



今週の フラッシュ

登録はマンション、アパート共に前年比増加

～リクルート、首都圏 10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 10 月の「首都圏・住宅情報賃貸マーケットレポート」によると、10 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 5958 件で、前年同月比 2.1% 増、賃貸アパートは 6 万 6271 件で、同 1.2% 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 6.1% の下落、アパートが 0.63 万円で同 9.5% の下落と、共に弱含みの傾向が続いている。一方、平均専有面積は、マンションが 55.81 m² で同 12.8% 増、アパートが 41.38 m² で同 11.6% 増と、いずれも 2 桁台の大幅な伸びをみせている。

マンションの地域別内訳 [東京都] 掲載物件数 = 9 万 9516 件(前年同月比 2.4% 増) 平均坪賃料 = 0.86 万円(同 6.0% 下落) 平均賃料 = 16.02 万円(同 13.8% 上昇)

平均面積 = 59.52 m²(同 16.1% 増)。[神奈川県] 掲載物件数 = 2 万 2676 件(同 11.5% 増) 平均坪賃料 = 0.69 万円(同 8.1% 下落) 平均賃料 = 10.55 万円(同 4.1% 上昇) 平均面積 = 53.63 m²(同 9.4% 増)。[埼玉県] 掲載物件数 = 1 万 3938 件(同 4.7% 減) 平均坪賃料 = 0.60 万円(同 5.0% 下落) 平均賃料 = 8.24 万円(同 4.3% 上昇) 平均面積 = 51.89 m²(同 11.6% 増)。[千葉県] 掲載物件数 = 9828 件(同 8.3% 減) 平均坪賃料 = 0.54 万円(同 10.0% 下落) 平均賃料 = 8.32 万円(同 1.1% 上昇)

平均面積 = 55.16 m²(同 10.4% 増)。

アパートの地域別内訳 [東京都] 掲載物件数 = 2 万 9720 件(同 0.3% 減) 平均坪賃料 = 0.76 万円(同 8.8% 下落) 平均賃料 = 8.70 万円(同 6.2% 上昇) 平均面積 = 40.74 m²(同 12.1% 増)。[神奈川県] 掲載物件数 = 1 万 4017 件(同 4.1% 増) 平均坪賃料 = 0.64 万円(同 9.7% 下落) 平均賃料 = 7.31 万円(同 4.8% 上昇) 平均面積 = 40.57 m²(同 11.9% 増)。[埼玉県] 掲載物件数 = 1 万 2365 件(同 1.4% 増) 平均坪賃料 = 0.55 万円(同 9.2% 下落) 平均賃料 = 6.39 万円(同 4.2% 上昇) 平均面積 = 42.10 m²(同 11.4% 増)。[千葉県] 掲載物件数 = 1 万 169 件(同 1.6% 増) 平均坪賃料 = 0.50 万円(同 9.3% 下落) 平均賃料 = 5.99 万円(同 2.6% 上昇) 平均面積 = 42.83 m²(同 9.7% 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 9593 件(同 4.3% 増) 平均坪賃料 = 0.92 万円(同 5.6% 下落) 平均賃料 = 6.15 万円(同 7.0% 下落) 平均面積 = 22.75 m²(同 1.3% 減)。[1DK] 掲載物件数 = 5 万 7095 件(同 0.3% 増) 平均坪賃料 = 0.87 万円(同 2.1% 下落) 平均賃料 = 8.15 万円(同 22.3% 上昇) 平

均面積 = 31.15 m²(同 23.1%増)。[2 D K] 掲載物件数 = 3 万 1382 件(同 3.2%増)
平均坪賃料 = 0.70 万円(同 1.9%下落) 平均賃料 = 9.67 万円(同 2.6%上昇) 平均面積 = 45.63 m²(同 3.4%増)。[3 D K] 掲載物件数 = 2 万 3459 件(同 1.3%減) 平均坪賃料 = 0.64 万円(同 1.1%下落) 平均賃料 = 10.99 万円(同 5.5%下落) 平均面積 = 58.23 m²(同 0.0%増)。[4 D K] 掲載物件数 = 1 万 3233 件(同 10.1%増) 平均坪賃料 = 0.63 万円(同 1.5%下落) 平均賃料 = 15.09 万円(同 4.0%上昇) 平均面積 = 75.78 m²(同 4.1%増)。[4 L D K ~] 掲載物件数 = 1196 件(同 23.0%増) 平均坪賃料 = 0.69 万円(同 0.6%上昇) 平均賃料 = 27.52 万円(同 17.4%上昇) 平均面積 = 116.62 m²(同 13.0%増)。

アパートのタイプ別内訳 [ワンルーム] 掲載物件数 = 8200 件(同 4.9%増)
平均坪賃料 = 0.89 万円(同 4.4%下落) 平均賃料 = 5.03 万円(同 9.0%下落) 平均面積 = 19.56 m²(同 5.3%減)。[1 D K] 掲載物件数 = 3 万 615 件(同 1.2%増) 平均坪賃料 = 0.77 万円(同 8.2%下落) 平均賃料 = 6.10 万円(同 6.6%上昇) 平均面積 = 27.08 m²(同 16.1%増)。[2 D K] 掲載物件数 = 1 万 8858 件(同 0.5%減) 平均坪賃料 = 0.61 万円(同 0.6%上昇) 平均賃料 = 7.30 万円(同 0.6%上昇) 平均面積 = 40.68 m²(同 0.1%増)。[3 D K] 掲載物件数 = 8118 件(同 1.7%増) 平均坪賃料 = 0.52 万円(同 1.4%増) 平均賃料 = 8.06 万円(同 1.1%下落) 平均面積 = 51.83 m²(同 2.3%下落)。[4 D K] 掲載物件数 = 471 件(同 1.5%減) 平均坪賃料 = 0.50 万円(同 2.0%下落) 平均賃料 = 9.98 万円(同 5.9%下落) 平均面積 = 66.35 m²(同 2.2%減)。[4 L D K ~] 掲載物件数 = 9 件(同 30.8%減) 平均坪賃料 = 0.53 万円(同 16.3%下落) 平均賃料 = 15.54 万円(同 20.2%下落) 平均面積 = 93.29 m²(同 1.3%減)。

【問合せ先】事業推進グループ賃貸チーム 03 - 6835 - 5377

政策動向

中小企業庁、「中小企業金融貸し渋り 110 番」を設置

経済産業省・中小企業庁では、原油・原材料や仕入価格高騰により資金繰りに苦しむ中小・零細企業者への資金繰り対策として、現在、地方経済産業局や関係機関の全国 900 カ所に「緊急相談窓口」を設置し、資金繰りに苦しむ中小・零細企業者からの相談に対応しているが、なかでも国の制度や運用に対する要望や不満については、適切な対処を行う必要があることから、中小・零細企業者のための相談窓口として、地方経済産業局の緊急相談窓口を「中小企業金融貸し渋り 110 番」として位置付け、寄せられた要望は中小企業庁に集約し、制度や運用の改善に役立てていく方針である。

このほか、融資や信用保証の申込みに関する相談については、各金融機関や信用保証協会、全般的な相談については、経済産業局や商工会議所、商工会連合会などで実施している。また、銀行や信用金庫、信用組合など民間金融機関の融資に関する情報などについては、金融庁の「金融円滑化ホットライン」を紹介している。

< 「中小企業金融貸し渋り 110 番」の連絡先 >

北海道経済産業局中小企業課 = 電話 011 - 709 - 1783 東北経済産業局中小企業課 = 電話 022 - 222 - 2425 関東経済産業局中小企業相談室 = 電話 048 - 600 - 0334

中部経済産業局中小企業課 = 電話 052 - 951 - 2748 近畿経済産業局中小企業課 = 電話 06 - 6966 - 6024 中国経済産業局中小企業課 = 電話 082 - 224 - 5661 四国経済産業局中小企業課 = 電話 087 - 811 - 8529 九州経済産業局中小企業課 = 電話 092 - 482 - 5448 沖縄総合事務局経済産業部中小企業課 = 電話 098 - 866 - 0031。

〔URL〕 http://www.chusho.meti.go.jp/kinyu/081104kikyuu_hosho.htm

【問合せ先】中小企業庁金融課 03 - 3501 - 1511 内線 5271

中小企業庁、「原材料価格高騰対応等緊急保証制度」を10月末から開始

経済産業省・中小企業庁では、政府与党が8月29日に決めた「安心実現のための緊急総合対策」において決定された新しい保証制度「原材料価格高騰対応等緊急保証」を10月31日から開始した。

この制度は、原油・原材料価格の高騰、仕入価格の高騰を転嫁できていない中小企業者の資金繰りを支援するため、現行制度の抜本的な拡充・見直しを行ったもので、民間金融機関からの融資を受ける際には信用保証協会が保証する。また、資金繰り相談に応じるため、既に全国約900カ所に「緊急相談窓口」を設置しているほか、政策金融機関でセーフティネット貸付の拡充も行っている。なお、対象となる中小企業者の詳細は、下記ホームページで閲覧できる。

< 地方経済産業局等電話番号 >

北海道経済産業局産業部中小企業課 = 011-709-2311(代) 東北経済産業局産業部中小企業課 = 022-222-2425(直) 関東経済産業局産業部中小企業金融課 = 048-601-1200(代) 中部経済産業局産業部中小企業課 = 052-951-2748(直) 近畿経済産業局産業部中小企業課 = 06-6966-6023(直) 中国経済産業局産業部中小企業課 = 082-224-5661(直) 四国経済産業局産業部中小企業課 = 087-811-8900(代) 九州経済産業局産業部中小企業課 = 092-482-5447(直) 沖縄総合事務局経済産業部中小企業課 = 098-866-0031(代)。

〔URL〕 http://www.chusho.meti.go.jp/kinyu/081029kikyuu_hosho.htm

【問合せ先】中小企業庁金融課 03 - 3501 - 1511 内線 5271

国交省、建基法施行令の改正政令の関係告示で12月11日まで意見募集

国土交通省では、建築基準法施行令の一部を改正する政令の施行に伴い、関係告示案を作成したことから、この告示案に関する一般からの意見(パブリックコメント)を12月11日(木)まで募集する。これは、11月1日に公表した「建築基準法施行令の一部を改正する政令の施行に伴う関係告示の制定に関するパブリックコメント」と同趣旨のもので、その内容を追加するもの。

今回意見募集の対象となる案は、(1)エレベーターの駆動装置及び制御器が地震その他の震動によって転倒し又は移動するおそれがない方法を定める件(案)、(2)滑車

を使用してかごを吊るエレベーターの地震その他の震動によって索が滑車から外れるおそれのない主要な支持部分の構造方法を定める件、(3)建築基準法施行令〔第129号の7第5号イ(2)〕の国土交通大臣が定める措置を定める件(案)、(4)地震その他の震動によって索が滑車から外れない構造方法を定める件(案) の4本。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/appli/pubcom/house05_pc_000028.html

【問合せ先】住宅局建築指導課 03 - 5253 - 8111 内線 39568



市場動向

ニッセイ調べ、市況悪化は1～2年、業界淘汰が進むとの見方が上位に

ニッセイ基礎研究所が不動産分野の実務家や専門家に対してアンケート調査を行った結果、市況の悪化傾向は「あと1～2年」続くという回答が49%を占めた。今後、1年程度のうちに起こると思われる事象は、「J-REIT市場における淘汰・再編」「不動産運用会社、AM会社の淘汰・再編」などが進むという見方が上位を占めた。

この不動産投資レポート「大幅悪化した景況感と市場回復の条件」によると、不動産投資市場の今後の見通しについて「悪くなる」という回答が47.6%で最多、「やや悪くなる」が44.7%となり、全回答者の92.3%が「市場悪化」を予想。その悪化傾向がいつまで続くかについては、「あと1年～2年以内」が49.5%で最多、次いで「あと2年以上」「あと半年～1年以内」がそれぞれ20.6%で同割合。

今後1年程度のうちに起こると思われる事象では、「J-REIT市場における淘汰・再編」20.4%、「不動産運用会社、AM会社の淘汰・再編」18.8%、「不動産開発会社の淘汰・再編」18.1%の順。また、市場が回復するための条件では、「世界的な金融市場の混乱終息」29.6%、「デット調達環境の改善」23.4%の回答が多かった。

〔URL〕<http://www.nli-research.co.jp/report/misc/2008/fudo081105.pdf>

【問合せ先】金融研究部門不動産投資分析チーム 03 - 3512 - 1885

トータルブレイン、「中古売却時を見据えた差別化戦略が必要」と提言

マンション・ビジネス・コンサルティングの㈱トータルブレインは、販売不振が続く新築分譲マンションについて、商品企画の方向性を探ったレポートをまとめた。

それによると、今後も建築費の大幅な低下は期待できず、高値供給がマンション事業の基本となることから、分譲時のマンションデベロッパー同士の競合だけではなく、中古マンションや戸建てなど他の商品との競合、中古売却時を見据えた差別化戦略が必要であると提起している。

レポートでは、近年の大量供給を支えたのは、郊外部の大型物件であり、それができなくなったため、マンション市場は当面、年間4万～5万戸のボリュームにならざるを得ないと分析。住宅市場は今後、戸建て派、賃貸派などに住み分けが進むと予想。他商品との競合が高まる一方で、政府が200年住宅ビジョンを掲げており、今後は中古マンション市場の拡大が確実であると指摘。新築マンションも、中古になった時に

差別化ができて高く売れる商品が、分譲時の選択基準になる可能性が高まると予想している。

従って、商品企画の差別化戦略としては、(1)高耐久・長寿命(2)可変性・更新性(3)省エネルギー性(4)安全性・ソフトサービスの4点が考えられるとしている。この4つの方向性は、政府が提唱する200年住宅とも合致しており、今後、こうした住宅に対する優遇税制・優遇金利などの拡充が予想されることから、販売に関しても追い風になるとみている。また、中古物件の査定に関しても、現在は周辺相場や近隣成約事例で価格が決まるケースが多いが、中古マンション流通市場の活性化を考えれば、新たな査定・評価システムの構築が急務だと指摘している。

〔URL〕<http://www.totalbrain.co.jp/otoiwase.html>

【問合せ先】03-5575-7761



提案競技

建築研究開発コンソーシアム、12月26日までアイデアコンペ募集

建築・住宅分野の研究開発を活性化することを目的に2002年に設立された建築研究開発コンソーシアム(会長：村上周三・独立行政法人建築研究所理事長)は、「2008年度建築・住宅技術共同開発テーマ提案競技(第6回アイデアコンペ)」を実施する。

テーマは自由(新しい建築・住宅技術の実用化や基礎研究など)。提案募集期日は12月26日(金)当日消印有効。表彰・賞金は CBRD大賞(1点):賞金50万円 最優秀賞(1点):賞金30万円 優秀賞(数点):賞金10万円 参加賞:図書カード3000円分/点。詳細は右記ホームページで。

〔URL〕<http://www.conso.jp>

【問合せ先】コンソーシアム事務局 03-6219-7127



会員動向

タカラレーベン、マンション事業に販促・イメージ戦略を導入

(株)タカラレーベンは、分譲マンション事業をコア事業として強力に推進する方針で、新たなCMの投入やモデルルーム来場者キャンペーンを実施している。

2009年3月期には分譲マンション1400戸分の売上げ計上を予想、次期以降も同程度の戸数計上を計画しており、既に来期、再来期分のプロジェクト用地を含め、販売案件は確保している。このため分譲マンションの販売強化に向け、メディア戦略や販売促進戦略に乗り出したもの。メディア戦略では「マンションを買いに行こう」というコピーでテレビ、新聞などで広告を展開、「マンション購入は、賢い買い物。住まいの購入をより身近に感じていただけるようイメージ戦略をとった」(同社幹部)と話している。また、インターネットを通じ、モデルルーム来場者キャンペーンも実施、これまでに計約700組が来場、うち約70組がマンション購入に結び付いたという。

〔URL〕<http://www.leben.co.jp/>