



今週の フラッシュ

住宅・宅地分譲の業況改善、用地取得前向き

～ 土地総合研、不動産業業況調査、モデル来場大幅増

(財)土地総合研究所がまとめた「不動産業業況等調査」(対象:161社、有効回答:136社)によると、今年4月1日時点の業況指数(「良い」回答から「悪い」回答を差し引いた数値)は、現在および3カ月後の見通しとともに、全ての業種で前回調査(2010年1月1日時点)に比べ改善している。

とりわけ住宅・宅地分譲業の業況指数は 6.9 と、依然マイナスではあるものの、前回(37.1)から 30.2P(ポイント)の大幅な改善をみせている。このほか、個別の事業環境の動向指数をみても改善がみられ、プラスに転じた分野も出現している。

《不動産業業況等調査の概要》

1.経営状況について=(1)現在の経営状況(指数) 住宅・宅地分譲業= 6.9(前回調査 37.1) 不動産流通業(住宅地)= 25.3(同 47.9) ビル賃貸業= 34.6(同 42.3)。(2)3カ月後の経営状況の見通し(指数) 住宅・宅地分譲業=8.3(同 3.2) 不動産流通業(住宅地)= 2.7(同 21.2) ビル賃貸業= 11.5(同 44.2)。

2.住宅・宅地分譲業=(1)「用地取得件数」の指数=13.9で、前回の 3.2から17.1P改善し、プラスに転じた(2)「モデルルーム来場者数」の指標=33.3で、前回より50.5P改善し、プラスに転じた(3)「成約件数」の指数=5.7で、前回より10.0P改善し、プラスに転じた(4)「在庫戸数」の指数=43.7で、前回の47.8より4.1P減少。在庫が「減少した」と回答した企業は依然として圧倒的に多い(5)「販売価格の動向」の指数=0.0と前回より29.0P改善。首都圏では「都心・駅近は総じて好調で、高単価で成約している」とのコメントがみられた。

3.不動産流通業(住宅地) マンション(中古等)=(1)売却依頼件数 6.0(前回調査 27.3)(2)購入依頼件数 16.7(同 34.8)(3)成約件数 6.1(同 30.3)(4)取引価格 14.4(32.1) と、いずれも前回に比べ改善している。

戸建(中古等)=(1)売却依頼件数 14.4(前回調査 27.1)(2)購入依頼件数 12.5(同 37.5)(3)成約件数 15.3(同 27.8)(4)取引価格 26.4(同 31.9) と、いずれも前回に比べ改善している。

土地=(1)売却依頼件数 19.4(前回調査 28.2)(2)購入依頼件数 0.0(同 33.3)(3)成約件数 16.7(同 33.3)(4)取引価格 28.8(同 35.4) と、いずれも前回に比べ改善している。

4.ビル賃貸業=(1)空室の状況指数=2.5で、前回(2.6)より5.1P改善し、プラ

スに転じた(2)成約賃料の動向指数 = 56.5 で、前回(61.9)より 5.4P 改善したものの、依然弱含み傾向が続いている。

[URL] <http://www.lij.jp/html/gyoukyou/g22-04.pdf>

【問合先】 研究部 03 - 3509 - 6972

政策動向

民主党、マニフェストに住宅・不動産政策、長期固定の直接融資、耐震

民主党は、7月の参議院議員選挙のマニフェストの柱の1つに「住宅・不動産政策」を据える方針である。経済の裾野が広い住宅建築と不動産の流動化を景気浮揚策の1つとしてアピールしていく。民主党の「マニフェスト企画委員会」の下に設置された「成長・地域戦略研究会」のメンバーである小泉俊明・衆議院議員が明らかにしたもので、近く開催される政権公約会議(議長 = 鳩山由紀夫代表・総理)にかける方針。

柱となる「住宅金融の拡充」では、「長期・固定・低利・直接融資の住宅ローンの提供」を検討する。地球温暖化問題や高齢化社会への対応のため、エコ住宅やバリアフリーの普及が課題となっているが、こうした質の高い住宅を普及する前段階の措置として、低中所得者でも組める住宅ローンを普及したい考え。小泉氏は「キーとなるのは金融。持続的な経済成長の柱に住宅産業を据えようとしたら、長期・固定・低利・直接融資の住宅ローンの提供が不可欠」とし、公的金融がこれを担う方向でマニフェスト作成を進めていることを明らかにした。

また「リフォーム関連」では、耐震補強を中心とした政策を打ち出す考え。まず小中学校の耐震補強を推進し、個人住宅へも国が助成し、普及に努める。大地震への備えを十分なものとするとともに、地方経済の活性化にもつなげていきたい考え。

さらに、マニフェストには組み込まれないものの、住宅供給側へ長期・低利の資金供給を行う仕組みも今後検討していく。事業仕分けで「廃止」の判定結果となった(独)住宅金融支援機構の「住宅資金貸付業務(まちづくり関連と賃貸住宅関連)」と「住宅融資保険業務」については、判定結果の見直しを現在求めているという。

財務省、国有財産を定期借地権で貸付、管理方式を多様化、PPP推進

財務省は、未利用国有地などの国有財産を社会のニーズに合わせて積極的に活用し、民間主導の経済成長を後押しする。政府の新成長戦略の基本方針を受け、保育・介護などの分野での施設整備やまちづくりで、国有財産を活用する方針を打ち出した。定期借地権などを利用して民間に貸付け、売却優先のこれまでの基本方針を見直す。収益性の高い土地については貸付けを行い、安定的な税外収入の確保を目指す方針。

未利用国有地の管理処分は、短期的な財政貢献の視点から、これまで売却が優先されてきた。しかし、優良地の減少による国富の損失や、収入が一時的でストックからフロー収入が生み出せないとの問題点が指摘されていた。財務省は、新成長戦略での

国有財産の活用について検討し、管理方式を多様化して中長期的な貸付収入の確保へと方針を転換。有識者からヒアリングし、法制度の見直しについても検討を開始した。

5月19日のヒアリングで根本祐二・東洋大学教授は、「多くの国有財産が老朽化による更新投資圧力が高まっている」ことを受け、社会資本の更新を経済成長につなげるよう提言した。PPP(Public Private Partnership)やPFI(Private Finance Initiative = PPPの実施手段の一つ)の活用によって、民間の資金と知恵を積極的に活用するよう提案。「途上国のインフラ整備の潜在性を考えれば輸出産業としても期待できる」と述べた。

また、5月20日のヒアリングで新藤延昭・(社)日本不動産鑑定協会副会長は、未利用国有地の活用について「定期借地権による貸付けは非常に有効」と指摘。単に売却するよりも、地方自治体などの多様な土地利用ニーズに柔軟に対応できるメリットがあるとし、定期借地権の活用推進を提案した。

〔URL〕<http://www.mof.go.jp/jouhou/zaisan/arikata/hearing.htm>

【問合せ先】理財局国有財産企画課企画2係 03 - 3581 - 4111 内線2620



調査統計

不動産研、3月末の市街地価格指数、都区部で下落幅縮小、住宅地底打ち

(財)日本不動産研究所が半年ごとにまとめている「市街地価格指数」(2000年3月末を100とする指数)によると、今年3月末時点の全国の価格指数は、前期(2009年9月末)から2.3%下落の58.5で、前回調査と同程度の下落となった。ほぼすべての地域・用途で下落が継続した結果となったが、東京区部の住宅地だけが前回に比べ横ばいとなり、5期ぶりに地価は下げ止まった。

〔東京区部の住宅地〕変動率は0.0%(前回0.5%下落)。地価が底打ちした理由として、「前期までの地価下落により住宅購入を検討するエンドユーザーが増加するなか、新設住宅着工に示されるように住宅供給が少ないため、需給が均衡した」と分析。また「マンションデベロッパーが用地取得に再び動き出したことで、一部の地域では地価上昇の動きもある」と、最悪期は脱したとの見解を示した。

〔東京区部の商業地〕住宅地以外の地価は依然下落が続いているものの、下落幅は縮小してきている。商業地は2.4%下落(前回4.2%下落)の88.9、全用途平均は1.3%下落(同2.5%下落)の92.3と、底打ち感が強まってきた。

〔3大都市圏の全用途平均〕 東京圏 = 1.7%下落(同2.3%下落) 大阪圏 = 2.2%下落(同2.4%下落) 名古屋圏 = 1.4%下落(同2.2%下落) 各圏とも下落幅が縮小。

〔地方圏の特徴〕前回調査に引き続き、全ての地域・用途で下落基調となっているが、「関東地方」「中部・東海地方」では、全ての用途で下落幅が縮小した。一方、他の地方では、大半の用途で前回とほぼ同程度の下落が継続している。

〔URL〕<http://www.reinet.or.jp/docs/outline/sigaiti-happyou.pdf>

【問合せ先】研究部 03 - 3503 - 5335

市場動向

アットホーム、4月の居住用賃貸の成約は前年比5%増の2万1102件

アットホームがまとめた4月の「首都圏居住用賃貸物件市場動向」によると、居住用賃貸物件の成約数は2万1102件で、前年同月比5.0%増と11カ月ぶりに前年水準を上回った。神奈川県が4カ月連続、東京都下が2カ月連続増加し、ともの2桁増となったほか、大幅な減少が続いていた東京23区が僅かながらも11カ月ぶりに増加したため。戸当たり平均成約賃料をみると、マンションでは新築が前年同月比再び下落に転じ、中古は5カ月連続下落と弱含み。一方、アパートは新築が4カ月連続、中古は2カ月連続で上昇している。

[居住用賃貸物件の登録状況] 首都圏=3万5841件(前年同月比13.7%減)で、3カ月ぶりにマイナス。うち 東京都=1万7063件(同13.7%減) 神奈川県=1万1994件(同12.5%減) 埼玉県=4203件(同10.8%減) 千葉県=2513件(同23.0%減)と、軒並み前年を下回っている。[戸当たり登録賃料] 賃貸マンション=10.26万円(前年同月比8.2%下落)、9カ月連続のマイナス 賃貸アパート=6.30万円(同2.1%上昇)、12カ月連続のプラス。[㎡当たり登録賃料] 賃貸マンション=2660円(同4.0%下落)、15カ月連続のマイナス 賃貸アパート=2030円(同0.5%上昇)、5カ月連続のプラス。

[成約状況のエリア別内訳] 首都圏の成約件数=2万1102件(前年同月比5.0%増)、11カ月ぶりにプラス。うち 東京23区=8836件(同0.2%増) 東京都下=1904件(同22.8%増) 神奈川県=7040件(同16.7%増) 埼玉県=1900件(同6.7%減) 千葉県=1422件(同14.2%減)と、埼玉県と千葉県が前年水準を下回っている。

[戸当たり成約賃料] 賃貸マンション=9.34万円(同4.4%下落)、8カ月連続のマイナス 賃貸アパート=6.40万円(同0.9%上昇)、2カ月連続のプラス。

[㎡当たり成約賃料] 賃貸マンション=2550円(同2.7%下落)、5カ月連続のマイナス 賃貸アパート=2100円(同0.0%)、変動なし。

[URL] http://athome-inc.jp/company/news_market.html

【問合先】経営企画室広報担当 03-3730-6484

講演会

適正取引推進機構、「取引紛争の予防と対処」テーマに講演会

(財)不動産適正取引推進機構は、6月17日(木)午後2時から、東京・文京区の(独)住宅金融支援機構本店1階の『すまい・るホール』で、「不動産取引紛争に関する留意点～予防と対処」と題した講演会を開催する。

講師は、同機構の研究理事・調査研究部長の周藤利一氏。申込期限は6月10日(木)。ただし、定員250名になり次第締め切る。聴講料は1名5250円(消費税込み)。

〔URL〕 <http://www.retio.or.jp/guide/index.html>

【問合先】 03 - 3435 - 8111

国有地売却

関東財務局、国有地 309 物件を一般競争入札で売却、受付 6 月 2～10 日

財務省関東財務局は、管内の宅地や建物付土地、雑種地、山林、田、など 309 物件の国有財産を一般競争入札方式で売却する。

入札案内書の配布期間 = 5 月 13 日(木)～6 月 10 日(木) 入札受付期間 = 6 月 2 日(水)～10 日(木) 開札日時・場所 = 6 月 22 日(火)午前 9 時 30 分から、さいたま新都心合同庁舎 1 号館 2 階講堂。

〔国有財産の所在地域〕 東京 23 区内 東京 23 区外 神奈川県 埼玉県 千葉県 茨城県 栃木県 群馬県 に所在の宅地や建物付土地、田、畑など。

〔URL〕 <http://mof-kantou.go.jp/kokuyuuti/nyuusatu/mokuji.htm>

【問合先】 管財第 2 部統括国有財産管理官(入札担当) 048 - 600 - 1177

協会だより

当協会会員、正会員 549 社、賛助会員 112 社、合計 661 社に

当協会は 5 月 18 日開催の理事会で、正会員 5 社、賛助会員 6 社の新規入会を承認した。これにより正会員は 549 社、賛助会員は 112 社、会員総数は 661 社となった。

新規入会会員は次の通り。表記は会社名(本社所在地、代表者氏名・敬称略)の順。

〔正会員〕 (株)アイレジデンス(東京都中央区、山崎 伸) (株)シブヤテレビジョン(同渋谷区、秋元耕士) (株)ヒダ建物(同文京区、矢島敏明) (株)プロパティーマネージメント(同中央区、小森祐作) アイグステック(株)(北海道千歳市、塩谷政志)。

〔賛助会員〕 (株)石橋地域振興総合研究所(東京都世田谷区、石橋 将) (株)オルタス(同中央区、中野浩司) (株)ジャパン・リビング・コミュニティ(同新宿区、松尾和幸) (株)プロジェクトエックス(同台東区、森田英雄) (株)リアルネットプロ(同新宿区、後藤吉行) (有)リフレクション(同新宿区、皆川和則)。

【問合先】 事務局 03 - 3511 - 0611

6 月の行事予定

6 月 9 日(水)	15:00～	常任理事会(浜松町東京曾館)
6 月 22 日(火)	9:45～	宅地建物取引主任者法定講習(総評会館)