

**今週の
フラッシュ****首都圏・近畿圏、発売戸数、契約率共に低調**

～ 不動産経済研、11月の新築マンション市場動向

不動産経済研究所がまとめた今年11月の「首都圏・近畿圏新築マンション市場動向」によると、首都圏の発売は3868戸で、前年同月比43.6%の減少、初月契約率は今年の64.0%。また、近畿圏の発売は2332戸で、同4.0%の減少、初月契約率は58.9%。

首都圏の発売戸数は、11月としてはバブル経済崩壊の翌年、供給が激減した1991年(3866戸)以来、16年ぶりの低水準で、3カ月連続して前年同月水準を下回った。戸当たり平均価格は前年同月比11.7%上昇の4684万円となり、昨年12月以来12カ月連続の上昇。㎡単価も63.6万円で同14.8%上昇と、昨年9月以来15カ月連続の上昇で、分譲価格の上昇基調は依然続いている。一方、近畿圏の発売は2カ月連続して前年同月水準を下回っている。分譲価格は戸当たり平均価格が2カ月ぶりにダウンした半面、㎡単価は3カ月連続して上昇している。

首都圏、契約率は64.0%と低調、㎡単価は14.8%上昇で15カ月連続のアップ

首都圏の発売戸数は3868戸と、前年同月(6859戸)に比べ43.6%の大幅減少で、3カ月連続して前年水準を下回った。

[11月のエリア別発売状況] 東京23区部=879戸(前年同月比58.1%減) 東京都下=842戸(同27.6%増) 神奈川県=860戸(同28.5%減) 埼玉県=601戸(同49.0%減) 千葉県=686戸(同60.1%減) と、東京都下のみが増加。

[エリア別の売行き状況] 東京23区部=71.0%(前年同月比4.7P減) 東京都下=66.9%(同15.1P減) 千葉県=65.2%(同12.0P減) 神奈川県=61.7%(同10.2P減) 埼玉県=51.7%(同16.4P減) の順。70%台は東京23区のみで、全エリアで前年水準を下回った。

[価格動向] 戸当たり平均価格=4684万円で、前年同月比491万円、11.7%のアップ。㎡単価=63.6万円で、8.2万円、14.8%のアップ。平均価格は昨年12月以来、12カ月連続のアップ、㎡単価は昨年9月以来、15カ月連続のアップ。

[平均専有面積] 73.68㎡で、前年同月比1.95㎡減、2.6%の縮小。

[即日完売] 14物件177戸(シェア4.6%)。

[販売在庫の状況] 11月末時点の販売在庫は8669戸で、前月末比では87戸の増加、前年同月末比では2128戸の増加(昨年3月以来、21カ月連続の積み増し)。

[12月の発売予測] 12月の発売は前年同月を大幅に下回る7500戸前後を予測。

近畿圏、契約率は58.9%で低調、㎡単価は2.2%上昇で3カ月連続のアップ

近畿圏の11月の新規発売は2332戸で、前年同月(2430戸)比4.0%の減少で、2カ月連続の増加。

[11月のエリア別発売状況] 大阪市部=675戸(前年同月比1.7%減) 大阪府下=673戸(同13.4%減) 神戸市部=406戸(同108.2%増) 兵庫県下=192戸(同50.3%減) 京都市部=75戸(同30.6%減) 京都府下=20戸(同33.3%増) 奈良県=68戸(同21.8%減) 滋賀県=180戸(同44.0%増) 和歌山県=43戸(同14.0%減)。

[売行き状況] 初月契約率は58.9%で、前年同月(73.5%)に比べ14.6Pのダウン。

[価格動向] 戸当たり平均価格=3532万円で、前年同月比19万円、0.5%のダウンで、2カ月ぶりの下落 m²単価=46.9万円で、同1.0万円、2.2%のアップ、3カ月連続の上昇。

[平均専有面積] 75.34 m²で、前年同月比2.07 m²減、2.7%の縮小。

[即日完売] 12物件 147戸(シェア6.3%)。

[販売在庫の状況] 11月末時点の販売在庫は5459戸で、前月末比235戸の増加、前年同月末比では1414戸の増加(首都圏同様、昨年3月以来、21カ月連続の積み増し)。

[12月の発売予測] 12月の発売戸数は前年を上回る2000戸程度を予測。

[URL] http://www.fudouken.jp/web/index/top_index.htm

【問合先】企画調査部 03-3225-5301

政策動向

当協会など業界6団体、マネーロンダリング法対応で連絡協議会を設置

不動産業界のコンプライアンス(法令遵守)体制の確立に向けて、当協会など不動産業界6団体で構成される連絡協議会が20日スタートした。

不動産業界においては、来年3月に施行される「犯罪による収益の移転防止に関する法律」(いわゆるマネーロンダリング防止法)や、今年6月の犯罪対策閣僚会議幹事会が策定した「企業の反社会的勢力による被害を防止するための指針」などにより、マネーロンダリング(資金洗浄)の防止や反社会的勢力の排除への取り組みが求められている。今回、こうしたコンプライアンス(法令遵守)体制の確立に向けて、関係業界団体の横断的な連絡協議会を設置したもの。同法で特定事業者に位置付けられた業種のうち、協議会を設立して具体的な対応策に取り組むのは不動産業界が初めて。

マネーロンダリング法では、約50業種の特定事業者の中に不動産業者が位置付けられたほか、先の閣僚会議幹事会がまとめた「指針」では、反社会的勢力が不動産取引などの経済活動を通じて資金獲得活動を巧妙化させていることが指摘されている。

協議会では、幹事会の下にワーキンググループを設置して、(1)不動産各社がとるべき責任体制に関する申合せ(2)社員向け普及啓発用冊子の作成(3)疑わしい取引に関する届出事例情報の集約、情報の共有化(4)疑わしい取引に関する届出事例情報の提供(5)反社会的勢力に関する情報を集約化するデータベース構築可能性の調査・検討(6)犯罪収益移転防止・反社会的勢力による被害防止に関する研修など人材育成ツ

ールの構築 などを行っていく。(1)と(2)を今年度中に実施する予定。

なお、同協議会の参加団体は、当協会や(社)全国宅地建物取引業協会連合会、(社)全日本不動産協会、(社)不動産協会、(社)不動産流通経営協会、(財)不動産流通近代化センターの6団体で、近代化Cに事務局を置く。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha07/01/011217_2_.html

【問合せ先】国交省総合政策局不動産課 03-5253-8111内線25113

国交省、「海外投資不動産鑑定評価ガイドライン(案)」で意見募集

国土交通省では、海外不動産への投資を行う際に不動産鑑定士が鑑定評価を行う場合について、投資家保護や鑑定評価の信頼性の向上の観点から、適正な鑑定評価が行われるよう「海外投資不動産鑑定評価ガイドライン」を検討しているが、このほどその「ガイドライン(案)」を作成したことから、その案に対する広く一般からの意見(パブリックコメント)を15日から募集開始した。来年1月20日(日)まで受け付ける。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/pubcom/07/pubcomt135_.html

【問合せ先】土地・水資源局地価調査課 03-5253-8111内線30323

国交省、「国土形成計画(全国計画)(原案)」に対する意見を募集

国土交通省では現在、今後の国土づくりのビジョンを示す国土形成計画の検討を進めているが、この度、「全国計画の原案」を作成したことから、国土形成計画法の規定に基づき、広く一般からの意見(パブリックコメント)を募集する。意見募集は13日(木)から開始した。来年1月15日(火)まで受け付ける。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/pubcom/07/pubcomt133_.html

【問合せ先】国土計画局総合計画課 03-5253-8111内線29367

調査統計

都市未来研調べ、今年度上半期の不動産売買件数減も売買高2割増

みずほ信託銀行系のシンクタンクである都市未来総合研究所がまとめた「2007年度上期不動産売買実態」(調査対象期間：2007年4~9月期)によると、法人などによる不動産売却件数は、前年同期比12%減少したものの、売却額は同20%増の2兆3517億円となり、大幅に増加したことがわかった。

売却額が大幅に増加したのは、「1000億円クラスの大型取引が相次いだため。半面、件数の減少はJリートの上場が1件もなかったことが影響している」(同研究所)と分析している。期中の大型取引は、森トラスト、ダヴィンチ・アドバイザーズが2309億円で取得した「虎ノ門パストラルホテル」(売主：農林漁業団体職員共済組合)をはじめ、東急不動産が組成した合同会社が購入した「東芝銀座ビル」(売主：東芝不動産、売却額1610億円)。セキュアード・キャピタル・ジャパン関連が取得した三菱ふそうトラック・バスの国内約180カ所の販売施設や物流施設(売主：三菱ふそうトラ

ック・バス、約 1600 億円)、東京建物や昭栄などが取得した「中野警察大学校跡地」(売主: 関東財務局、1437 億円)など、いずれも 1000 億円を上回り、都内再開発案件が多い。

一方、上期の売却件数は 538 件で、前年の 614 件からダウンした。Jリート上場による物件取得がなかったため、前年同期(2006 年度上期)の実績から、Jリート上場による物件取得実績を除いた場合、前年は、今上期を下回る 429 件。Jリート上場時の物件取得をカウントしなければ、今上期は、前年同期比 25%増となる。

[URL] <http://www.tmri.co.jp/topics/pdf/0711.pdf>

【問合せ先】研究部 03 - 3273 - 1432

市場調査

生駒データ、3大都市のオフィス賃料改定動向、東京は増額改定が増加

生駒データサービスシステムは、3大都市のオフィスビルの賃料相場にスポットを当て、継続賃料の改定動向を分析した「3大都市のオフィス賃料改定動向に関する考察」をまとめた。

《賃料改定動向の概要》

[東京23区の平均改定率] 東京23区の平均改定率(改定後賃料を改定前賃料で除し、1を引いて100を乗じた数値)は2005年に1.3%とプラスに転じ、1992年以来13年ぶりにプラス数値に回復した。2005年の改定パターンをみても「増額改定事例」が全体の約20%(2004年実績は5%未満)に増加し、「減額改定事例」は約10%(同20%超)に減少。同社では、「2006年に入ってから、新規ビル賃料水準の上昇傾向に加え、既存ビルの継続賃料を増額交渉するケースが目立ってきた」と分析している。

[大阪市の平均改定率] 平均改定率は4.5%で、12年連続してマイナス水準となっているものの、2004年(5.5%)に比べて回復傾向を示している。

[名古屋市の平均改定率] 平均改定率は2.1%で、8年連続のマイナス水準ながら、2004年の水準(3.4%)から1.2ポイント縮小、回復している。

[改定パターン] 大阪市、名古屋市のいずれも「増額改定事例」は5%未満とわずかながら、「減額改定事例」が大阪市で約20%(2004年実績約25%)、名古屋市で約18%(同約28%)と減少している。

同社では、過去の平均改定率と平均空室率の関係を分析した結果、「東京23区では空室率=4.3%、大阪市では空室率=6.2%、名古屋市では空室率=4.0%をそれぞれ下回る状態が継続した場合、平均改定率がプラス数値になる」と考察している。

[URL] http://www.ikoma-data.co.jp/html/pdf/release_061213.pdf

【問合せ先】大阪支店 06 - 6267 - 0881

事業者説明会

都と関東整備局、26日に改正建基法の円滑な施行などで事業者説明会

東京都都市整備局と国土交通省関東地方整備局は、改正建築基準法の円滑な施行と建築関連の中小企業対策に関する事業者説明会を26日(水)午前10時から、東京・西新宿の都庁議会棟1階の都民ホールで開催する。

説明会の開催は、建築基準法改正の影響で混乱する建築確認手続きに対して、国土交通省が発表した6項目の新たな取り組み方針の一つ。建築確認を円滑に進めるための対策や、建築関連の中小企業向けにセーフティネット貸付・保証制度について説明する予定。参加は無料。定員は270名。ただし、参加するには、早めに下記の建築係宛に「申込書」を請求のうえ、申し込むこと。

【問合せ先】都・市街地建築部建築企画課建築係 03 - 5388 - 3343

刊行物案内

住金機構、24年間の戸建住宅データ集CD-ROM版を発刊

住宅金融支援機構は、旧住宅金融公庫が毎年度実施していた「個人住宅規模規格等調査(戸建住宅に関する床面積や工事費単価、省エネルギー住宅割増融資利用率などの集計調査結果)」を集大成したCD-ROMの販売を開始した。

CD-ROMには、1981年度から2004年度までの24年間に旧公庫融資を利用した住宅(データ母数537万5005件)の基本的なデータを集約。販売価格は5000円(消費税・送料込)。

【問合せ先】CS企画部CS企画グループ 03 - 5800 - 8157

会員動向

ランドコム、19日に東京証券取引所2部に上場

ランドコム(株)は19日、東京証券取引所2部に上場した。これにより東京証券取引所と名古屋証券取引所セントレックスの重複上場となる。なお、上場に伴う公募・売り出しは行わない。

同社は1999年1月、建築資材の製造販売事業を目的として日商軽金属株式会社の社名で設立された。同年12月に現在のランドコム株式会社に商号を変更し、「ランドコム横濱富岡」を皮切りに、自社分譲マンション事業を開始した。翌2000年にハウス関連事業を、2004年からは不動産流動化事業を開始。2005年9月には名証セントレックスに上場した。

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

お知らせ 今年12月29日(土)～2008年1月6日(日)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21日(金)号で終了し、新年は1月11日(金)号より発行致します。