



今週の フラッシュ

自社利用の土地・建物 D I は東京、大阪で上昇

～ 国交省、9月の土地取引動向調査、2年ぶりにプラス

国土交通省がまとめた「土地取引動向調査(2010年9月調査)」によると、今後1年間における自社利用の土地・建物の増加・減少の意向では、物件所在地別では、前回調査に比べて D I (「増加」 - 「減少」) は東京と大阪において上昇し、2年ぶりにプラスとなった。業種別では、前回調査と比べて製造業・非製造業ともに上昇している。また、今後1年間における土地の購入・売却意向では、物件所在地別・業種別ともに大きな変化は見られないものの、物件所在地別の D I (「購入」 - 「売却」) は、前回調査と比べていずれの地域においても上昇している。

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主要な企業を対象として、土地取引などに関する短期的な意向を把握・整理し、簡潔で分かりやすい「先行指標」の作成・提供が目的。調査対象は上場企業3666社と資本金10億円以上の非上場企業3500社、合計7166社で、毎年3月と9月時点の半期ごとに調査を行っており、今回の回収率は31.4%。2009年3月調査までは調査名を「土地投資動向調査」としていたが、実物取引を伴わない不動産投資が拡大してきている現状を踏まえ、調査対象を明確化する観点から、2009年9月調査から調査名を「土地取引動向調査」に改めた。

《調査結果概要》

1. 現在の土地取引状況の判断 = 回答企業の「現在の土地取引状況の判断」は、いずれの地域でも「活発である」が前回調査に続き極めて低い水準となったが、「不活発である」が減少したことから、D I (「活発である」 - 「不活発である」) は上昇した。また、「1年後の土地取引状況の判断」の D I (「活発である」 - 「不活発である」) は、東京とその他の地域において前回調査に引き続いて上昇し、大阪では下落した。

2. 現在の地価水準の判断 = 本社所在地の「現在の地価水準の判断」は、東京とその他の地域において「適正である」が増加し、大阪では「低い」が増加した。「1年後の地価水準の判断」は、いずれの地域においても「横ばい」が増加し、東京では「上昇が見込まれる」も増加した。「1年後の地価水準の判断」の D I (「上昇が見込まれる」 - 「下落が見込まれる」) は、東京とその他の地域において前回調査に引き続いて上昇し、大阪では下落した。

3. 今後1年間における土地の購入・売却意向 = 「今後1年間における土地の購入・売却意向」については、物件所在地別・業種別ともに大きな変化は見られないものの、物件所在地別の D I (「購入」 - 「売却」) は、前回調査と比べていずれの地域におい

ても上昇した。

4. 今後1年間における自社利用の土地・建物の増加・減少意向 = 「今後1年間における自社利用の土地・建物の増加・減少意向」については、物件所在地別では、前回調査と比べてDI(「増加」 - 「減少」)は東京と大阪において上昇し、2年ぶりにプラスとなった。業種別では、前回調査と比べて製造業・非製造業ともに上昇した。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/000128278.pdf>

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

政策動向

民主党、まちづくり基本法制定WTを設置

民主党の国土交通部門会議(座長 = 田村謙治・衆議院議員)が設置を検討していた4つのワーキングチーム(WT)のうち、3つのWTのメンバーが決まった。

「交通基本法WT」は、三日月大造・衆議院議員を座長に19名で構成。「建設技能者賃金対策WT」は、中川治・衆議院議員を座長にメンバーは12名。「まちづくり基本法制定WT」は、座長は未定だがメンバーは12名構成。「中古住宅市場整備WT」は現在もメンバーを募集中で、座長、メンバー共に未定。

【問合せ先】民主党政調査会事務局 03 - 3595 - 9988

国交省、耐震化緊急支援事業を補正予算で前倒し、耐震診断に200万円

国土交通省は、2011年度予算概算要求に盛り込んだ「住宅・建築物の耐震化緊急支援事業」を、今年度の補正予算で前倒し実施する方針で、今国会に上程されている今年度補正予算の成立後に補助事業の募集を行う。

この事業は、緊急に耐震化が必要な建築物等の耐震診断・改修を国が直接支援するほか、地方公共団体が取り組む耐震改修補助事業についても補助し、住宅・建築物の耐震化を促進するもの。国が直接補助するのは、緊急支援建築物や分譲マンションの耐震診断と改修。耐震診断については、対象建築物に対し、国が直接200万円/棟を限度に補助する。3階建てでかつ延床1000㎡以上の分譲マンションなどが対象。分譲マンションのほかにも、建築物の倒壊により道路が閉塞する恐れのあるものや、保育所、学校、老人ホームなども対象となる。

耐震改修については、耐震改修を行う建築物の所有者などに対して、国が直接支援を行い、耐震改修工事費の6分の1を補助する。耐震診断と違い、分譲マンションであるだけでは対象とならず、倒壊により道路が閉塞されるおそれのある建築物や、保育所などが対象。戸建てやマンションなど住宅の耐震化は、地方公共団体の耐震改修事業に対して国が補助することによって、支援する。耐震改修に取り組んでいる地方公共団体に対して、国交省は定額で30万円を補助。改修工事の施主は、地方公共団体からの補助に加え、国からの定額補助も受けられる。

なお、国交省では、「この耐震化緊急支援事業については、今年度補正予算の成立

が前提で、今後、内容に変更があり得る」としている。また、補正予算成立後に、同省ホームページなどにおいて募集要領を公表する予定で、「補正予算の成立までは、いかなる問い合わせにも回答できない」としている。

〔URL〕<http://www.mlit.go.jp/common/000128585.pdf>

【問合せ先】住宅局・市街地住宅整備室 03 - 5253 - 8111(代)

国交省、分譲マンションの政策に関する意見募集で 327 件、96 名応募

国土交通省は、分譲マンションの適切な維持管理や計画的な修繕・改修、建替えなど分譲マンション政策のあり方について、広く一般からの意見(パブリックコメント)を募集するため、今年7月29日から8月31日にわたって「分譲マンションの政策に関する意見募集」を行ったところ、合計327件、96名(団体含む)から意見が寄せられたことを明らかにした。

寄せられた意見の概要

1.分譲マンションの計画的な維持修繕の促進策(105件) = 修繕積立金に関する目安の設定:8件 管理組合へ引き渡す設計図書等の内容の充実:5件 管理組合に対する計画的な維持修繕の普及啓発:5件 管理組合に対する長期修繕計画の作成等の義務付け:5件 分譲時等の長期修繕計画・修繕積立金に関する説明の徹底:5件。

2.分譲マンションの適正な維持管理活動の維持方策(113件) = 管理組合への金融・財政支援:16件 管理組合の運営に関するチェック機能の強化:5件 中古マンションの管理運営情報の公開:5件 管理組合への外部専門家の導入:4件 管理組合収入の税制優遇:4件。

3.老朽マンションの大規模改修・建替えの円滑化のための方策(109件) = マンション再生時の建築規制の緩和:18件 マンション再生時の事業資金の調達の円滑化:16件 区分所有法の建替え決議要件の緩和:10件 建替えの計画や進め方についての専門家の援助:8件 区分所有法の改修要件の緩和:7件。

〔URL〕<http://www.mlit.go.jp/common/000128507.pdf>

【問合せ先】住宅局・マンション政策室 03 - 5253 - 8111内線 39683

国交省、高齢者円滑入居賃貸住宅の改正告示案で 12/19 まで意見募集

国土交通省は、「高齢者円滑入居賃貸住宅の賃貸人等が講ずべき措置の一部を改正する告示案」を策定したことから、その改正告示案に関する一般からの意見(パブリックコメント)を11月20日(土)から募集開始した。12月19日(日)まで受け付ける。

現行の告示では、高齢者円滑入居賃貸住宅の登録基準と終身賃貸事業の認可基準である「前払家賃の保全措置」について、賃貸人等が講ずべき措置の一つとして、指定格付機関から特定格付が付与された賃貸人等の親会社が、賃貸人等の前払家賃等に対する返還債務を連帯保証することを定めているが、この度、格付の公的利用の見直しにより、今年12月31日をもって、指定格付機関制度が廃止されることに伴い、所要の改正を行うもの。

今後、国交省では、改正告示を12月下旬に公布し、来年1月1日(指定格付機関の指定の有効期限=2010年12月31日の翌日)から施行する。

<http://search.e-gov.go.jp/servlet/Public?CLASSNAME=PCMMSTDETAIL&id=155100713&Mode=0>

【問合せ先】住宅局住宅総合整備課 03-5253-8111 内線 39336

国交省、特定優良賃貸住宅の供給促進法施行規則改正省令で意見募集

国土交通省は、「特定優良賃貸住宅の供給促進法施行規則等の一部改正省令案」を策定したことから、その「改正省令案」に関する一般からの意見(パブリックコメント)を11月17日(水)から募集開始した。12月16日(木)まで受け付ける。

改正の主な内容は、高校の実質無償化等に伴い、所得税に係る控除の見直し(年齢16歳以上19歳未満の特定扶養親族に対する控除の上乗せ部分の廃止等)が行われ、所得税法が改正されたのに伴うもの。

国交省では今後、12月中旬の公布、来年1月1日の施行に向けて、所要の準備を進める。

<http://search.e-gov.go.jp/servlet/Public?CLASSNAME=PCMMSTDETAIL&id=155100714&Mode=0>

【問合せ先】住宅局住宅総合整備課 03-5253-8111 内線 39137

調査統計

国交省、9月の建設工事受注高4.4兆円強、不動産業の発注は3332億円

国土交通省がまとめた今年9月の「建設工事受注動態統計調査報告」によると、受注高は前年同月比7.3%減の4兆4637億円で、3カ月ぶりに減少した。うち元請受注高は3兆2990億円(同9.1%減、3カ月ぶりの減少)、下請受注高は1兆1646億円(同2.1%減、4カ月ぶりの減少)といずれも減少。元請受注高のうち公共機関からの受注高は1兆1646億円(同12.1%減、10カ月連続の減少)、民間等からの受注高は2兆1345億円(同7.3%減、3カ月ぶりの減少)。

9月の建築工事・建築設備工事(1件5億円以上の工事)の受注工事額は6532億円で、前年同月比25.9%減と、先月の増加から再び減少に転じた。発注者別に受注工事額の多い業種をみると、不動産業=3332億円(同21.3%減、5カ月ぶりの減少) サービス業=1654億円(同34.1%減、先月の増加から再び減少) 製造業=773億円(同35.0%増、4カ月ぶりの増加) 卸売業・小売業=341億円(同6.9%減、2カ月連続の減少) 運輸業・郵便業=138億円(同4.5%減、2カ月連続の減少) などの順。

工事種類別に受注工事額の多いのは、住宅=1825億円 事務所=1346億円 医療・福祉施設=1109億円など。発注者別・工事種類別に受注工事額の多いのは、不動産業の「住宅」1743億円と「事務所」1138億円 サービス業の「医療・福祉施設」978億円など。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/000127951.pdf>

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

市場調査

三鬼商事、10月の東京都心5区の空室率8.85%、前月比0.16P低下

三鬼商事がまとめた10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49棟、既存ビル2600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8.85%で、前年同月比では1.09P上げたものの、前月比では0.16Pの低下で、9月から2カ月連続して低下し、5カ月ぶりに9%を割り込んだ。これは「新築・既存ビルを問わず、募集面積が大幅に減少したことが要因で、今年前半から値ごろ感のある好条件の大型ビルに引き合いが増えており、9~10月は成約や入居の動きが多く見られた」(同社)という。

一方、都心5区の平均坪賃料は1万7639円で、前年同月比9.54%(1861円)下げた。前月比では0.40%(70円)下げたにとどまり、下落傾向がやや弱まった。

[大型新築ビル(49棟)] 空室率=26.19%(前年同月比2.74P上昇)。「今年も新築ビルの供給棟数が多く、テナント誘致競争には厳しさが感じられる」 平均月額坪当たり賃料=2万3200円(同18.74%、5349円下落)。「9~10月は新築ビルの募集面積が減少したことから、新築ビルの空室率が26%台前半に改善した」。

[大型既存ビル(2600棟)] 空室率=8.55%(同1.14P上昇)。「前月比では0.08P下げ、2カ月連続で低下。値ごろ感のある大型ビルに成約や入居が進んだことが要因」 平均月額坪当たり賃料=1万7476円(同9.37%、1806円下落)。「9~10月は好条件の大型ビルに成約の動きが相次ぎ、同賃料の下落幅も縮小してきた」。

[URL] http://www.e-miki.com/data/download/sikyo/F1011_T0.pdf

【問合せ先】Mネット事業部 03-3275-0155

協会だより

12月の行事予定

3日(金)	9:45~	宅地建物取引主任者法定講習会(総評会館)
	18:00~	常任理事会懇親会(ホテルニューオータニ)
6日(月)	15:00~	入会審査会(弘済会館)
	15:30~	組織委員会(同上)
	17:00~	組織委員会懇親会(同上)
7日(火)	18:00~	総務委員会(中華『春秋』)
16日(木)	15:00~	流通委員会(スクワール麹町)
	17:00~	流通委員会懇親会(同上)
17日(金)	14:30~	賃貸管理委員会(同上)
	17:00~	賃貸管理委員会懇親会(同上)