



今週の フラッシュ

1000万～5000万円で購入可能な住宅を分析

～ 東日本レインズ、価格別購入可能な住宅の平均像

(財)東日本不動産流通機構(通称:東日本レインズ)がまとめた「首都圏における価格別・購入可能な住宅の平均像」によると、首都圏全体において3000万円で購入できる住宅の平均像は、中古マンションでは専有面積68.9㎡、築12.7年、新築マンションでは専有面積54.1㎡、中古戸建住宅では土地面積175.7㎡、建物面積103.8㎡、築16.7年、新築戸建住宅では土地122.3㎡、建物面積95.3㎡となっている。

この調査は、昨年12月末時点で売却希望物件としてレインズに登録されている情報を集計し、1000万～5000万円(1000万円刻み)で購入可能な住宅の平均像を分析したもので、「各都県・地域の中古・新築マンションや中古・新築戸建住宅の平均像を横断的にみることによって、購入する住宅の選択肢を幅広く捉えるのに役立つ」のが目的。

《調査結果の概要》

(1)1000万円で購入できる住宅の平均像 中古マンション=専有面積45.2㎡、築22.9年、都県地域ごとにみると、都区部ではワンルーム中心、多摩や横浜・川崎地域でも单身や夫婦のみの世帯が主な購入層となる40㎡台のコンパクトな物件が中心。埼玉・千葉両県では平均面積は60㎡超。各都県・地域の平均築年数はそろって20年超。新築マンション=専有面積18.0㎡。埼玉・千葉両県と神奈川他地域(横浜・川崎以外の地域)で20㎡台。中古戸建住宅=土地面積143.5㎡、建物面積80.4㎡、築22.9年。埼玉・千葉両県と神奈川他地域といった郊外物件が中心。各都県・地域の平均築年数は中古マンションと同様、そろって20年超。

(2)2000万円で購入できる住宅の平均像 中古マンション=専有面積57.1㎡、築17.3年。都区部の40㎡台以外は各地域とも60㎡超で、ファミリー層が購入できるマンション。平均築年数は東京都や横浜・川崎地域で20年弱、埼玉・千葉両県では13年台。新築マンション=専有面積36.0㎡。最も広い千葉県でも48㎡台で、主に单身や夫婦のみの世帯向けの物件。中古戸建住宅=土地面積151.6㎡、建物面積93.7㎡、築19.4年。埼玉・千葉両県と神奈川他地域が中心。各都県・地域の平均築年数は中古マンションと同様、そろって20年超。新築戸建住宅=土地面積164.4㎡、建物面積95.1㎡。主に埼玉・千葉両県と神奈川他地域が主な購入可能エリア。土地面積は170㎡超。

(3)3000 万円で購入できる住宅の平均像： 中古マンション = 専有面積 68.9 m²、築 12.7 年。都区部で 57 m²、平均築年数は 16.3 年。ほかの都県・地域ではそろって 70 m²超で、ファミリー層が購入できるマンションが並んでいる。平均築年数は多摩や横浜・川崎地域で 10 年前後、埼玉・千葉両県と神奈川他地域では 10 年弱。新築マンション = 専有面積 54.1 m²。最も小規模な都区部でも 45.0 m²、最も広い千葉県では 73.0 m²で、単身者からファミリー層向けの物件まで幅広く選択肢がある。中古戸建住宅 = 土地面積 175.7 m²、建物面積 103.8 m²、築年数 16.7 年。都区部では土地 66.6 m²、建物 77.5 m²と小規模で、平均築年数は 20 年超。新築戸建住宅 = 土地面積 122.3 m²、建物面積 95.3 m²。中古戸建住宅よりも小規模だが、最も小規模の都区部でも建物面積は 75 m²台。多摩や埼玉・千葉両県、神奈川他地域の土地面積は 100 m²超 など

[http://www.reins.or.jp/trend/PDF/価格別住宅平均像リリース\(2006年\).pdf](http://www.reins.or.jp/trend/PDF/価格別住宅平均像リリース(2006年).pdf)

【問合せ先】業務部 03 - 5296 - 9350

政策動向

国交省、不動産業のグリーン経営導入を本格検討へ

国土交通省は、不動産業界における「環境貢献型経営（グリーン経営）」の基盤整備を推進する。業界全体が自主的に取り組むことができる項目の整理や、推進のための必要条件などを洗い出すため、中堅・中小不動産業者や不動産管理業者などを対象にした「不動産業におけるグリーン経営に関するアンケート調査」を実施し、グリーン経営への取り組みの実態などを把握する。

地球温暖化問題を巡り、「温室効果ガスを 1990 年比 6 %削減」という京都議定書目標達成計画が制定され、国交省が所管する住宅・建築物分野においても「2010 年度までに温室ガス約 3400 万トン削減する」目標が政府目標に掲げられている。

国交省では、目標達成のため、2000 m²以上の住宅を対象に新築・増改築時における省エネ措置の届出の義務付けや住宅性能表示制度の普及などを推進しているが、こうした施策とともに、不動産業界全体での自主的な取り組みも重要と判断した。ほかの業界などで導入されている「グリーン経営」（自社の環境保全方針や行動などをまとめた規範）を不動産業界全体に普及させていくための検討を本格化する。

「グリーン経営」に対する意識など実態把握のための調査は、(社)日本住宅建設産業協会や(社)全国住宅建設産業協会連合会、(社)日本ビルディング協会連合会などの協力を得て、今週末まで実施。グリーン経営の認識状況や実際取り組んでいる中での課題・問題などを抽出・整理していく。この調査結果をもとに、今後不動産業界としてグリーン経営に取り組む上での環境を整備し、新たな制度の構築を進めていく方針。

【問合せ先】総合政策局不動産課 03 - 5253 - 8111 内線 25101

国交省、地方の不動産証券化を支援へ、5 年間で 1 万人の雇用創出効果

国土交通省は来年度から、大都市を中心に普及している不動産証券化事業を地方都

市にも拡大していくため、「地方における不動産証券化市場活性化事業」を実施する方針である。国交省では、地方都市における不動産証券化市場は約6兆円の規模があり、5年間で約1万人の雇用創出の可能性があると試算しており、来年度から本格的に地方都市における不動産証券化事業の支援に乗り出す。

国交省が実施する支援事業は、(1)「不動産の流動化・証券化に関する講習会等支援事業」(仮称)と(2)「不動産の流動化・証券化に関する実施過程検証等事業」(仮称)。いずれも、参加を希望する団体などの募集を行う。募集は4月16日(月)まで。

[講習会等支援事業]不動産証券化に関する講習会や勉強会を実施する団体などに対し、講師謝金など実施費用の一部を支援する。団体などの要件は、(1)不動産証券化プレーヤーとなる立場にある企業に対し、不動産証券化に関する講習会を実施する団体等(2)地域経済の活性化、町並み保存などを図るための資金調達手法として、不動産証券化に関する勉強会を実施する団体等で、営利を目的とした講習会は対象外。

[実施過程検証等事業]東京23区や名古屋市、大阪市を除く地方において、2007年度中に不動産の流動化や証券化に取り組む企業等(中小不動産業者、メインプレーヤーとして不動産鑑定士が関わるものに限る)を対象に、専門家によるアドバイスなどの支援を行う。[URL]http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha07/01/010316_2_.html

【問合せ先】不動産課 03 - 5253 - 8287 または土地市場企画室 03 - 5253 - 8292

公庫、証券化ローンに3大疾病保障追加

住宅金融公庫は、4月に独立行政法人・住宅金融支援機構に移行するのを契機に、証券化ローン「フラット35」に付帯する団体信用生命保険の充実を図る。

新たに3大疾病(がん、急性心筋梗塞、脳卒中)の保障を追加し、「3大疾病保障付機構団体信用生命保険」として、4月の申込み分から適用する。

公庫では、独法移行後の主力業務に位置付けている証券化ローンの制度拡充(建設費・購入費の8割融資を9割融資に変更など)を進めており、今回の措置もその一環。

3大疾病保障付機構団体信用生命保険では、満51歳未満までを加入要件とし、満75歳まで3大疾病の保障を行う。最高保険金額は1億円。

[URL]<http://www.flat35.com/kaitei/danshin.html>

【問合せ先】総務部広報課 03 - 5800 - 8019

市場調査

不動産経済研、首都圏マンションの新価格、主要20カ所を予測

不動産経済研究所は、首都圏で今後販売される分譲マンションの価格見通し「参考・ポイント別㎡単価の推移」をまとめた。これは、東京都区部や東京都下、神奈川県、埼玉県、千葉県から主要なエリアを20カ所抽出し、各エリアの「新価格(㎡単価)」を推計・予測したもの。それによると、都区部9カ所では、軒並み前年比4割アップとなっているほか、都下2カ所や神奈川県の3カ所でも3割の上昇を見込んでいる。

東京都区部(抽出エリア9カ所) 赤坂=2006年平均価格137.7万円 「新価格」192.78万円 青山=同182.5万円 同255.5万円 番町=同146.6万円 同205.24万円 豊洲=同66.2万円 同92.68万円 成城学園=同93.6万円 同131.04万円 品川=同81.2万円 同113.68万円 目黒=同121.4万円 同169.96万円 のエリアは、前年比で4割高くなると予測。このほか、板橋=同61.2万円 同79.56万円 北千住=同55.3万円 同71.89万円 のエリアは、前年比3割アップを予測。

東京都下(抽出エリア2カ所) 三鷹=同70.2万円 同91.26万円 立川=同53.7万円 同69.81万円。神奈川県(抽出エリア3カ所) 港北ニュータウン=同61.7万円 同80.21万円 たまプラーザ=同64.9万円 同84.37万円。埼玉県(抽出エリア3カ所) 川口=同51.8万円 同62.16万円 さいたま新都心=同52.8万円 同68.64万円 朝霞=同51.7万円 同56.87万円。千葉県(抽出エリア3カ所) 浦安=同48.5万円 同53.35万円 幕張=同42.8万円 同51.36万円 柏=同53.7万円 同59.07万円 を予測。

{ URL } http://www.fudouken.jp/web/pdf/kisha_hp/2007/070315jyutaku.pdf

【問合せ先】企画調査部 03 - 3225 - 5301

催事案内

住宅リフォームC、住まいのリフォームコンクールを実施へ

(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターは、国土交通省などの後援により、住宅リフォームの普及促進とリフォーム水準の向上などを目的に、第24回目となる「住まいのリフォームコンクール」を実施する。

対象は、2005年7月から今年6月までにリフォーム工事が完成した住宅を対象に、4月2日から6月29日までの期間、設計者や施工者から募集を行う。

{ URL } <http://www.chord.or.jp/reform/japanese/jigyuu/yoko24.pdf>

【問合せ先】同センター事務局：03 - 3261 - 4567

会員動向

新日本建物、用地仕入れから販売までの完結型の北関東支店を開設

(株)新日本建物は、埼玉・千葉両県で分譲マンション事業を強化するため、4月1日付で、さいたま市に「北関東支店」を開設する。

同支店に「土地仕入営業」「建築企画」「営業企画」を設けることで、単なる仕入の出先機関にとどまらず、1支店でマンション事業を完結できる体制を構築する。人員は7人からスタートし、今後マーケットの動向を見ながら増員していく方針。

同社では、従来から積み重ねてきた土地情報提供者との関係強化などを通じて、ここ数年、埼玉・千葉両県での供給が大幅に増加。2006年には2県でマンション供給戸数の78%を占めるまでになった。両県を総合的に管轄する支店を設けることで仕入れ、

販売とも好調なエリアで土地情報提供者との関係をさらに深めながら、取引の拡大を図る。既に売上換算で2008年3月期に51億円分、2009年3月期に61億円分の仕入を完了しており、2010年3月期に年間売上高100億円の達成を目指す。第1弾物件として、4月上旬より埼玉県上尾市で「ルネサンス上尾」全42戸の販売を開始し、ゴールデンウィークを目前に第2弾の「ルネサンス千葉東」全78戸の販売する予定。

〔URL〕http://www.kksnt.co.jp/ir/pdf/newsrelease/070319_3.pdf

スターツコーポレーション、高齢者事業でケア21と提携

スターツコーポレーション(株)は、関西圏を中心に介護事業を展開する(株)ケア21(本社=大阪市、依田平社長)と資本・業務提携する。スターツがケア21の実施する第三者割当増資の普通株式3000株、1億7283万円を引き受ける。

業務提携の内容は、(1)有料老人ホーム・高齢者向けマンションなどの物件情報の交換、共同開発、施設の共同利用(2)高齢者向けマンションなどの入居者仲介の協力(3)介護事業における運営・教育研修のノウハウの共有化、人材の交流、利用者の相互紹介(4)マンション入居者に対する生活支援サービスの提供のための連携など。

子会社のスターツケアサービスが東京都や千葉県で8カ所の高齢者介護施設を運営しており、今回の提携でケア21が得意とする訪問介護事業のノウハウを活用し、サービスの開発に役立てるほか、ケア21の基盤エリアである関西圏への進出も視野に入れる。ケア21が大阪市大正区で開発中のグループホームを、子会社のスターツデベロップメントが3月12日付で取得し、ケア21に賃貸し、運営を委託する。

〔URL〕<http://www.starts.co.jp/>

日本総合地所、3月中にも「八千代緑が丘」全165戸を発売へ

日本総合地所は、千葉県八千代市で新築分譲マンション「グランシティ八千代緑が丘」全165戸を3月中にも発売する。

特徴は「京成バラ園」や森林浴が楽しめる「高津小鳥の森」など、緑の多い周辺環境を考慮し、エントランスから公道まで続く約45mのアプローチにポプラ並木を配し、フランス・ロワール地方の古城をモチーフとした風景を演出する。また、実用新案登録の奥行き約4mの「オープンエアリビングバルコニー」を全住戸に採用する。

物件は東葉高速線八千代緑が丘駅から徒歩13分、RC造地上10階建て、専有面積61.20～85.67㎡、間取り2LDK～4LDK。分譲価格は未定。

〔URL〕<http://www.grandcity.co.jp/sp/yachiyo/index.html>

本社事務所移転

(株)ウェスタ(正会員)は、3月26日より、本社事務所を下記に移転する。

〔新所在地〕〒110-0016 東京都台東区台東3-42-7 松田商事ビル6階

TEL 03-3837-2770 FAX 03-3837-2765