



今週の フラッシュ

今後の地価、マンション販価 8割が下がる

～ 不動産経済研、公示地価に併せアンケート調査

不動産経済研究所が2009年公示地価の発表(24日)に併せて実施した住宅・不動産主要各社を対象にした「地価動向に関する緊急アンケート調査」(協力企業60社、調査期間:3月6～19日)の結果によると、今後概ね1年間に都心住宅地価は、「下がる」が半年前の前回調査の68.4%から86.0%に増えた反面、「横ばい」は前回の31.6%から10.5%に減少。また、新築マンション販売単価は、前回と同様「下がる」が8割台、「横ばい」が前回の15.1%から18.2%に増えている。

《地価動向に関する緊急アンケート調査結果の概要》

用途別の今後の地価・賃料やマンション販売単価、中古成約価格の動向、開発用地・収益物件への投資姿勢、マンション用地取得エリア、金融機関などの融資姿勢・対応などについてアンケートしている。

都心商業地 = 上がる1.8%(2008年9月0.0%、2008年3月10.0%) 下がる91.1%(同66.0%、同28.3%) 横ばい7.1%(同34.0%、同61.7%) 都心住宅地 = 上がる3.5%(同0.0%、同3.3%) 下がる86.0%(同68.4%、同44.3%) 横ばい10.5%(同31.6%、同52.5%) 近郊・郊外住宅地 = 上がる1.8%(同0.0%、同0.0%) 下がる80.7%(同84.2%、同80.0%) 横ばい17.5%(同15.8%、同20.0%) 地方中核都市の商業地・住宅地 = 上がる1.8%(同0.0%、同0.0%) 下がる91.1%(同86.8%、同63.3%) 横ばい7.1%(同13.2%、同36.7%) リゾート用地(ゴルフ場等) = 上がる0.0%(同0.0%、同0.0%) 下がる94.5%(同76.0%、同56.9%) 横ばい5.5%(同24.0%、同43.1%) 倉庫・工場用地等 = 上がる1.9%(同0.0%、同3.4%) 下がる84.9%(同68.6%、同33.9%) 横ばい13.2%(同31.4%、同62.7%) 都心Aクラスのオフィスビル賃料 = 上がる5.5%(同11.1%、同35.6%) 下がる69.0%(同20.4%、同13.6%) 横ばい25.5%(同68.5%、同50.8%) それ以外のオフィスビルの賃料 = 上がる0.0%(同0.0%、同14.8%) 下がる94.5%(同67.3%、同37.7%) 横ばい5.5%(同32.7%、同47.5%) 賃貸住宅の賃料 = 上がる0.0%(同1.9%、同3.3%) 下がる52.6%(同22.2%、同16.7%) 横ばい47.4%(同75.9%、同80.0%) 新築マンション販売単価 = 上がる1.8%(同1.9%、同3.4%) 下がる80.0%(同83.0%、同67.8%) 横ばい18.2%(同15.1%、同28.8%) 中古マンション成約単価 = 上がる0.0%(同1.9%、同8.3%) 下がる75.9%(同57.7%、同55.0%) 横ばい24.1%(同40.4%、同36.7%) 開発用地投

資への対応 = 増やす 4.1% (同 15.2%、同 22.6%) 減らす = 44.9% (同 26.1%、同 5.0%) 変わらず 51.0% (同 58.7%、同 63.3%) 収益不動産投資への対応 = 増やす 4.2% (同 19.1%、同 32.1%) 減らす 45.8% (同 25.5%、同 7.5%) 変わらず 50.0% (同 55.3%、同 60.4%) マンション用地取得は主にどのエリアを狙うか = 都心部 59.4% (同 77.8%、同 70.5%) 郊外部 29.7% (同 15.6%、同 21.3%) 地方都市 10.9% (同 6.7%、同 6.6%) リゾート地 0.0% (同 0.0%、同 1.6%) 金融機関の最近の貸出姿勢・対応 = 積極的 1.9% (同 0.0%、同 1.8%) 消極的 60.4% (同 50.9%、同 35.1%) 変わらず 37.7% (同 49.1%、同 63.2%) 機関投資家等の最近のエクイティ出資の状況 = 積極的 4.1% (同 0.0%、同 6.0%) 消極的 71.4% (同 70.5%、同 46.0%) 変わらず 24.5% (同 29.5%、同 48.0%)。

【問合先】不動産経済通信編集部 03 - 3225 - 5301

政策動向

政府、住生活基本計画(全国計画)に長期優良住宅の普及促進など盛り

政府は13日の閣議で、住生活基本法に基づき策定された「住生活基本計画(全国計画)」の一部を変更した。

この住生活基本計画(全国計画)は、平成18年度から平成27年度までの10年間における国民の住生活の安定の確保・向上の促進に関する基本的な計画。昨年10月に「生活対策」(新たな経済対策に関する政府・与党会議、経済対策閣僚会議合同会議決定)などの景気対策を受けて、住宅投資の活性化を図るに当たって緊急的・重点的に実施すべき対策として、(1)長期優良住宅の普及の促進と(2)リフォームの促進が追加、変更されたもの。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000015.html

【問合先】国土交通省住宅局住宅政策課 03 - 5253 - 8111 内線 39214

国交省、2009年地価公示を公表、全国の住宅地、商業地3年ぶり下落

国土交通省が23日発表した2009年地価公示によると、全国平均で住宅地、商業地とも3年ぶりに下落に転じた。特に3大都市圏と地方ブロック中心都市では、世界的な金融危機の影響による景気後退や資金調達環境の悪化に伴う土地需要の減退などが響き、下落幅が大きかった。上昇地点は、まちづくりや観光需要の創出、駅前整備による利便性の向上に取組んだ地方圏の23地点のみで、1970年の調査開始以来、最も少なかった。詳細は下記ホームページで閲覧できる。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/land04_hh_000017.html

【問合先】土地・水資源局地価調査課地価公示室 03 - 5253 - 8111 内線 30353

経産省、太陽光余剰電力の買取を義務付け、買取価格2倍、期間10年

経済産業省は、太陽光で発電された余剰電力の買取りを電気事業者に義務付ける制度を導入する。低炭素社会の実現に向け、原油、石炭、天然ガス等以外の非化石エネルギー源の利用促進を図ることを目的に、「エネルギー供給事業者による非化石エネルギー源の利用及び化石エネルギー原料の有効な利用に関する法律案」(エネルギー需給構造高度化法案)を策定し、今通常国会に提出した。

法案では、非化石エネルギーの利用促進の一環として、経済産業大臣が策定した「基本計画」に基づき、太陽光発電による余剰電力を電気事業者が買取ることを義務付けている。既に太陽光発電パネルを設置済みか、価格競争の激化が予想される今後3～5年以内に設置されるパネルを対象に、買取価格を現在価格の約2倍に引上げ、買取期間は10年間に設定する。既に二階経済産業大臣が森詳介・電気事業連合会会長と会談し、買取制度について協力する旨の合意を得ている。

そのほか電気事業者に対して太陽光、原子力などの非化石電源を20年までに50%以上とすることを義務付けけるとともに、石油事業者やガス事業者に対するバイオ燃料やバイオガスの利用、原油、天然ガスの有効利用の義務付けなども盛り込んでいる。

余剰電力の買取制度については、先進国ではドイツがもっとも積極的に取り組んでおり、風力、バイオなど太陽光発電以外の再生可能エネルギーを対象に固定価格制を導入しており、買取期間も20年の長期間に及んでいる。

{ U R L } <http://www.meti.go.jp/press/20090310001/20090310001.html>

【問合せ先】資源エネルギー庁総合政策課 03 - 3501 - 1511(代)

横浜市、「横浜駅周辺大改造計画素案」を策定、官民で再開発推進へ

横浜市や神奈川県、鉄道事業者、学識経験者らで構成する「横浜駅周辺大改造計画づくり委員会」(委員長 = 小林重敬・武蔵工業大学教授)は23日、駅の東西を結ぶ歩行者デッキなどを整備する「横浜駅周辺大改造計画」の素案をまとめた。今後、一般からの意見(パブリックコメント)を募集するなどの手続きを踏み、11月にも正式案を策定・公表する方針。

将来戦略として、(1)羽田空港の近接性を活かした都市活動・交流拠点の形成(2)エネルギー効率の向上と環境負荷の低減(3)民間と行政が連携・協力した都市防災機能の強化(4)横浜らしさを感じられる景観の形成(5)駅東西が一体となる回遊性の向上(6)公共交通を優先した交通施策の展開(7)地元主体のエリアマネジメントなどを挙げている。

将来的に目指す市街地構造としては、横浜駅周辺を帷子川・新田間川で南北に取り囲む区域を「センターゾーン」とし、ゾーンのコアとなる駅近接エリアについて高度的かつ立体的な土地利用を推進していく。横浜駅西口など再開発機運のある複数の区域については、民間相互の取り組み支援制度や体制づくり、民間の取り組みに対する行政の支援の充実、民間と行政が連携した取組みの促進策の活用などを推進していく。

{ U R L } <http://www.city.yokohama.jp/me/toshi/tosai/daikaizou/annai/10.html>

【問合せ先】横浜市都市整備局都市再生推進課 045 - 671 - 3857

当協会など4団体、『不動産ジャパン』を4月1日からリニューアル

当協会と不動産流通3団体〔(社)全国宅地建物取引業協会連合会、(社)不動産流通経営協会、(社)全日本不動産協会〕が共同で運営する不動産統合サイト(愛称：不動産ジャパン、サイトアドレス<http://www.fudousan.or.jp/>)は、公益法人が運営する公的サイトとして、不動産取引に臨む消費者の保護を更に推進することを目的に、その内容を大幅に拡充し、4月1日から稼働を開始する。

不動産ジャパンの拡充の概要は、(1)不動産市場の動向、住みたい地域の物件価格・賃料相場を比較検討できる相場情報などのコンテンツの拡充(2)新規コンテンツとして、不動産取引で生じがちなトラブル事例をとりまとめ、専門的な相談が必要な場合の連絡先一覧の紹介、不動産取引に関するEラーニングの提供、希望する物件や検索条件を登録できる「マイリスト機能」の新設(3)不動産会社検索・価格査定サービス(今秋開始予定)(4)住宅助成情報(7月予定)などを盛り込む。

なお、国土交通省では、『不動産ジャパン』が公的サイトとしての機能を拡充し、消費者により有益な情報が提供されることで、安心・安全な不動産取引の実現が図られることを期待するとともに、引き続きこの取り組みを支援していく方針。

〔URL〕http://www.ml.it.go.jp/report/press/sogo16_hh_000016.html

【問合せ先】総合政策局不動産課 03 - 5253 - 8111 内線 25116



市場調査

アットホーム、2月の首都圏居住用賃貸の成約16%減の1万2523件

アットホームがまとめた今年2月の「首都圏賃貸物件市場動向」によると、居住用賃貸物件の成約数は1万2523件で、前年同月比16.6%減と13カ月連続して前年水準を下回った。戸当たり成約賃料は、マンションが3カ月ぶりにプラス、アパートが2カ月連続のマイナスとなった。

〔居住用賃貸物件の登録状況〕首都圏=5万2813件(前年同月比11.6%減)で、33カ月連続のマイナス。うち 東京都=2万5523件(同7.9%減) 神奈川県=1万6655件(同13.2%減) 埼玉県=5792件(同16.0%減) 千葉県=4639件(同19.3%減) などで軒並み減少。〔戸当たり登録賃料〕賃貸マンション=10.52万円(前年同月比0.7%上昇)、10カ月連続のプラス 賃貸アパート=6.04万円(同0.7%上昇)、10カ月ぶりにプラス。〔㎡当たり登録賃料〕賃貸マンション=2720円(同1.4%下落)、再びマイナス 賃貸アパート=2090円(同2.5%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=1万2523件(前年同月比16.6%減)、13カ月連続のマイナス。うち 東京23区=4769件(同18.5%減) 東京都下=1167件(同22.2%減) 神奈川県=4460件(同15.1%減) 埼玉県=1244件(同12.1%減) 千葉県=883件(同11.5%減) と、軒並み減少。〔戸当たり成約賃料〕賃貸マンション=9.55万円(同3.0%上昇)、3カ月ぶりにプラス 賃貸アパート=6.34万円(同

1.1%下落)、2 カ月連続のマイナス。[m²当たり成約賃料] 賃貸マンション = 2630 円(同 2.3%上昇)、8 カ月ぶりにプラス 賃貸アパート = 2150 円(同 0.9%上昇)、再びプラス。

[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

講習会

住宅リフォーム・紛争処理支援C、4月から住宅リフォーム社会人講座

(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターは、工学院大学と協力し、「プロの学びなおしの住宅リフォーム」と題した社会人講座を、4月21日から9月1日にかけて開催する。参加対象は、新入社員や住宅リフォーム業界に入って間もない社会人、リフォームの建築知識を学びたい営業担当者など。10回にわたり、工学院大学新宿キャンパスで開催する。受講料は2万円。

http://www.kogakuin.ac.jp/sgakusyuu/2009/2009spring_30.pdf#search='プロの学びなおしの住宅リフォーム'

【問合先】工学院大学エクステンションセンター 03 - 3340 - 1457

会員動向

事務所移転

(株)プレス(賛助会員)はこのほど、本社事務所を移転した。

〔新所在地〕〒160 - 0023 東京都新宿区西新宿7 - 15 - 10 井上ビル2階

T E L 03 - 3367 - 2655 F A X 03 - 3367 - 2656

協会だより

新規入会は正会員 8 社、賛助会員 3 社で全会員は 670 社に

当協会は3月19日の理事会で、正会員 8 社、賛助会員 3 社の入会を承認した。これにより正会員は 563 社、賛助会員は 107 社となり、会員総数は 670 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] 旭総合開発(株)(埼玉県所沢市、杉山 旭) 郡建設(株)(千葉県旭市、郡龍雄) ミサワホームセラミック(株)(東京都杉並区、井上 孝) (株)ランデックス(東京都中央区、工藤鉄太郎) (株)レオパレス・リーシング(東京都新宿区、笹原邦昭) (株)鎌倉材木店(長野県長野市、鎌倉利光) (株)湯本工務店(長野県中野市、湯本澄夫) 本間建設(株)(香川県仲多度郡多度津町、本間治輝)。[賛助会員] (有)新創企画(埼玉県さいたま市、佐野典彦) ディー・ブレイン証券(株)(東京都中央区、出縄良人) ファインネットテクノロジー(株)(東京都中央区、塚本高久)。