



今週の フラッシュ

23 区部の土地取引、法人が件数・面積とも増加

～東京都、「東京の土地 2010」(土地関係資料集)まとめ

東京都がまとめた「東京の土地 2010(土地関係資料集)」によると、今年の特徴として、(1)地価(2011年1月1日付)の動向について、東京都全体で、住宅地、商業地ともに3年連続で下落したが、下落幅は前年よりも縮小している(2)土地取引の動向については、23区部の土地取引は、件数、面積ともに前年より増加、特に法人の土地取引が大きく増加している(3)事務所床面積の動向については、区部の事務所床面積(2010年1月1日時点)は9006万㎡で、前年より47万㎡増加している(4)2010年中の区部の事務所着工床面積は204万㎡で、前年より84万㎡、約29%減少している(5)建築物の築後年数(2010年1月1日時点)については、都心3区に1960年代以前の事務所床面積の68%が集中し、区部の建築物の平均築後年数は23.4年(前年比0.4年の伸び)などを挙げている。

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をはじめ、土地に関する各種の最新情報を掲載しており、1975(昭和50)年以来、毎年発行を続け、今回で37回目を数える。

《東京の土地 2010(土地関係資料集)の概要》

1. 地価の動向(2011年1月1日点) = 東京都全体では、住宅地、商業地、準工業地、工業地など全ての用途で、前年より更に下落 住宅地では、中央区を除く区部、多摩地域の区市町村で下落。前年に比べ東京都全体で1.6%(うち区部全域1.3%、多摩地域1.8%)の下落 商業地では、区部、多摩地域の全区市で下落。前年に比べ東京都全体で2.8%(うち区部全域3.0%、多摩地域2.2%)の下落。

2. 2010年中の土地取引件数 = 6万8771件(前年比6.7%増)、面積にして952.5万㎡(同7.7%増)、うち法人が関与した土地取引は2万7046件(同22.2%増、全体比シェア39.3%)、面積にして574.4万㎡(同39.6%増、同60.3%)と大きく増加。

3. 事務所床面積(ストック、2010年1月1日時点) = 23区事務所床面積(銀行を含む)は9006万㎡で、前年に比べ47万㎡、0.5%の増加 都心3区(千代田・中央・港)で事務所床面積(銀行を含む)の51%を占めるとともに、概ねセンターコアの12区(3区+新宿・文京・台東・墨田・江東・品川・渋谷・豊島・荒川)で、区部全体の86%を占めている。

4. 23区事務所着工床面積 = 23区事務所着工床面積は204万㎡で、前年に比べ84万㎡、29%の減少。近年増加傾向から反転している。

5. 建築年代別事務所床面積(2010年) = 1960年代以前に建てられた事務所の床面積の割合は、23区全体では約12%。特に都心3区は、23区全体平均よりも若干古い建物の割合が多い(約16%) 1969年以前建築の床面積の割合: 都心3区 ÷ 全23区 = 68%。

6. 23区内建築物平均築後年数(2010年1月1日時点) = 23区の建物全体の平均築後年数は23.4年。うち住宅・アパートの平均築後年数は23.0年、住宅・アパート以外の建物の平均築後年数は24.4年 都心・副都心・新拠点を含む区域の事務所(銀行含む)の平均築後年数は、古くからの拠点を含む区域ほど築後年数が長い 都心27.4年 都心周辺22.7年 秋葉原16.2年 品川14.1年 臨海11.6年 など。

[URL] <http://www.metro.tokyo.jp/INET/CHOUSA/2011/10/DATA/601a3100.pdf>

【問合せ先】都市整備局都市づくり政策部広域調整課 03-5321-1111

政策動向

国土交通省、8月の建築確認済証交付は前年同月比11.1%減の4万3234件

国土交通省は、「最近の建築確認件数等の状況」と「最近の構造計算適合性判定を要する物件に係る確認審査日数の状況」(2011年8月分)をまとめた。但し、今年3~6月分に関しては、岩手県の一部の地区について東日本大震災の影響により建築確認状況の把握が困難な状況であるため、確認が可能な範囲で集計。

< 建築確認済証の交付件数の状況 >

8月の建築確認の交付件数は前年同月比11.1%減の4万3234件となり、4カ月ぶりに前年水準を下回った。[建築物種別の内訳] マンションなどのいわゆる1~3号建築物 = 1万1961件(前年同月比8.6%減)、うち構造計算適合判定合格件数1462件 木造2階建て住宅などいわゆる4号建築物 = 3万1273件(同12.0%減)。[審査機関別の内訳] 特定行政庁(建築主事) 合計 = 8478件(同11.8%減) 1~3号建築物 = 2089件(同12.2%減)、うち構造計算適合判定合格件数323件 4号建築物 = 6389件(同11.7%減) 指定確認検査機関 合計 = 3万4756件(同10.9%減) 1~3号建築物 = 9872件(同7.8%減)、うち構造計算適合判定合格件数1139件 4号建築物 = 2万4884件(同12.1%減)。

< 建築確認申請件数の状況 >

8月の建築確認申請件数は前年同月比7.8%減の4万4904件となり、4カ月ぶりに前年水準を下回った。[内訳] 1~3号建築物 = 1万2389件(前年同月比6.2%減)、うち構造計算適合判定申請件数1498件 4号建築物 = 3万2515件(同8.4%減)。[審査機関別の内訳] 特定行政庁(同) 合計 = 8703件(同9.5%減) 1~3号建築物 = 2161件(同8.5%減)、うち構造計算適合判定申請件数296件 4号建築物 = 6542件(同9.9%減) 指定確認検査機関 合計 = 3万6201件(同7.4%減) 1~3号建築物 = 1万228件(同5.7%減)、うち構造計算適合判定申請件数1202件 4号建築物 = 2万5973件(同8.0%減)。

< 構造計算適合性判定を要する物件に係る確認審査日数の状況 >

8月の構造計算適合性判定を要する物件に係る全体の確認申請受付～確認済証交付(対象物件1362件、うち292件の法定通知を発送した物件除く)の平均所要期間は28.5日、うち申請者側作業日数は13.4日、審査側作業日数は15.1日。[審査機関別の内訳] 指定確認審査機関 = 平均所要期間28.1日、うち申請者側作業日数13.3日、審査側作業日数14.8日 特定行政庁(建築主事) = 平均所要期間31.5日、うち申請者側作業日数14.0日、審査側作業日数17.5日。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000268.html

【問合せ先】住宅局建築指導課 03 - 5253 - 8111 内線39515、39519

国交省、需給は全ての資材が「均衡」、在庫は全ての資材が「普通」に

国土交通省は10月11日、「東北地方及び周辺地域における主要建設資材の需給・価格動向」(予備調査:9月16～20日現在)をまとめた。

これは、東日本大震災による建設資材への影響をよりの確に把握するため、東北地方とその周辺地域(11県:青森・岩手・宮城・秋田・山形・福島・茨城・栃木・群馬・千葉・新潟)における「主要建設資材需給・価格動向調査」(毎月1～5日に全国で実施)の予備調査で、生コンや鋼材、木材など7資材13品目について価格や需給、在庫などの動向を調査したもの。結果の概要は次の通り。

東北地方6県及び周辺地域(11県)における建設資材の動向

【価格動向】 石油は「横ばい」と「やや下落」の境界上 その他の資材は「横ばい」:石油は「横ばい」から『横ばい』と『やや下落』の境界上」に変化。

【需給動向】 全ての資材が「均衡」:骨材(碎石)は『均衡』と『やや緩和』の境界上」から「均衡」に変化。

【在庫状況】 全ての資材が「普通」:全ての資材において、前回(9/1～5調査)と比べて、大きな変化は見られない。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo14_hh_000230.html

【問合せ先】土地・建設産業局建設市場整備課 03 - 5253 - 8111 内線24863、24864

国交省、10/11 から今年度「木のいえ整備促進事業」の第2回募集開始

国土交通省は、平成23年度「木のまち・木のいえ整備促進事業」のうち、「木のいえ整備促進事業」の第2回募集を10月11日(火)から開始した。12月16日(金)(必着)まで受け付ける。ただし、住宅の建設予定地が東日本大震災の被災県(青森県、岩手県、宮城県、福島県、茨城県、栃木県及び千葉県)内である場合は、受付期間を平成24年1月20日(金)(必着)まで(大規模被災県向けの申請枠を確保)。

この事業は、地域の中小住宅生産者による長期優良住宅への取組を促進するため、一定の要件を満たす長期優良住宅について建設工事費の一部を助成するもの。

【応募方法等の詳細、応募に関する問合せ先・応募書類の入手先・提出先】

平成23年度木のいえ整備促進事業実施支援室(<http://www.cyj-shien23.jp>)

国交省、東日本大震災を罹災都市借地借家臨時法適用の政令指定外に

国土交通省はこのほど、「東日本大震災を罹災都市借地借家臨時処理法が適用される災害に政令指定しない」旨の通知を、住宅政策課長名で、各県の所管部長に対して行った。これを受けて住宅・不動産業の関係団体に対しても、会員への周知方を要請した。

同臨時処理法では、災害および地区を政令で指定することにより適用されるが、国交省が東日本大震災により建物の全壊被害があった各市町村の適用意向を正式に確認したところ、いずれの市町村からも「法の適用を希望しない」「適用しないこととして差し支えない」などの回答が得られたことから、今回の措置となったもの。

【問合先】住宅局住宅政策課 03 - 5253 - 8111



調査統計

国交省、8月の不動産業の発注は前年比49.8%減の779億円

国土交通省がまとめた「建設工事受注動態統計調査報告」によると、今年8月の受注高は3兆4459億円(前年同月比5億円、0.00%減)で、6カ月連続の減少となった。うち元請受注高は2兆4760億円(同4.1%増)、下請受注高は9699億円(同9.2%減)と、元請受注高が前年水準を上回った。

8月の元請受注高を発注者別にみると、「公共機関」からは7900億円(同3.9%減)、「民間等」からは1兆6860億円(同8.3%増)。「民間等」のうち、建築工事・建築設備工事(1件5億円以上)は3164億円(同7.0%減)で、前月の増加から再び減少に転じた。このうち「不動産業」からの発注は779億円(同49.8%減)で3カ月連続の減少。8月としての過去最低を更新した。「不動産業」の主な工事種類別の内訳をみると、「住宅」が623.32億円(同2.5%減)、「事務所」が116.54億円(同19.1%減)など。

[工事種類別の受注高] 土木工事 = 7628億円(前年同月比1.9%増、3カ月ぶりの増加) 建築工事 = 1兆3701億円(同5.1%減、2カ月連続の減少) 機械装置等工事 = 3431億円(同84.1%増、4カ月連続の増加)。

[発注者別に金額が多い業種] サービス業 = 884億円(前年同月比3.4%増、11カ月連続の増加) 製造業 = 780億円(同103.5%増、8カ月連続の増加) 不動産業 = 779億円(同49.8%減、3カ月連続の減少) 情報通信業 = 330億円(同184.1%増、3カ月連続の増加) などの順。

[工事種類別に受注工事額の多いもの] 住宅 = 697億円 工場・発電所 = 652億

円 医療・福祉施設 = 641 億円 などの順。

[発注者別・工事種類別に受注工事額の多いもの] 製造業の「工場・発電所」 = 630 億円 不動産業の「住宅」 = 623 億円 サービス業の「医療・福祉施設」 = 598 億円 など順。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/000168563.pdf>

【問合先】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、都心5区の空室率 0.01 P 減の 8.64% に改善、6 カ月連続

三鬼商事がまとめた9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33棟、既存ビル2623棟)によると、都心5区(千代田・中央・港・新宿・渋谷)の平均空室率は前月比0.01 P 減の8.64%に小幅ながら改善した。6カ月連続して改善した。「9月は好条件の既存ビルで成約の動きがみられたものの、新規供給の影響があり、空室面積の増減に大きな変化がみられなかったため、空室率は極めて小幅ながらも6カ月連続の低下となった」(同社)と分析。

平均賃料は1万7056円で、前年同月比3.69%(653円)の下落、前月比0.47%(80円)の下落となっている。「値ごろ感のあるビルに引き合いが多くみられるなど、依然としてテナント企業の要望には厳しさが感じられる」(同)とみている。

[大型新築ビル(33 棟)] 空室率 = 21.65%(前年同月比 8.86 P 低下)。「9月は5棟のビルが竣工し、概ね高稼働しているが、募集面積を残して竣工したビルがあったほか、満室稼働していたビルが既存ビルにシフトしたため、空室率は前月比4.50 P 上げた」 平均月額坪当たり賃料 = 2万2789円(同5.41%、1303円下落)。

[大型既存ビル(2623 棟)] 空室率 = 8.42%(同0.21 P 下落)。「9月は統合や自社ビルへの移転に伴う大型解約の動きがみられた一方、築年数の浅いビルや値ごろ感のあるビルに借り換え移転や館内増床の動きがみられたため、空室率は小幅に低下した」 平均月額坪当たり賃料 = 1万6918円(同3.36%、589円下落)。

[URL] <http://www.e-miki.com/>

【問合先】情報戦略室 03 - 3275 - 1611

会員動向

事務所移転

(株)ベーシック(賛助会員)はこのほど、本社事務所を移転した。

[新所在地] 〒135-0063 東京都江東区有明3-7-26 有明フロンティアビルB棟9F

T E L 03 - 5530 - 8338 F A X 082 - 507 - 6457