



今週の フラッシュ

大震災の影響、23 区の発売や売行きが減少に

～不動産経済研、3 月の新築マンション、近畿は堅調

不動産経済研究所がまとめた今年 3 月の「首都圏・近畿圏新築分譲マンション市場動向」によると、首都圏の発売戸数は前年同月と同値の 3685 戸で、横ばいとなった。月間契約率は前年同月比 3.1P ダウンの 79.7% で、好・不調の目安となる 70% ラインを上回った。同社では「期中の 3 月 11 日に発生した東日本大震災以後、発売・広告自粛等がみられ、全エリアに相当マイナスの影響が懸念されたが、東京 23 区が発売戸数や売行き指標で 2 桁の大幅減少、都下が 1 桁の減少にとどまった感じ」という。

一方、近畿圏の発売戸数は 1719 戸で、同 2.1% 増で、2 カ月連続して前年水準を上回った。月間契約率は 74.9% で同 10.3P のアップ。2 カ月連続して 70% ラインを突破した。販売在庫は 3311 戸で、前月末比 127 戸減と、3 カ月連続して減少し、首都圏と同様に、在庫消化が進展。「首都圏ほど大震災の影響は見られない」という。

首都圏、契約率 79.7%、東京 23 区部は発売が 27% 減、契約率も 10.7P 減

首都圏の今年 3 月の発売戸数は 3685 戸と、前年同月と同値の横ばいとなったものの、エリア別では東京 23 区部が 27% 減、都下が 7.8% 減。

[エリア別の発売状況] 東京 23 区部 = 1284 戸 (前年同月比 27.0% 減) 東京都下 = 508 戸 (同 7.8% 減) 神奈川県 = 1249 戸 (同 50.7% 増) 埼玉県 = 464 戸 (同 11.0% 増) 千葉県 = 180 戸 (同 40.6% 増) と、東京 23 区部や都下は減少した半面、神奈川県や千葉県、埼玉県で前年水準を上回った。

[エリア別の売行き状況] 東京 23 区部 = 71.4% (前年同月比 10.7P 減) 東京都下 = 86.6% (同 8.0P 減) 神奈川県 = 85.2% (同 7.0P 増) 埼玉県 = 80.4% (同 2.1P 減) 千葉県 = 78.9% (同 5.5P 増) で、全エリアで 70% ラインを上回っているものの、東京 23 区部や都下、埼玉県は前年水準を下回っている。

[価格動向] 戸当たり平均価格 = 4674 万円で、前年同月比 396 万円、7.8% の下落。2 カ月連続のダウン m²単価 = 65.3 万円で、同 5.6 万円、7.9% の下落。3 カ月連続のダウン。[平均専有面積] 71.60 m² で、前年同月比 0.09 m² 増、0.1% の拡大。前月の 60 m² 台から再び 70 m² 台に回復。[即日完売] 19 物件 484 戸 (シェア 13.1%)。

[販売在庫の状況] 3 月末時点の販売在庫は 4716 戸で、前月末比 9 戸の減少、3 カ月連続の減少。前年同月末 (6022 戸) 比では 1306 戸の減少。

[4 月の発売予測] 4 月の発売は前年同月 (3214 戸) を下回る 2400 戸前後を予測。

近畿圏、契約率は 74.9%、平均価格は 2 カ月連続上昇、m²単価は 2 カ月ぶり上昇

近畿圏の3月の新規発売は1719戸で、前年同月(1684戸)比2.1%の増加で、2カ月連続で前年水準を上回った。

[エリア別の発売状況] 大阪市部 = 473戸(前年同月比8.7%増) 大阪府下 = 617戸(同4.2%減) 神戸市部 = 117戸(同32.4%減) 兵庫県下 = 323戸(同43.6%増) 京都市部 = 126戸(同6.7%減) 京都府下 = 0戸(前年同月0戸) 奈良県 = 63戸(同0戸) 滋賀県 = 0戸(同72戸) 和歌山県 = 0戸(同0戸)。

[売行き状況] 初月契約率は74.9%で、前年同月(64.6%)に比べ10.3Pのアップ、前月(71.3%)比では3.6Pのアップとなった。

[価格動向] 戸当たり平均価格 = 3378万円で、前年同月比287万円、9.3%の上昇。2カ月連続のアップ m²単価 = 49.7万円で、同5.3万円、11.9%の上昇。2カ月ぶりにアップ。

[平均専有面積] 67.92 m²で、同1.72 m²減、2.5%の縮小。[即日完売] 7物件 180戸(シェア10.5%)。[販売在庫の状況] 3月末時点の販売在庫は3311戸で、前月末比127戸の減少、3カ月連続の減少。前年同月末(4878戸)比では1567戸の減少。

[4月の発売予測] 4月の発売は前年同月(1391戸)を上回る1700戸程度を予測。

[URL] http://www.fudousankeizai.co.jp/lcm_web/dcPg/Mn_Doko.html

【問合先】企画調査部 03 - 3225 - 5301

政策動向

内閣府、規制・制度改革方針、既存不適格の実態調査や減資制度を検討

政府は8日の閣議で、「規制・制度改革に係る方針」を決定した。これは、内閣府の行政刷新会議の下にある「規制・制度改革に関する分科会」(分科会長 = 平野達男・内閣府副大臣)がとりまとめた「分科会中間とりまとめ」や規制仕分けでの評価結果を踏まえて方針を定めたもの。

「規制・制度改革に係る方針」に盛り込まれたのは全135項目で、(1)グリーンイノベーション(2)金融(3)住宅・土地などの分野別に整理されている。とりわけ「住宅・土地分野」では10項目が提示され、「老朽化建築物等の建替えに資する建築規制の緩和」「借地借家法における正当事由制度に関する情報提供」などが検討対象とされている。「老朽化建築物等の建替え」では、大都市圏内における容積率の既存不適格物件について実態把握を行う。「借地借家法」については、正当事由が問題となった裁判例の整理・分析を行い、国民に情報提供するよう提起している。

「金融」分野では、「投資法人における『減資』制度の導入」が提示され、制度導入の可否について2013年度中に結論を出すよう示されている。また、規制仕分けで「消費者保護規定の充実を含め、法的措置について検討する」との評価結果を得た「マンション投資への悪質な勧誘に対する規制強化」も「消費者分野」の中に盛り込まれ、「方針」では、省令などで対応可能な措置は2011年度前半に検討し結論を出すよう示している。 [URL] http://www.cao.go.jp/sasshin/kisei-seido/publication/p_index.html

【問合先】内閣府規制・制度改革担当事務局 03 - 5501 - 2809、2810

国土交通省、「大街区化ガイドライン」を策定、自治体や民間の取組み支援

国土交通省は、細分化された土地を集約・整形して土地を有効利用し、大街区化を促進することを目的とした「大街区化ガイドライン」を策定した。大街区化は、昨年5月にまとめた同省の成長戦略の1つ。「大街区化相談窓口」を設け、地方公共団体や民間都市開発事業者に対する相談体制も整えた。

このガイドラインは、地方公共団体や民間都市開発事業者などによる大街区化推進の取組みを支援することを目的として、適切な事業手法を選択し、事業効果を最大限発揮するための参考となるように、実施に当たって想定される課題や対応の考え方などを例示している。

同省は、ガイドラインの活用を推進するとともに、相談窓口を設け、地方自治体や民間による大街区化の取組みを支援する。大街区化の先行事例として、1981～1988年に実施された有楽町駅前の区画整理(0.9ha)がある。ガイドラインでは、道路で寸断された街区を一体化して、土地の有効利用を促進した例として挙げている。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/city08_hh_000006.html

【問合先】都市・地域整備局市街地整備課 03-5253-8111 内線 32713、32735

国土交通省、「バリアフリー基本構想」の作成済み・作成予定は440市町村

国土交通省では4月8日、全国の市町村を対象に、バリアフリー法に基づく「バリアフリー基本構想の作成状況に関する調査結果」(2010年3月末時点)をまとめた。

それによると、「基本構想を作成済み」あるいは「今後作成を予定」しているのは1750市町村のうち、25.1%に当たる440市町村。また、このうち利用者数5000人/日以上、鉄道駅などの旅客施設が所在する市町村では、511市町村のうち66.3%に当たる339市町村となっている。一方、基本構想の作成予定がないとしているのは1750市町村のうち、74.9%に当たる1310市町村。また、このうち利用者数5000人/日以上、鉄道駅などの旅客施設が所在する市町村は172市町村。

作成予定がないとした1310市町村における主な理由は、事業の実施のための予算が不足しているため財源の確保が必要＝約48%、担当部署がないので組織内での調整が必要＝約31%、作成ノウハウがない(国土交通省によるプロモート活動等を希望する)＝約15%など。

同省としては、バリアフリープロモーターの派遣などにより、未作成の市町村に対する作成促進のための働きかけや支援を行い、基本構想の作成を促進していく予定。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo09_hh_000028.html

【問合先】総合政策局安心生活政策課 03 - 5253 - 8111 内線 25503、25514

東京都、災害に強いまちづくりへ特定道路沿道で耐震診断を義務化

東京都は、災害に強いまちづくりを本格的に推進するため、「特定道路」沿いの旧

耐震基準のビルやマンションなどを対象に、来年4月を目途に耐震診断を義務化する。そのため近く「建物耐震化に関する指針」をまとめ、公表する。

「耐震化指針」については、国の耐震改修促進法に則った内容になるとみられる。5月末を目途に、耐震診断を義務化する「特定道路」の指定案を提示し、来年から予定している旧耐震基準ビルやマンションなどの耐震診断義務化へ向け、準備を進める。耐震診断費用は、都と国が負担し、義務化に先がけ、申請先となる区市町村の態勢が整えば、建物オーナーが活用できるようにする。「特定道路」は、大震災発生時に確保すべき緊急輸送道路のうち、防災上特に重要な道路について、警察・消防などの意見をもとに策定する。

都内の緊急輸送道路は約2000kmあり、そのうち特定道路として約半分の1000kmを指定する方向。市街地建築部では「緊急輸送道路沿いで耐震診断の義務対象となる旧耐震基準の建築物で、かつ道路幅員半分超の高さの建築物は約1万2000棟あるが、特定道路沿いの義務化対象建築物はその約半数の6000棟程度」とみている。

都では今後、診断後の耐震リニューアル工事や建替えにつなげていくための誘導策も検討していく考え。

〔URL〕<http://www.taishin.metro.tokyo.jp/learn/tokyo/05.html>

【問合せ先】都市整備局市街地建築部建築企画課 03-5388-3362

国交省、土地取引と地価水準の状況判断は共にD Iが上昇

国土交通省がまとめた「土地取引動向調査」（今年3月調査、3月11日の東日本大震災の発生前までの回答を集計）によると、現在の土地取引と1年後の土地取引の状況判断は、共に、いずれの地域でも「活発」が増加し、「不活発」が減少したことから、D I指数は上昇。また1年後の地価水準の判断は、いずれの地域においても「上昇」が増加し「下落」が減少したことから、D I指数はいずれの地域も上昇している。

この調査は、土地市場の動向に大きな影響を及ぼすと考えられる上場企業3666社と資本金10億円以上の非上場企業3500社を対象に、3月・9月の半期毎に調べているもので、土地取引などに関する短期的な意向を把握・整理し、「先行指標」の作成・提供が目的。今回の有効回答数は両方合わせて1514社、有効回答率は21.1%。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/land03_hh_000095.html

【問合せ先】土地・水資源局土地市場課 03-5253-8111内線30214



調査統計

国交省、2月の建設工事受注高は前年比13.2%増の3兆2751億円

国土交通省がまとめた今年2月の「建設工事受注動態統計調査報告」によると、2月の受注高は3兆2751億円で、前年同月比13.2%増と3カ月連続のプラスとなった。

うち元請受注高は2兆3258億円（前年同月比19.6%増、6カ月ぶりの増加）、下請受注高は9493億円（同0.2%増、3カ月連続の増加）。元請受注高のうち公共機関から

の受注高は 6864 億円(同 4.1%増、15 カ月ぶりの増加)、民間等からの受注高は 1 兆 6394 億円(同 27.6%増、3 カ月連続の増加)、うち建築工事・建築設備工事(1 件 5 億円以上の工事)は 4186 億円(同 47.0%増、4 カ月ぶりの増加)。

[工事種類別の内訳] 土木工事 = 7379 億円(前年同月比 8.9%増、3 カ月連続の増加) 建築工事 = 1 兆 3901 億円(同 28.7%増、3 カ月ぶりの増加) 機械装置等工事 = 1978 億円(同 5.7%増、6 カ月ぶりの増加) [発注者別(金額の多い業種)] サービス業 = 1542 億円(同 123.1%増、5 カ月連続の増加) 不動産業 = 1098 億円(同 20.3%減、2 カ月連続の減少) 製造業 = 770 億円(同 92.2%増、2 カ月連続の増加) などの順 [発注者別・工事種類別(受注工事額の多いもの)] サービス業の医療・福祉施設 = 1128 億円 不動産業の住宅 = 691 億円 製造業の工場・発電所 = 558 億円 など。

[U R L] http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000220.html

【問合せ先】総合政策局・建設統計室 03 - 5253 - 8111 内線 28622、28623

市場動向

三鬼商事、3月の東京都心5区の空室率9.19%、3カ月連続の上昇

三鬼商事がまとめた3月末時点の「東京(都心5区)の最新オフィスビル市況」(基準階100坪以上、新築ビル39棟、既存ビル2614棟)によると、都心5区(千代田・中央・港・新宿・渋谷)の平均空室率は9.19%で、前年同月比0.44P上昇と3カ月連続で悪化した。「中・小型ビル(同100坪未満)の平均空室率も緩やかな上昇が続いており、東日本大震災でテナント企業の今後の移転動向が注目される」(同社)とみている。

[大型新築ビル(39棟)] 空室率 = 21.72%(前年同月比8.87P低下)。「募集状況は概ね順調に推移しているが、竣工直後は募集面積を残しているビルも多く見られる。前年完成した大型新築ビルも竣工後に満室や高稼働したビルがほとんど」 平均月額坪当たり賃料 = 2万3522円(同3.94%、965円下落)。

[大型既存ビル(2614棟)] 空室率 = 8.97%(同0.69P上昇)。「前年11月から8%台後半で推移しており、需給改善の兆しはまだ見えない。依然テナント誘致競争は厳しさが感じられる」 平均月額坪当たり賃料 = 1万7338円(同4.13%、746円下落)。

[U R L] http://www.e-miki.com/data/download/sikyo/F1104_T0.pdf

【問合せ先】Mネット事業部 03 - 3275 - 0155

協会だより

東日本大震災、日住協関係の義援金3億6千万円に

当協会の取りまとめによると、日住協関係の東日本大震災義援金は、4月2日以降3千万円で、4月1日までの分と合わせ総額は3億6千万円となった。内訳は、当協会1千万円、会員会社3億3千万円、会員会社の役員社員有志2千万円。

【問合せ先】事務局 03 - 3511 - 0611