



今週の フラッシュ

今後の地価、マンションは「下がる」が大幅増

～不動産経済研、地価に関する緊急アンケート調査

不動産経済研究所が2008年地価公示の発表(25日)に併せて実施した住宅・不動産主要各社を対象とした「地価動向に関する緊急アンケート調査」(回答企業62社、調査期間=3月4~21日)の結果によると、今後概ね1年間に地価や新築マンション単価は「上がる」という回答は急速に減少し、「下がる」という回答が大幅に増加した。

《地価動向に関する緊急アンケート調査結果の概要》

今後の用途別の地価・賃料やマンション販売単価、中古成約価格の動向、開発用地・収益物件への投資姿勢、マンション用地取得エリア、金融機関などの融資姿勢などについてアンケートしている。

[都心商業地] 上がる10.0%(2007年9月64.8%、2007年3月91.7%) 下がる28.3%(同5.6%、同0.0%) 横ばい61.7%(同20.4%、同8.3%) [都心住宅地] 上がる3.3%(同53.7%、同91.8%) 下がる44.3%(同7.4%、同0.0%) 横ばい52.5%(同29.6%、同8.2%) [近郊・郊外住宅地] 上がる0.0%(同18.5%、同61.2%) 下がる80.0%(同18.5%、同6.1%) 横ばい20.0%(同51.9%、同32.7%) [地方中核都市の商業地・住宅地] 上がる0.0%(同37.0%、同64.6%) 下がる63.3%(同11.1%、同0.0%) 横ばい36.7%(同42.6%、同35.4%) [リゾート用地(ゴルフ場等)] 上がる0.0%(同16.7%、同44.7%) 下がる56.9%(同14.8%、同8.5%) 横ばい43.1%(同55.6%、同46.8%) [倉庫・工場用地等] 上がる3.4%(同29.6%、同47.9%) 下がる33.9%(同1.9%、同6.3%) 横ばい62.7%(同57.4%、同45.8%) [都心Aクラスのオフィスビル賃料] 上がる35.6%(同61.1%、同91.7%) 下がる13.6%(同3.7%、同0.0%) 横ばい50.8%(同25.9%、同8.3%) [それ以外のオフィスビル賃料] 上がる14.8%(同18.5%、同41.7%) 下がる37.7%(同24.1%、同6.3%) 横ばい47.5%(同44.4%、同52.1%) [賃貸住宅の賃料] 上がる3.3%(同16.7%、同41.7%) 下がる16.7%(同7.4%、同6.3%) 横ばい80.0%(同64.8%、同52.1%) [新築マンション販売単価] 上がる3.4%(同37.0%、同89.8%) 下がる67.8%(同14.8%、同0.0%) 横ばい28.8%(同37.0%、同10.2%) [中古マンション成約単価] 上がる8.3%(同35.2%、同77.1%) 下がる55.0%(同7.4%、同2.1%) 横ばい36.7%(同46.3%、同20.8%) [開発用地投資を増やすか] 増やす22.6%(同29.6%、同58.1%) 減らす5.0%(同3.7%、同0.0%) 変わらず63.3%(同44.4%、同41.9%) [収益不動産投資を増やすか] 増やす32.1%(同

37.0%、同57.1%) 減らす7.5%(同1.9%、同0.0%) 変わらず60.4%(同38.9%、同42.9%) [マンション用地取得は主にどのエリアを狙うか] 都心部70.5%(同63.0%、同74.4%) 郊外部21.3%(同18.5%、同35.9%) 地方都市6.6%(同13.0%、同23.1%) リゾート地1.6%(同0.0%、同0.0%) [金融機関の貸出姿勢に変化はあるか] 積極的1.8%(同5.6%、同31.9%) 消極的35.1%(同13.0%、同2.1%) 変わらず63.2%(同66.7%、同66.0%) [機関投資家等のエクイティ出資姿勢に変化はあるか] 積極的6.0%(同16.7%、前々回調査なし) 消極的46.0%(同11.1%、同) 変わらず48.0%(同55.6%、同)。

【問合せ先】通信編集部 03 - 3225 - 5301

政策動向

国交省、CRE戦略のガイドラインと手引きを策定、人材育成など推進

国土交通省は、企業に合理的・戦略的な不動産の所有・利用を促し、不動産マネジメントを明確化した「CRE(企業不動産)戦略」を構築するための「手引き」と「ガイドライン」の策定作業を終えた。今後、最終版をとりまとめ、Web上に公表する一方、出版物としての作成も検討する。

[手引き]企業や企業トップがCRE戦略を実践するに当たって、参考とすべき情報やデータなどを掲載する。資料編と事例編の2部構成。資料編では、(1)企業経営と組織体制関連情報(2)会計・ファイナンス関連情報(3)IT関連情報(4)不動産リスク情報(5)管理運営関連情報(6)不動産評価関連情報 といった大項目を掲げ、その項目ごとにCRE戦略と関わりの深い情報を示すとともに、参考となる文献や情報発信元の問合せ先やホームページなどを紹介する形式で編集していく。また、分類した大項目ごとに、CRE戦略を実践している企業の取り組みを先進事例として取り上げていくほか、「CRE戦略についての100の質問集」を添付し、企業トップにも分かりやすい内容に仕上げていく。

[ガイドライン]全7章構成とし、経営者層、管理者層、実務者層を対象に、CRE戦略を立案・実践するうえで必要な視点や取り組みを示していく。

国交省では今後、策定したCRE戦略の手引きなどを活用し、土地の有効活用を促進する「CRE戦略のモデル的取り組み」を支援するほか、CRE戦略に精通した人材の育成に当たる「民間の研修会」や「教育機関等による取り組み」との連携を図っていく方針。

【問合せ先】土地・水資源局土地情報課 03 - 5253 - 8111内線30212

国交省、4月20日まで建築基準法施行規則改正案に関する意見を募集

国土交通省では、昨年6月の改正建築基準法の施行と、昨年11月の改正建築基準法施行規則の施行以降の建築確認審査の現場における事例や実務者からの要望などを踏まえ、建築基準法施行規則(第3条の2)に定める計画の変更に係る「確認を要し

ない軽微な変更」に関し、「建築基準法施行規則の一部改正案」を作成した。

この「施行規則改正案」に対する一般からの意見(パブリックコメント)を4月20日(日)まで募集する。

[URL] http://www.mlit.go.jp/pubcom/08/pubcomt36_.html

【問合せ先】住宅局建築指導課 03-5253-8111 内線 39534

国交省、4月21日まで建築士法施行令案などに対する意見を募集

国土交通省では、今年11月下旬に施行する改正建築士法に関連して、「建築士法施行令と建設業法施行令の一部改正政令案」をまとめた。その概要は、設計業務の一括丸投げの禁止対象を「3階建て以上、かつ延べ1000㎡以上の共同住宅」と規定するほか、新たに創設される「構造設計1級建築士」と「設備設計1級建築士」の登録手数料を1万4300円とすることなどを盛り込んでいる。

この施行令の一部改正政令案に関する一般からの意見(パブリックコメント)を4月21日(月)まで募集する。

[URL] http://www.mlit.go.jp/pubcom/08/pubcomt37_.html

【問合せ先】住宅局建築指導課 03-5253-8111 内線 39534

調査統計

国交省、1月の建設住宅性能評価の交付43.3%増の1万5558戸

国土交通省がまとめた今年1月末時点の「住宅性能表示制度の実施状況(速報値)」によると、新築住宅における設計住宅性能評価の実績は、受付が1万8272戸(前年同月比5.6%増)、交付が1万6312戸(同24.0%減)。また、建設住宅性能評価は受付が9504戸(同47.7%減)、交付が1万5558戸(同43.3%増)となった。

<新築住宅の2008年1月実績> (1)設計住宅性能評価 = 受付1万8272戸(前年同月比5.6%増)、うち一戸建住宅4302戸(同2.9%減)、マンション等1万3970戸(同8.5%増) 交付1万6321戸(同24.0%減)、うち一戸建住宅4339戸(同3.3%増)、マンション等1万1973戸(同30.6%減) (2)建設住宅性能評価 = 受付9504戸(同47.7%減)、うち一戸建住宅3692戸(同2.0%減)、マンション等5812戸(同59.7%減) 交付1万5558戸(同43.3%増)、うち一戸建住宅4323戸(同19.2%増)、マンション等1万1235戸(同55.4%増)。

[2008年1月の設計住宅性能評価書交付住宅の属性] マンション等共同住宅1万1973戸(シェア73.4%) 一戸建住宅4339戸(同26.6%)。[一戸建住宅の工法別内訳] プレハブ工法2448戸(同56.4%) 木造在来1653戸(同38.1%) 2×4工法184戸(同4.2%) など。[マンション等の構造別内訳] RC造1万1634戸(同97.2%) プレハブ139戸(同1.2%) SRC造109戸(同0.9%) 木造(在来)75戸(同0.6%) など。[新築住宅の2000年10月制度運用開始からの累計] (1)設計住宅性能評価 = 受付113万4327戸 交付109万8364戸 (2)建設住宅性能評価 = 受付

86万6890戸 交付65万4331戸。

<既存住宅の実績> (1)2008年1月= 受付5戸 交付13戸。(2)2002年12月制度運用開始からの累計= 受付1646戸 交付1577戸。

[URL] http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha08/07/070325_.html

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03-5253-8111 内線39456

市場調査

アットホーム、2月の賃貸住宅の成約は3.4%減の1万5020件

アットホームがまとめた今年2月の「首都圏の賃貸物件市場動向」によると、成約数は前年同月比3.4%減の1万5020件で、前月の増加から再び減少に転じた。地域別にみると、神奈川県のみが前年比0.1%増となったほかは、東京23区や東京都下、埼玉県、千葉県は減少した。

[居住用賃貸物件の登録状況] 首都圏=5万9721件(前年同月比18.6%減)で、21カ月連続のマイナス。うち 東京都=2万7727件(同22.9%減) 神奈川県=1万9180件(同16.3%減) 埼玉県=6896件(同19.1%減) 千葉県=5748件(同1.7%減)

など、軒並みに減少。[戸当たり登録賃料] 賃貸マンション=10.45万円(同2.5%上昇)、3カ月ぶりにプラス 賃貸アパート=6.00万円(同1.2%下落)、再びマイナス。[㎡当たり登録賃料] 賃貸マンション=2760円(同3.0%上昇)、再びプラス 賃貸アパート=2040円(同2.4%下落)、2カ月連続のマイナス。

[エリア別の成約状況] 首都圏の成約件数=1万5020件(同3.4%減)、再びマイナス。 東京23区=5851件(同5.0%減) 東京都下=1500件(同4.4%減) 神奈川県=5255件(同0.1%増) 埼玉県=1416件(同6.8%減) 千葉県=998件(同4.7%減) と、神奈川県のみが増加。[戸当たり成約賃料] 賃貸マンション=9.27万円(同1.7%下落)、4カ月連続のマイナス 賃貸アパート=6.41万円(同1.6%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=2570円(同1.5%下落)、再びマイナス 賃貸アパート=2130円(同0.9%下落)、再びマイナス。

[URL] <http://athome-inc.jp/company/news.html>

【問合せ先】経営企画室広報担当 03-3730-6484

会員動向

スターツコーポレーション、上海でレンタルオフィスを25日に開設

スターツコーポレーション(株)のグループ会社「世達志不動産投資顧問(上海)有限公司」(スターツ上海)は3月25日、上海市の「徐家匯」でレンタルオフィスを開設した。スターツ上海は2003年より営業を開始、オフィス・住宅の賃貸業務や駐在員社宅代行業務のアウトソーシングを手がけてきた。今後、「レンタルオフィス・スターツi(アイ)・上海」を新たな基幹事業に加える。

スタート上海は、上海市の中心部「徐家匯」にある均瑶国際広場ビルの6階(約2500㎡)を借り上げ、全47室のレンタルオフィスを開業。日本語対応可能な受付や日本とのテレビ会議が行える会議室などを用意したほか、卓球台なども置くりフレッシュスペースも設ける。日本から上海に進出する企業の開設準備オフィスや、上海に出張する機会の多い企業の拠点としての需要を見込んでいる。オフィス面積は20.9~37.6㎡、月額賃料は1万1732~2万4186元。〔URL〕<http://www.starts.co.jp/>

社名変更

(株)ジョイント・ランド(正会員)は4月1日付で、(株)エルカクエイと合併し、社名を「株式会社ジョイント・レジデンシャル不動産」に変更する。所在地、電話番号などは現行通り。

協会だより

正会員は本部・支部会員とも増加し636社に

当協会は3月21日に開催した理事会で、正会員8社、賛助会員3社の入会を承認した。これにより正会員は636社となり、賛助会員118社を含めた会員総数は754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・敬称略)の順。

〔正会員〕 (株)アースアプレイザル(東京都千代田区、剣持一郎) (株)アズパートナーズ(同千代田区、植村健志) (株)ギガプライズ(同中央区、下津弘享) (株)グローベルス(同渋谷区、久永真一) (株)彩都コーポレーション(大阪市西区、高原隆義) 丸中(株)(兵庫県尼崎市、中田高志) (株)双一開発(福岡県宮若市、島本昌典) (有)塩川組(同宮若市、塩川幸生)。

〔賛助会員〕 (株)東京法経学院(東京都文京区、里見哲夫) (株)マーキュリー(同新宿区、陣 隆浩) (株)第一エージェンシー(仙台市青葉区、石田正彦)。

～ 4月の行事予定 ～

4月2日(水)	8:30～	第38回日住協ゴルフコンペ(鷹之台カンツリー倶楽部)
4月4日(金)	9:45～	宅地建物取引主任者法定講習(総評会館)
4月10日(木)	13:00～	新入社員研修会(組織委員会)(主婦会館)
4月11日(金)	13:00～	新入社員研修会(組織委員会)(同上)
4月15日(火)	12:00～	総務委員会(日住協会議室)
4月17日(木)	12:00～	政策委員会(スクワール麹町)
4月21日(月)	14:00～	平成20年度住宅金融支援機構融資説明会(すまい・るホール)
4月22日(火)	15:00～	戸建住宅委員会「環境安全小委員会」(東京貨物輸送健保会館)
4月25日(金)	9:30～	基礎実務研修会(総評会館)