



今週の フラッシュ

今後の商業・住宅地地価は「下がる」が増勢

～不動産経済研、地価動向に関するアンケート調査

不動産経済研究所が2008年都道府県地価調査の発表に合わせて実施した「住宅・不動産主要企業を対象とした地価動向に関するアンケート調査」(調査期間:9月8～16日、回答57社集計)の結果によると、今後、商業地・住宅地などの地価が「上がる」という回答はゼロとなり、「下がる」が大幅に増加。また、新築マンションの販売単価は、「上がる」は1.9%にとどまり、「下がる」が83.0%と大半を占めている。

《調査結果の概要》

1. 今後都心商業地地価は = 「下がる」という回答が66.0%となり、半年前の今年3月の28.3%から、一転して下落見通しが強まった。
2. 今後都心住宅地地価は = 「下がる」が前回の44.3%から68.4%に増加した。
3. 今後近郊・郊外住宅地地価は = 「下がる」が84.2%と大半を占めている。
4. 今後地方中核都市の商業地・住宅地地価 = 「下がる」が86.8%に達している。
5. 今後リゾート用地(ゴルフ場等)価格は = 「下がる」が76.0%に達している。
6. 今後倉庫・工場用地等の価格は = 「下がる」が68.6%と7割近くを占めている。
7. 今後都心Aクラスのオフィスビル賃料は = 前回35.6%だった「上がる」という見通しが11.1%に減少した半面、「横ばい」の回答が前回の50.8%から68.5%に拡大。「下がる」は13.6%から20.4%に増え、好調を維持してきたオフィス市場の見方に変化が生じている。
8. 今後都心Aクラス以外のオフィスビル賃料は = 「上がる」という回答がゼロ、「横ばい」は前回47.5%から32.7%に減少した反面、「下がる」は同37.7%から67.3%に大きく増加している。
9. 今後賃貸住宅の賃料は = 「横ばい」が75.9%と大半を占めているが、「下がる」も22.2%と、前回(16.7%)に比べやや増加している。
10. 今後新築マンション販売単価は = 「下がる」が83.0%と大半を占めている。
11. 中古マンション成約単価は = 「下がる」が57.7%と過半だが、「横ばい」も40.4%。
12. 貴社は開発用地投資を増やすか = 「変わらず」は58.7%だが、「減らす」が26.1%で、「増やす」の15.2%を上回っている。
13. 貴社は収益不動産投資を増やすか = 「変わらず」が55.3%と過半を占めているが、「減らす」が25.5%と、「増やす」の19.1%を上回っている。
14. 貴社のマンション用地取得は主にどのエリアを狙うか = 「都心部」77.8%、「郊

- 外部」15.6%、「地方都市」6.7%、「リゾート地」ゼロ の順。
15. 金融機関の貸出姿勢に変化はありますか = 「消極的」が 50.9%で過半を占め、「変わらず」は 49.1%となっている。
16. 機関投資家等のエクイティ出資姿勢に変化はありますか = 「消極的」が 70.5%、「変わらず」が 29.5%。

【問合先】不動産経済研究所編集部 03 - 3225 - 5301

政策動向

国交省、住宅履歴や住宅検査を実態調査、重説のあり方で業法改正も

国土交通省は、住宅履歴書や第三者が行う建物検査(インスペクション)を伴う中古住宅の取引実態に関する調査を実施する。住宅履歴書やインスペクションを中古住宅取引の業界標準(デファクトスタンダード)として確立していくことが目的で、9月下旬に開催される社会資本整備審議会産業分科会不動産部会において、宅地建物取引業法の改正などの制度改正も視野に入れた審議を行っていく。

都道府県単位の業界団体や全国的な流通販売会社を数者選定し、宅建業者を通じてモデルとなる住宅履歴書やインスペクションを伴う取引事例約 1000 件を収集し、実際の取引現場における住宅履歴書・インスペクションの有効性と課題を整理する。住宅履歴書などの情報による価格査定の実態把握とその反映方法なども検討する。

また、大規模タワー型マンションの増加によって、契約から引き渡しまでの期間が長期化したことによる紛争・トラブルの防止のため、重要事項説明における情報提供のあり方を改めて検討する。具体的には、マンション購入者に対してアンケート調査を実施し、契約から引き渡しまでの長期化によるトラブル事例の調査を行うとともに、当該問題に対する業者の対応についてもヒアリングを行う。

そのうえで、紛争の未然防止のための業者と消費者の双方に向けた「ガイドライン」を策定する。周辺環境の変化などにより、購入物件の現状が契約前の重要事項説明の内容と異なることが紛争やトラブルにつながるケースが多いことから、引き渡し前にもう一度、環境変化などの情報伝達を義務付けることも検討している。

【問合先】総合政策局不動産課 03 - 5253 - 8111 内線 25115

国交省、都市再生機構の改革で検討会、今後の役割・課題などを審議

国土交通省は、住宅局、都市・地域整備局、土地・水資源局 3 局長の諮問委員会「都市再生・住宅セーフティネットのあり方に関する検討会」の第 1 回会合を 18 日に開催し、審議をスタートさせた。この検討会の設置は、昨年 12 月に閣議決定された独立行政法人整理合理化計画に基づく都市再生機構の業務の見直しと、今後果たすべき役割を踏まえた組織改編などについて論点を整理することなどが目的。

検討会では、都市機構の経営状況について、2004 年 7 月の機構設立時に発生した約 7300 億円の繰越欠損金を 2018 年度末までの解消に向けて、自力で削減を進めている

現状に触れ、「政策的な必要性が高い都市再生事業を民間事業者、地方公共団体と役割分担しながら推進していく」という都市再生における機構の役割を再確認したうえで、今後取り組みを強化する事業として、(1)中心市街地活性化等の地方都市の地域活性化に資する事業(2)防災性向上に資する密集市街地の整備改善のための事業(3)社会経済情勢の変化に対応した都市構造の転換に資するなど公の政策目的に資するもので、民間のみでは実施困難な事業などが挙げられた。

また、賃貸住宅の政策的役割として、市場で不足している比較的大規模な賃貸住宅や高齢者向け優良賃貸住宅、高齢者等の居住の安定のためのセーフティネット機能を含め社会的に必要な賃貸住宅ストックの維持などが挙げられている。

今後検討会では、10月下旬をメドに2回に分けて現地視察を行い、11月以降、1~2カ月に1回のペースで会議を開き、住宅政策、都市・地域政策にテーマを分けて都市機構に期待される役割について議論する。来年の夏頃を目途に中間的な論点整理を行う予定。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house01_hh_000005.html

【問合せ先】住宅局・民間事業支援調整室 03-5253-8111内線39155

国交省、建築基準整備促進補助事業で10月3日まで追加募集

国土交通省では、今年度の「建築基準整備促進補助事業」については、8月14日(木)に事業主体を募集したが、一部の調査事項について事業主体の追加募集を行う。

調査事項は「建築の質の向上に関する検討」。応募期間は9月19日(金)から10月3日(金)必着まで。応募対象者は、民間事業者や住宅・建築に係る法人(民法34条に規定する法人)など。応募案件の審査と調査の成果の評価を、評価委員会において実施したうえで、10月中に採択案件を決定する予定。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000043.html

【問合せ先】住宅局建築指導課 03-5253-8111内線39515

国交省、一級建築士の懲戒処分基準の見直しで10月20日まで意見募集

国土交通省では、一級建築士の行う業務に係る不正行為等に厳正に対処し、建築士の業務の適正を確保することを目的として、建築士法(第10条第1項)の規定に基づく懲戒処分を行う場合の基準となる「一級建築士の懲戒処分の基準」を見直す方針で、その「懲戒処分の基準(案)」に対する一般からの意見(パブリックコメント)を10月20日(月)まで募集する。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/appli/pubcom/house05_pc_000018.html

【問合せ先】住宅局建築指導課 03-5253-8111内線39535

東京都、耐震化促進で新税制を創設、建替え等に年間60~70億円の減税

東京都は、住宅の耐震化を促進するため、23区内において旧耐震基準に基づき建築された住宅の建替え・耐震改修を支援する税制を創設する。一定の要件を満たした

場合に固定資産税と都市計画税を減免しようというもので、この措置により年間 60 億～70 億円の減収を見込む。

新税制は、東京 23 区内で、1982(昭和 57)年 1 月 1 日以前から所在する住宅で、2008 年 1 月 2 日から 2015 年 12 月 31 日までの間に工事が完了するものを対象とする。

[建替える場合] 建替え前後の所有者が同一で、取り壊しと新築が 1 年以内の要件を満たす場合に、国の新築住宅減額制度の適用があるものは同制度の適用後、床面積にかかわらず住宅部分につき、固定資産税と都市計画税の全額を減免する。減免期間は、建替え後の家屋に対して固定資産税が課されることとなった年度から 3 年度。

[耐震改修を施す場合] 現行の耐震基準に適合する耐震改修であり、それに要した費用の額が 1 戸当たり 30 万円以上の場合に、国の耐震減額適用後に、120 m²の床面積相当まで固定資産税と都市計画税の全額を減免する。減免期間は、耐震改修工事の完了の時期により異なるが、1 年度から 3 年度。

都では、昨年 12 月に「民間建築物等の耐震化改修促進実施計画」を策定し、2015 年までに住宅の耐震化率を 90%に引上げる目標を設定し、工事費の一部を助成する助成事業や「耐震化推進都民会議」を設置するなどして建物耐震化に取り組んできている。今回の新たな税制創設により、住宅耐震化の動きを加速させる。

[U R L] <http://www.metro.tokyo.jp/INET/OSHIRASE/2008/09/20i9j100.htm>

【問合先】主税局税務部税制課 03 - 5388 - 2949

市場動向

アットホーム、上半期の首都圏新築戸建成約は 17%増の 1 万 2455 戸

アットホームがまとめた「2008 年度上半期の首都圏新築戸建市場動向」によると、成約数は前年同期比 17.0%増の 1 万 2455 件となり、2 期連続して増加した。東京 23 区や横浜・川崎市が回復し、郊外エリアは供給が細る傾向をみせている。首都圏全体の平均成約価格は同 1.3%下落の 3663 万円となり、5 期ぶりに下落に転じた。

[成約数のエリア別内訳] 首都圏平均 = 1 万 2455 件(前年同期比 17.0%増)、うち 東京 23 区 = 1590 件(同 15.3%増) 東京都下 = 2497 件(同 16.0%増) 横浜・川崎市 = 1726 件(同 24.4%増) 神奈川県下 = 1717 件(同 22.1%増) 埼玉県 = 3330 件(同 11.2%増) 千葉県 = 1595 件(同 20.6%増)。

[成約平均価格のエリア別内訳] 首都圏平均 = 3663 万円(同 0.3%下落)、うち 東京 23 区 = 5434 万円(同 2.2%上昇)

東京都下 = 3860 万円(同 2.4%下落) 横浜・川崎市 = 4463 万円(同 2.6%上昇) 神奈川県下 = 3247 万円(同 0.3%下落) 埼玉県 = 2922 万円(同 2.3%下落) 千葉県 = 2789 万円(同 3.1%下落)。

[成約物件の平均敷地面積] 首都圏平均 = 117.77 m²(同 1.3%減)、うち 東京 23 区 = 82.55 m²(同 3.1%増) 東京都下 = 118.64 m²(同 0.9%減) 横浜・川崎市 = 106.50 m²(同 1.5%減) 神奈川県下 = 112.21 m²(同 2.0%減)

埼玉県 = 134.67 m²(同 0.7%減) 千葉県 = 134.58 m²(同 3.1%減)。

[成約物件の平均建物面積] 首都圏平均 = 95.79 m²(同 0.6%減)、うち 東京 23 区 = 92.68 m²(同 1.0%

減) 東京都下 = 92.41 m²(同 0.6%減) 横浜・川崎市 = 96.21 m²(同 0.3%増) 神奈川県下 = 94.07 m²(同 0.7%減) 埼玉県 = 98.38 m²(同 0.4%減) 千葉県 = 99.65 m²(同 1.6%減)。

[URL] <http://www.athome.co.jp/>

【問合先】経営企画室広報担当 03 - 3730 - 6484

土地分譲

千葉県、TX沿線木地区約3.8haを競争入札で分譲、受付10/30～11/6

千葉県では、つくばエクスプレス(TX)沿線の木地区にある保留地約3.8haを一般競争入札で分譲する。募集案内書の配布は9月17日(水)から開始。入札参加申込期間は10月30日(木)から11月6日(木)まで。開札は11月28日(金)。

対象地は、千葉県が土地区画整理事業を施行する流山市の木地区70街区。敷地面積は3万7829m²、用途地域は第2種住居地域。最低売却価格は73億99万7000円に設定。この保留地は、木地区におけるまちづくりの先導的役割を担う街区として、流山市の「景観計画・グリーンチェーン戦略」に即した「ガイドライン」により、まちづくりを誘導する。対象地の土地利用は、集合住宅用地および地区の利便性を図る店舗など商業施設。敷地内の周囲には植樹帯を設け、緑の多い街並み景観を形成する。

参考 このほか、流山市木地区67街区(第1種中高層住居専用地域)3万9481m²の千葉県住宅供給公社用地についても、一般競争入札による分譲を予定しており、募集案内書の配布は10月上旬から、一般競争入札は12月中旬を予定している。

[URL] http://www.pref.chiba.lg.jp/syozoku/j_seibi/zyouban/hanbai/ki.html

【問合先】都市整備課 043 - 223 - 3551

会員動向

ロイヤルハウジング、マンションの買取再販事業を積極化

ロイヤルハウジング(株)のグループ会社、ロイヤルコーポレーションは、軽井沢の竣工済みリゾート・マンション53戸分を買い取り、再販した結果、発売から7日間で完売した。同社グループは、首都圏や首都圏近郊のリゾート地域で購入見込客をストックしており、東京・多摩エリアにおける第2弾の買取・再販事業も決めている。

軽井沢の物件の買取価格は公表していないが、「マーケット価格からして35%引きといった格好で早期完売できた」とし、「この時期は確実に結果を出し、信用力を高めておく必要がある。いまはサプライズがなければ売れない」という。

物件はJR中軽井沢駅から徒歩9分に立地。総戸数は57戸で、昨年11月に竣工済み。建築主は都内の建設会社。購入者は、首都圏などの自営業者とサラリーマンがほぼ半々。ロイヤルハウジング・グループが抱える購入見込客が全体の約8割を占めた。

[URL] <http://www.royal-h.jp/>