耐震・フレーム補強壁の開発(企業名:株住宅構造研究所)など4件、民間事業化支援タイプでは、戸建住宅向け液状化地盤判定システムの構築(同:シールドエージェンシー株)のなど2件。

[URL] <http://www.metro.tokyo.jp/INET/OSHIRASE/2008/08/20i8j300.htm>

【問合せ先】産業労働局商工部創業支援課 03 - 5320 - 4694



調査統計

国交省の四半期地価報告、下落傾向が顕著に、金融収縮が影響

国土交通省が四半期毎にまとめている地価LOOKレポート「主要都市の高度利用地地価動向報告(2008年第2四半期=4~6月期)」によると、3大都市圏、地方中心都市とも地価の上昇が鈍化し、下落傾向が顕著になっている。前回調査で東京圏に5地点あった「3%以上」の上昇地点が今回はゼロとなり、「3%未満」の上昇地点も前回の36地点から13地点まで減少した。国交省では、景気の減速やサブプライムローン問題の影響による不動産取引に対する金融収縮、昨年後半まで取引価格や賃料が上昇した反動などによる影響が出てきたとみている。

3大都市圏のうち、東京圏と大阪圏の都心部のブランド力の高い一部の商業地では、堅調なオフィス需要などを背景にピンポイントで上昇が見られた。

[東京圏] 上昇したのは丸の内、銀座、八重洲、表参道の4地点(前回は20地点)のみで、下落地点は前回の3地点から14地点に増加。このうち「3%以上」下落したのは、東京の高輪、千葉県の千葉港、千葉駅前、新浦安の4地点。[大阪圏] 上昇したのは梅田、茶屋町、心斎橋の3地点で、前回の6地点から半減。[名古屋圏] 前回は名駅駅前や名駅北などの上昇地点があったが、今回は名駅駅前の横ばいを除き全地域で下落。[地方圏] 「3%未満」の上昇地点が前回の13地点から6地点に減少。福岡市のようにすべての地域で下落に転じたエリアもあるが、その他の主要都市ではすべ

ての地域で「横ばい」又は「わずかな上昇」となった。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/land04_hh_000006.html

【問合せ先】土地・水資源局地価調査課 03 - 5253 - 8111 内線 30322

市場調査

アットホーム、首都圏賃貸マンション成約 8182 件で 6 カ月連続の減少

アットホームがまとめた今年 7 月の「首都圏の賃貸物件市場動向」によると、居住用物件の成約数は 8182 件で、前年同月比 6.3%減と 6 カ月連続の減少。埼玉県と千葉県は増加した半面、東京 23 区や東京都下、神奈川県は減少している。

[居住用賃貸物件の登録状況] 首都圏 = 3 万 9040 件(前年同月比 9.5%減)で、26 カ月連続のマイナス。うち 東京都 = 1 万 8078 件(同 9.9%減) 神奈川県 = 1 万 3439 件(同 9.3%減) 埼玉県 = 4114 件(同 15.1%減) 千葉県 = 3112 件(同 7.1%減) など、軒並みに減少。戸当たり登録賃料] 賃貸マンション = 10.83 万円(前年同月比 1.8%上昇)、3 カ月連続のプラス 賃貸アパート = 6.18 万円(同 0.5%下落)、3 カ月連続のマイナス。[㎡当たり登録賃料] 賃貸マンション = 2780 円(同 4.9%上昇)、6 カ月連続のプラス 賃貸アパート = 2030 円(同 1.0%上昇)、2 カ月連続のプラス。

[エリア別の成約状況] 首都圏の成約件数 = 8182 件(前年同月比 6.3%減)、6 カ月連続のマイナス。うち 東京 23 区 = 3322 件(同 11.1%減) 東京都下 = 610 件(同 10.7%減) 神奈川県 = 2846 件(同 2.9%減) 埼玉県 = 868 件(同 0.6%増) 千葉県 = 536 件(同 3.1%増) と、埼玉県と千葉県が増加。

[戸当たり成約賃料] 賃貸マンション = 10.43 万円(同 1.1%下落)、前月のプラスから再びマイナス 賃貸アパート = 6.44 万円(同 0.3%下落)、2 カ月連続のマイナス。[㎡当たり成約賃料] 賃貸マンション = 2640 円(同 ±0.0%)、横ばい 賃貸アパート = 2070 円(同 3.5%上昇)、8 カ月ぶりにプラス。

[URL] http://athome-inc.jp/company/news_market.html

【問合せ先】経営企画室広報担当 03 - 3730 - 6484

国有地売却

関東財務局、166 物件を一般競争入札で売却、入札受付 9 月 18 ~ 25 日

財務省関東財務局は、管内の宅地や建物付土地、マンション、雑種地、農地など 166 物件の国有財産を一般競争入札方式で売却する。

入札案内書の配布期間 = 8 月 26 日(火) ~ 9 月 25 日(木) 入札受付期間 = 9 月 18 日(木) ~ 25 日(木) 開札日時・場所 = 10 月 7 日(火)午前 9 時 30 分から、さいたま新都心合同庁舎 1 号館 2 階講堂。

[国有財産の地域別内訳] 東京 23 区内 = 宅地やマンションなど 15 物件 東京 23 区外 = 宅地や雑種地など 25 物件 神奈川県 = 宅地や建物付土地、田畑など 29

物件 埼玉県 = 宅地や雑種地など 19 物件 千葉県 = 宅地や田、畑など 78 物件。

[U R L] <http://www.mof-kantou.go.jp/>

【問合先】管財第 2 部統括国有財産管理官(入札担当) 0 4 8 - 6 0 0 - 1 1 7 7

資格試験

適取機構、今年度宅建試験の申込者は 26 万 591 名、前年比 42 名減

不動産適正取引推進機構は、10 月 19 日(日)に全国一斉に実施する「2008 年度宅地建物取引主任者資格試験の申込受付状況(確定版)」をまとめた。

それによると、一般が 21 万 7750 名(前年度比 5144 名、2.3%減)、講習修了者が 4 万 2841 名(同 5102 名、13.5%増)、合計 26 万 591 名(同 42 名減)。

[U R L] <http://www.retio.or.jp/tacta/application/index.html>

【問合先】試験部 0 3 - 3 4 3 5 - 8 1 1 1

会員動向

アールシーコア、八王子市で都内初のログハウス建売分譲

(株)アールシーコアは、東京・八王子市で都内初のログハウス建売「BESS 街区美山町」全 13 区画の第 1 次分 5 棟の現地見学会を 9 月 13 日から開催する。

同物件(八王子市美山町)は J R・京王線高尾駅よりバス 20 分。高尾山麓で近くには自然のままの河原が残る小津川や緑地がある。1 次販売 5 棟の延床面積は 102.96 ~ 104.52 m²、販売価格は 3561 万 ~ 4083 万円。全区画に買取保証と 50 年保証(建物と地盤)付きで、テラスも完備。

[U R L] <http://www.bess.jp>

協会だより

~ 9 月の行事予定 ~

- | | | |
|-------------|---------|-----------------------------|
| 9 月 11 日(木) | 10:00 ~ | 政策委員会・税制小委員会(主婦会館) |
| | 15:00 ~ | 戸建住宅委員会(明治記念館) |
| 9 月 12 日(金) | 12:00 ~ | 超高齢社会の居住のあり方研究会(日住協会議室) |
| | 13:00 ~ | 特保住宅検査員研修(大阪)(ホテルグリーンプラザ大阪) |
| | 14:00 ~ | 中高層住宅委員会・住文化研究会(山田建設(株)) |
| 9 月 19 日(金) | 13:00 ~ | 特保住宅検査員研修(仙台)(宮城県建設産業会館) |
| | 15:30 ~ | 賃貸管理委員会(弘済会館) |
| 9 月 25 日(木) | 12:00 ~ | 総務委員会(日住協会議室) |
| | 13:00 ~ | 特保住宅検査員研修(北海道)(札幌アスペンホテル) |
| 9 月 26 日(金) | 13:00 ~ | (予定)特保住宅検査員研修(名古屋) |