



## 今週の フラッシュ

### 発売は首都圏 5 万戸、近畿圏 2.4 万戸に増加

～不動産経済研、来年の新築分譲マンション市場予測

不動産経済研究所がまとめた「2011年の首都圏・近畿圏新築分譲マンション市場予測」によると、来年の首都圏市場においては、2010年以上に都区部中心の市場が形成され、年間の供給戸数は2010年予測の4万3000戸に対して16.3%増の5万戸を予測。「中堅デベロッパーは用地取得を再開しているものの、市場は今年同様大手デベロッパーを中心に推移し、大手間の競争が更に激化するだろう」と予想。また、超高層・超大型物件は依然として人気を集めるものの、「リスクも伴うことから100戸規模の中規模物件や小型物件が主力になるだろう」とみている。

一方、近畿圏(2府4県)の来年の発売戸数は、今年の実績見込み比4.3%増の2万4000戸程度になると予測。「リーマンショック前後に取得した用地が事業化されることや、千里ニュータウン内の建替え事業が本格化することなどから、前年に比べ発売の増加が見込まれる」と予想。一方で、「中小企業への事業資金融資が依然改善されないため、発売が大手企業に集中する傾向は一層強くなる」とみている。

#### 《首都圏マンション市場予測の概要》

2010年年度のエリア別供給実績見込み 首都圏全体 = 4万3147戸(2009年実績比18.6%増) 東京都区部 = 2万160戸(同23.0%増) 東京都下 = 3669戸(同10.8%増) 神奈川県 = 9851戸(同27.9%増) 埼玉県 = 5572戸(同14.7%増) 千葉県 = 3895戸(同5.5%減) と、千葉県を除き、各エリアとも増加する見込み。

2011年年度のエリア別供給予測 首都圏全体 = 5万戸(2010年実績見込み比15.9%増) 東京都区部 = 2万4500戸(同21.5%増) 東京都下 = 4500戸(同22.6%増) 神奈川県 = 1万戸(同1.5%増) 埼玉県 = 6500戸(同16.7%増) 千葉県 = 4500戸(同15.5%増) と、全エリアで増加する見込み。

2011年首都圏の市況見通し 価格面について：用地取得費、建築コストともに上昇傾向となり、供給の主要エリアである都区部の高額化が懸念される。ファミリータイプの大衆価格商品は、主要プレイヤーとなる中堅企業への金融機関の消極的な融資態勢が変わらず、大きく伸ばすことは困難な状況が続く 商品特性について：太陽光発電などの省エネ設備、オール電化やエコジョーズ、屋上・壁面緑化などを採用したエコロジーでエコノミーな『エコマンション』への関心が高まる。また、今まで以上に都区部中心の市場が形成されることから、住戸専有面積30㎡～60㎡未満のいわゆるコンパクトマンションにも注目が集まり、シェアを伸ばしそう。

## 《近畿圏マンション市場予測の概要》

2010 年年間のエリア別供給実績見込み 近畿圏全体 = 2 万 3000 戸(2009 年実績比 16.3%増) 大阪市部 = 6760 戸(同 17.3%増) 大阪府下 = 7727 戸(同 20.4%増) 神戸市部 = 2680 戸(同 5.3%増) 兵庫県下 = 2671 戸(同 30.7%増) 京都市部 = 1491 戸(同 80.9%増) 京都府下 = 593 戸(同 99.7%増) 奈良県 = 302 戸(同 52.1%減) 滋賀県 = 666 戸(同 37.9%減) 和歌山県 = 110 戸(同 42.7%減) と、前年に比べ減少するのは奈良県や滋賀県、和歌山県の 3 エリア。

2011 年年間のエリア別供給予測 近畿圏全体 = 2 万 4000 戸(2010 年実績見込み比 4.3%増) 大阪市部 = 7000 戸(同 3.6%増) 大阪府下 = 7000 戸(同 9.4%減) 神戸市部 = 3200 戸(同 19.4%増) 兵庫県下 = 3500 戸(同 31.0%増) 京都市部 = 1000 戸(同 32.9%減) 京都府下 = 800 戸(同 34.9%増) 奈良県 = 500 戸(同 65.6%増) 滋賀県 = 800 戸(同 20.1%増) 和歌山県 = 200 戸(同 81.8%増) と、前年を下回るのは大阪府下と京都市部の 2 エリアのみ。

2011 年近畿圏の市況見通し リーマンショックの影響から解放された新規取得案件が事業化されることや、千里ニュータウン内の建替物件が本格化することにより発売は増加 中堅・中小デベロッパーへの事業資金融資が依然改善されないことから、事業者数は減少発売は大手に集中する傾向が一層強くなる エリア別にみると、大阪市内や神戸市内は超高層物件を中心に活発になり、大阪府では北摂の発売が大幅に増える見込み 分譲価格面では、建築費がゼネコン間の受注獲得競争により比較的安定的に推移するため、前年とほぼ変わらない水準になると予測。

[ U R L ] [http://www.fudousankeizai.co.jp/lcm\\_Web/dcPg/Mn\\_Doko.html](http://www.fudousankeizai.co.jp/lcm_Web/dcPg/Mn_Doko.html)

【問合せ先】企画調査部 03 - 3225 - 5301

## 政策動向

### 国交省、日本版アップリート創設を検討、投資戦略会議が報告書

国土交通省の不動産投資市場戦略会議(座長 = 田村幸太郎・弁護士)は 12 月 17 日、報告書をまとめた。同会議は、不動産と金融の両面から、不動産投資市場の課題と対応策を検討、日本版アップリートの創設や J リートの内部留保の拡充などを具体的な施策として盛り込んでいる。今後、金融庁などとの連携により実効性を図る方針。

報告書では、不動産投資市場が抱える課題として、(1)デット市場(2)J リート(3)私募ファンド(4)不動産市場固有(5)税・会計(6)不動産投資市場と金融の循環システム(7)その他 の 7 項目に整理し、それぞれ具体的な対応策を提示している。

J リートに関しては、「日本版アップリートの創設」を掲げている。アップリートは不動産保有者がリートに不動産を譲渡した場合、譲渡益に対する課税を繰り延べる制度。米国では 1990 年代にアップリートを導入してからリート市場が活性化した経緯がある。J リートの各運営会社が戦略会議のヒアリングで提言した内部留保の拡充も報告書に盛り込んでいる。

報告書に記載された具体的施策の実行に向け、金融庁と連携する環境も整いつつある。金融庁は、12月7日に策定した「金融資本市場及び金融産業の活性化等のためのアクションプラン(中間案)」で、資産流動化スキームに係る規制の弾力化を図る方針を示している。さらに、来年1月に閣議決定する予定の「都市再生基本方針(改訂版)」でも、不動産投資市場の活性化を重要な施策の1つと位置付け、ファイナンス環境の整備についても明記している。馬淵国交相は12月17日の閣議後の会見で、「2012年度に向けた予算要求、税制改正、制度改善、これらの具体策について取り組みたい」と述べた。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo16\\_hh\\_000050.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo16_hh_000050.html)

【問合せ先】総合政策局不動産課不動産投資市場整備室 03 - 5253 - 8111 内線 25132

## 国交省、建築基本法の制定で検討会設置、運用改善追加策を年度内に

馬淵国土交通相は12月17日の閣議後の会見で、建築基準法などの建築関連法規の上位概念となる「建築基本法」(仮称)の制定に向け、検討会を設置することを明らかにした。同法の制定により、建築関連法規の抜本的な見直しも図る。基本法の議論を開始する一方で、建築基準法のさらなる運用改善も検討し、今年度内に追加策をとりまとめる方針。

国交省は、今年3月に「建築基準法の見直しに関する検討会」を設置し、これまで11回にわたり審議を行ってきたが、報告書は建築確認手続きなどの簡素化を主張する意見と、安全・安心の面から建築基準法の改正に慎重な意見の両論併記とした。馬淵国交相は「このまま突き詰めていっても、最終的には結論は得られなくなってしまうかねない」として、抜本的な法体系の見直しに踏み出す方針。

新たに設置する検討会は、広範囲にわたる業界の委員で構成する考えで、戦後の建築関連法規の体系の抜本的な見直しとなることから、「広く議論していただく場として位置付け、十分に時間をかけて検討していく」(馬淵国交相)。

国交省では、「基本法」についての議論を開始する一方、現行の建築基準法のさらなる運用改善も目指し、手続きの簡素化・迅速化にも取り組む考えで、今年度内を目的に「追加策」をまとめ、できれば来年夏の施行を目指す。

【問合せ先】住宅局建築指導課 03 - 5253 - 8111

## 調査統計

### 国交省、11月末時点の長期優良住宅建築等計画の認定は9974戸

国土交通省がまとめた今年11月末時点の「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」によると、一戸建ての住宅 = 9727戸 共同住宅等 = 247戸 総戸数 = 9974戸 となっている。

この結果、2009年6月4日からの制度運用開始からの累計は、一戸建ての住宅

= 12万5638戸 共同住宅等 = 2689戸 総戸数 = 12万8327戸 となった。

〔URL〕 [http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000208.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000208.html)

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



## 市場動向

矢野経済、7～9月期のリフォーム市場は17.2%増の1兆4633億円

矢野経済研究所は、今年第3四半期(7～9月)の住宅リフォーム市場(「10㎡超の増改築工事」・「10㎡以下の増改築工事」・「設備修繕・維持関連」・「家具・インテリア等」の4分野をさす)の規模は、前年同期比17.2%増の1兆4633億円になったと推計している。この結果、今年第1四半期から3期連続の増加となる。

今年第1～3四半期の状況を踏まえ、2010年の住宅リフォーム市場規模は約6兆円と予測している。今年第1～3四半期を前年同期に比べると13.1%の増加となる。補助金や余剰電力の買取制度など太陽光発電システムの設置は好調で、太陽熱利用システムや節水型トイレ、高断熱浴槽の設置などの省エネ設備にもエコポイントが付与されることから、来年以降の需要の底上げを見込んでいる。

〔URL〕 <http://www.yano.co.jp/press/press.php/000713>

【問合せ先】広報宣伝グループ 03 - 5371 - 6912



## 新春セミナー

1/27に東京、1/31に大阪で不動産投資ビジネステーマに新春セミナー

不動産経済研究所は、来年1月27日(木)に東京会場で「不動産投資ビジネスとマーケット」、1月31日(月)に大阪会場で「関西不動産業・新春の陣/大底から立ち上がれ!」をそれぞれメイン・テーマとした新春セミナーを開催する。いずれの会場のセミナーも、当協会(東京会場のみ)など後援団体の会員は聴講料が1割引の特典付。

<東京会場> 日時:1月27日(木)13:00～16:35 会場:全日通霞が関ビル8階大会議室(東京・千代田区霞が関3) 演題「不動産投資市場は底を打った 日銀」リート買入れ効果とマーケットを展望する」=ドイツ証券株式調査部シニアアナリスト/マネージングディレクター・大谷 洋司氏 演題「不動産投資市場全体のグランドデザイン見直しを徹底検証する」=牛島総合法律事務所弁護士・田村幸太郎氏 演題「年金基金による不動産投資の必然性を予測する 不動産アレンジャーはこうプレゼンせよ」=野村総合研究所 金融ITイノベーション研究部上席研究員・堀江貞之氏 演題「IFRS導入が及ぼす不動産セクターへの影響と経営管理における対応課題」=あずさ監査法人 パートナー・泉 典孝氏。

<大阪会場> 日時:1月31日(月)13:00～16:35 会場:エビスビルAAホール本館2階(大阪・中央区淡路町3) 演題「大阪・関西の不動産デベロッパーは中国にこう攻め込め!バブル崩壊懸念を逆手に取る日中デベのコラボレーション戦略」=

(財)アジアビジネス再生支援機構代表理事・川村忠隆氏 演題「大阪のビルはニッチで埋める！空室対策の意外な着眼点はこれだ！」=アーカスクリエイト代表取締役・滋野雅之氏 演題「最高裁貸家更新料判決はどうなる 徴収は是か非か！家賃保証業適正化法案で滞納家賃請求が出来なくなる恐れも!?」=アールエスティ社長・天野 博氏 演題「近畿圏マンション市場今年はこうなる！市場動向と売れ筋を徹底予測する」=不動産経済研究所大阪事務所長・石丸敏之。

詳細は〔URL〕[http://www.fudousankeizai.co.jp/lcm\\_Web/dtPDF/Seminar/](http://www.fudousankeizai.co.jp/lcm_Web/dtPDF/Seminar/)

【申込・問合せ先】新春セミナー係 03-3225-5301

## 会員動向

### フィンチ、東京・杉並の分譲マンションで「東京都緑の大賞」を受賞

東京都が主催する「平成22年度東京都緑の大賞」において、(株)フィンチが分譲した「モダ・ビエント杉並柿ノ木」が「大賞」を受賞した。表彰式は去る12月22日に行われた。

「緑の大賞」は、東京都が緑あふれる東京のまちづくりをめざし、都市空間における質の高い緑化を推進するため、民間事業者による優れた緑化の取組みを表彰する制度。部門賞や特別賞などがある中で「総合的に最も優れたもの」として「大賞」を受賞したのは同社のプロジェクトのみ。同社では、環境に配慮した開発を心掛けており、来年1月には敷地内のオーナーズガーデンに全住戸分の家庭菜園を配したマンション(横浜市港北区大倉山)を販売予定。東急東横線大倉山駅から徒歩5分。RC造陸屋根7階建て、総戸数27戸。間取りは2LDK+S~3LDK(専有面積70.05~85.61㎡)。

〔URL〕<http://www.finch.co.jp/>

### 事務所移転

日本住環境評価センター(株)(賛助会員)はこのほど、本社事務所を移転した。

〔新所在地〕〒105-0011 東京都港区芝公園1-8-12 NBF 芝公園大門通りビル4階

TEL、FAX番号は従来通り。

## 協会だより

平成23年新年賀会、1月11日にホテルニューオータニ・タワーで開催

当協会では、平成23年新年賀会を1月11日(火)午後5時半から、東京・千代田区紀尾井町のホテルニューオータニ・タワー5階『鳳凰の間』で開催する。

**お知らせ** 今年12月29日(水)~2011年1月4日(火) 事務局は休ませて頂きます。

なお、本紙の発行は、年内はこの12月24日(金)号で終了し、新年は1月14日(金)号より発行致します。