



今週の フラッシュ

区部の事務所着工床、3年連続増の287万㎡

～東京都、「東京の土地2009」、大規模土地取引は低調

東京都は、「東京の土地2009(土地関係資料集)」、いわゆる「東京の土地白書」をこのほどまとめ、公表した。それによると、2009年の区部の事務所着工床面積は287.3万㎡(前年比64.8%増)で、3年連続の増加となった。特に千代田・中央・港の都心3区での着工が増えたことが主な要因。着工床面積が250万㎡を超えたのは2000年以來のことで、1993年以降では最大となった。

一方、都内の2000㎡以上の大規模土地取引の届出件数は310件で、前年比40.7%の大幅な減少、届出面積も前年比14.4%減の190万500㎡と、200万㎡を下回り、1999(平成11)年以降で最少となった。また、都内全域での新規分譲マンションの供給は前年比1.3%減の1万9697戸で、2年続きで2万户を割り込んだ。

この資料集は、東京の土地に関する価格の推移や利用状況、土地に関する各種の最新情報を掲載。1975(昭和50)年以來、毎年発行し、今回で36回目を数える。

《東京の土地2009の概要》

1. 土地取引の動向 = 都内全域での土地取引件数は6万4468件(前年比1.3%減)、取引面積は884.5万㎡(同4.4%減)、うち法人の取引は2万2125件(同13.8%減)、取引面積は411.6万㎡(同29.8%減)。

このうち都内の大規模(2000㎡以上)土地取引の届出件数は310件(前年比40.7%減)、届出面積は190万500㎡(同14.4%減)。件数、面積ともに1999年以降で最少となった。[利用目的別内訳] 住宅等193件 病院・駐車場・福祉関連施設など他の目的20件 資産保有17件 工場倉庫12件 商業施設6件 娯楽施設3件 農林水産1件 などの順。

大規模取引の届出のうち「不動産の証券化」による信託受益権売買は32件(前年比42件減)と低調。[用途別内訳] 商業施設16件 住宅等9件 工場倉庫4件 他の目的2件 娯楽施設1件 などの順。[地域別内訳] 区部都心部(千代田・中央・港・新宿・文京・台東・渋谷・豊島の8区) = 17件(シェア53.1%) 区部北東部(墨田・江東・北・荒川・板橋・足立・葛飾・江戸川の8区) = 6件(同18.8%) 区部南西部(品川・目黒・大田・世田谷・中野・杉並・練馬の7区) = 5件(同15.6%) 多摩地域4件(同12.5%)。

2. 新規分譲マンションの状況 = 都内の新規分譲マンションは1万9697戸(前年比260戸、1.3%減)で、2年続きで2万户を割り込み、ピークの2004年(4万7468戸)

に対し約 59%の減少 1戸当たり平均住戸専有面積 = 66.58 m²(前年比 4.25 m²、6.0%減) 1戸当たりの平均価格 = 5047 万円(同 10.8%下落) [地域別内訳] 区部 = 5190 万円(同 12.5%下落) 多摩地域 = 4335 万円(同 7.1%下落)。

[2009 年の勤労者世帯の平均年収に対するマンション平均価格の倍率] 都内全域 = 7.0 倍(前年比 1.1 P 減)、うち 区部 = 7.2 倍(同 1.3 P 減) 多摩地区 6.0 倍(同 7 P 減) で、都内全域、区部、多摩地区の全エリアで下落。

3. 事務所床面積の動向 = 2009 年 1 月 1 日現在の区部の事務所床面積のストック = 8958.5 万 m²(前年比 69.9 万 m²増) 2009 年の区部の事務所着工床面積 = 287.3 万 m²(同 64.8%増)で 3 年連続の増加。とりわけ千代田・中央・港の都心 3 区での着工が増えたことが主な要因。着工床面積が 250 万 m²を超えたのは 2000 年以來で、1993 年以降では最大。2009 年の都心 3 区の仕事所床着工面積は、前年比 105.2%増の 144.7 万 m²と倍増。新宿と渋谷を合わせた都心 5 区では 84.7%増の 183.3 万 m²、都心 5 区以外の 18 区では 38.4%増の 104 万 m²となり、都心部での着工が目立った。

[URL] <http://www.metro.tokyo.jp/INET/CHOUUSA/2010/08/DATA/60k8n200.pdf>

【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

馬淵国交大臣が就任会見、「建築基本法(仮)」制定や J リートで見解

馬淵澄夫・国土交通大臣は9月21日、建設・運輸系専門紙との会見で、建築基準法の見直し・改正やその建築基準法の上位概念である「建築基本法」(仮称)の制定に向け、ロードマップの策定の議論をスタートさせる考えを明らかにするとともに、「J リートのグランドデザインについても見直す」との見解を明らかにした。また、中古住宅市場の活性化に向けた情報公開の推進についても前向きな姿勢を示した。

大臣の発言要旨は、次の通り。

1. 建築基準法の見直しについて = 現在、専門家を交えた「建築基準法の見直しに関する検討会」で審議してもらっており、このほど「中間とりまとめ案」がまとまった。消費者側と実務者側の立場で意見の対立があった「構造計算適合性判定制度のあり方」については、見直す方向性を示しつつ、引き続き議論を深めるとの見解が示された。今後は、技術的検討を行う委員会などを設置して議論を深める。また、建築基準法の上位概念である「建築基本法」(仮称)の制定に向けて、ロードマップの策定の議論をスタートさせたい。
2. 住宅政策について = 住宅市場の活性化に向けて、中古住宅市場の情報公開を促進していきたい。また成約価格に基づいた不動産価格動向指標の構築も進めたい。
3. J リートについて問題点について = 不動産市場の活性化に一定の役割を果たしてきた。導管体の位置付けから発生する脆弱な課題も出てきた。具体的には、利益の90%超を配当に回すことで内部留保がほとんどできない仕組みが問題である。リーマンショック後のリファイナンス問題で、内部留保などを含めたリート

が抱える制度上の課題が浮き彫りになった。こうした問題がリート市場の弱さにつながってしまった。

4. リートの今後について = 今後、導管体の位置付けから生じる内部留保の問題なども含め、日本流の安定したリートのあり方について見直しも含めてしっかりと議論していきたい。有識者や実務者で組織する「投資家に信頼される不動産投資市場確立フォーラム」を通じて議論を進めていく。

国交省、8月の長期優良住宅等計画の認定は9276戸、累計9万8866戸

国土交通省がまとめた「長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく長期優良住宅建築等計画の認定状況」(8月末時点)によると、8月の認定実績は、一戸建て住宅が9243戸、共同住宅等が33戸、総戸数9276戸となった。

この結果、同制度の運用開始(2009年6月4日)からの累計は、一戸建て住宅が9万6780戸、共同住宅等が2086戸、総戸数が9万8866戸となった。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000188.html

【問合せ】住宅局住宅生産課 03 - 5253 - 8111 内線39429



調査統計

国交省、2009年度中の再建築住宅は前年比1.29倍の8万9753戸

国土交通省がまとめた「2009年度の住宅着工統計による再建築状況」によると、再建築するために除却された住宅戸数(総除却戸数)は6万9560戸、このうち、持家は5万1401戸、貸家は1万6694戸、社宅など給与住宅は1465戸。その跡地に再建築された戸数は合計8万9753戸で、総除却戸数の1.29倍、再建築率は前年度比0.8P増の11.6%となっている。また、利用関係別の再建築戸数の除却戸数に対する割合は、持家0.90倍、貸家2.27倍、給与住宅1.39倍。

この調査は、再建築の状況を把握するため、住宅着工統計のうち、除却を伴う新設住宅着工戸数について集計・整理したもの。

《調査結果の概要》

[再建築するために除却された住宅戸数(総除却戸数)] = 6万9560戸、うち 持家5万1401戸 貸家1万6694戸 給与住宅1465戸 [その跡地に再建築された戸数合計] = 8万9753戸(1.29倍)、うち再建築後の利用関係別戸数 = 持家4万6458戸(シェア51.8%) 貸家3万7824戸(同42.1%) 分譲住宅3428戸(同3.8%) 給与住宅2043戸(同2.3%)。

[利用関係別の再建築戸数の除却戸数に対する割合] 持家0.90倍 貸家2.27倍 給与住宅1.39倍。[圏域別] 首都圏1.55倍 中部圏1.13倍 近畿圏1.13倍 その他地域1.17倍。

[再建築率] 再建築率11.6%(前年度比10.8%)、うち利用関係別 持家16.2%

(同 18.4%) 貸家 12.1%(同 10.6%) 分譲 2.1%(同 1.9%)。

[利用関係別・構造別の再建築率] 持家 = 木造 14.5%(前年度 16.5%)、非木造 24.1%(同 27.4%) 貸家 = 木造 9.1%(同 7.6%)、非木造 13.7%(同 11.9%) 分譲 = 木造 0.9%(同 1.0%)、非木造 3.6%(同 2.4%)。

[都市圏別再建築率] 首都圏(埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県)14.0%(前年度 13.6%)、うち利用関係別 = 持家 20.8%、貸家 18.5%、分譲住宅 2.1% 中部圏(岐阜県、静岡県、愛知県、三重県)11.7%(同 9.5%)、うち利用関係別 = 持家 16.7%、貸家 10.1%、分譲住宅 0.9% 近畿圏(滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県)10.7%(同 9.2%)、うち利用関係別 = 持家 17.9%、貸家 10.3%、分譲住宅 3.6% その他の地域 9.7%(同 9.1%)、うち利用関係別 = 持家 13.2%、貸家 7.4%、分譲住宅 0.6%。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/000123786.pdf>

【問合先】総合政策局・建設統計室 03 - 5253 - 8111 内線 28625、28626

市場動向

東日本レインズ、8月の中古マンション成約は5%減の2067件

(財)東日本不動産流通機構がまとめた8月の「月例速報マーケットウォッチ」によると、8月の中古マンションの成約件数は前年同月比5.0%減の2067件で、4カ月連続で前年同月を下回った。東京都と千葉県で減少したため。新規登録件数は5カ月連続、在庫件数は2カ月連続で前年同月を上回った。中古マンションの成約平均面積は64.51㎡、平均築年数は17.53年。成約㎡単価は2.6%上昇の39.45万円、成約平均価格は0.2%上昇の2545万円とともに8カ月連続で上昇。東京都では昨年12月以降、一貫して上昇が続いている。

【中古マンション】首都圏中古マンションの成約件数は2,067件(前年同月比5.0%減)で、4カ月連続で前年を下回っている。都県別では、埼玉県と神奈川県が増加している。成約㎡単価は首都圏平均で39.45万円(前年同月比2.6%上昇、前月比で横ばい)、成約平均価格は2,545万円(同0.2%上昇、同0.9%下落)。成約平均価格は前年比で8カ月連続の上昇。成約平均面積は64.51㎡、平均築年数は17.53年。

【中古戸建住宅】首都圏中古戸建住宅の成約件数は739件(前年同月比2.4%増)で、3カ月ぶりに前年を上回っている。成約平均価格は2,929万円(前年同月比3.4%下落、前月比3.8%下落)。前月比は4カ月ぶりに下落した。土地面積は首都圏平均で144.88㎡、建物面積は103.75㎡。平均築年数は18.85年。

【新築戸建住宅】首都圏新築戸建住宅の成約件数は、299件(前年同月比26.2%増)で、大幅に前年を上回っている。都県別にみても1都3県すべてが増加、埼玉・千葉の両県は5割以上上回っている。成約平均価格は3467万円(前年同月比3.6%下落、前月比4.3%下落)で、前年同月比、前月比ともに下落に転じている。土地面積は首都圏平均で109.18㎡、建物面積は95.09㎡で、ともに前月比では縮小している。

[URL] http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw_201008.pdf

【問合せ先】0570-01-4506(代)

資格研修

管理協、マンション維持修繕技術専門課程研修 10～11月に全国で実施

(社)高層住宅管理業協会は、マンション維持修繕技術専門課程研修を10～11月に全国で実施する。この研修会は、修繕工事実施に向けて企画・立案・診断の業務を遂行できる知識を持った専門技術者を育成するのが目的。

来年2月6日にはマンション維持修繕技術者の試験を開催する予定で、同研修修了者に受験資格が与えられる。研修は、10月20～22日の東京会場を皮切りに、広島(11月8～10日)、仙台(11月10～12日)、大阪(11月10～12日)、名古屋(11月15～17日)、札幌(11月16～18日)、福岡(11月16～18日)、の7都市で開催される。研修期間は3日間で、時間は10時～16時50分。受講料は2万9400円。

申し込み方法は、下記URLから研修申込書をダウンロードし、受講料の振込書の写しを貼付したうえで、申込書に必要事項を記入して郵送。締め切りは東京が9月30日(当日消印有効)。会場ごとに定員と申込締切りがあるので要注意。

[URL] http://www.kanrikyo.or.jp/kensyu/mansion_iji.html

【問合せ先】管理協試験研修部 03-3500-2720

会員動向

一建設、分譲戸建て7700棟計画、シェア10%を目標に

一建設(株)は、主力の戸建分譲事業において今期(2011年1月期)は7700棟(前期実績6975棟)の供給を計画している。中期的には「現在の全国供給シェア7%を10%に、また現在シェアの少ない近畿圏を強化しつつ年間供給を500～600棟ずつ増やす」という目標を掲げ事業展開する。

同社は現在、関東1都6県をはじめ仙台、名古屋、大阪、福岡など需要の見込める主要地方都市を中心に、若年1次取得層をターゲットに戸建分譲住宅の施工販売を展開しているが、今後とも地域密着型店舗運営を行い、需給バランスを的確に把握しながら地域別供給量を適切に保ち、全体供給量を拡大するための出店を推進する。

[URL] <http://www.hajime-kensetsu.co.jp/ir/document.html>

事務所移転

イトーピアホーム(株)(正会員)は9月27日(月)から、本社事務所と青山事務所を下記に移転するとともに、ショールームを開設する。

〔新所在地〕〒103-0027 東京都中央区日本橋2-1-10 柳屋ビル4階

TEL 03-5204-0711 FAX 03-5204-0730