



週刊日住協 News

Japan Association of Home Suppliers

今週の フラッシュ

持家は2カ月連続の増加、分譲と貸家は減少

～国交省、1月の新設住宅着工、分譲マンションも減少

国土交通省がまとめた今年1月の「新設住宅着工統計調査報告」によると、新設住宅着工戸数は9万2219戸で、前年同月比0.7%減と、6カ月ぶりの減少となった。10万戸割れは、昨年3月以来10カ月ぶりのこと。内訳をみると、持家は3大都市圏だけでなく、その他地域も含め全エリアで増加した。半面、貸家は5カ月ぶりに減少、分譲住宅は、一戸建住宅が3カ月連続して増加したものの、マンションが3カ月ぶりに減少したのが響いて分譲住宅全体では3カ月ぶりのマイナス。この結果、全体では0.7%減と6カ月ぶりの減少となった。1月全体の着工の勢いを年率換算値でみると、125万3244戸と、130万戸台を割る水準となった。

〔主な住宅種別の内訳〕 持家＝2万3475戸(前年同月比1.8%増、2カ月連続の増加)。大部分を占める民間金融機関などの融資による持家が前年同月比2.1%増の2万1472戸と、2カ月連続の増加となったため。

貸家＝3万9868戸(同1.2%減、5カ月ぶりの減少)。大部分を占める民間金融機関などの融資による貸家3万6863戸(同2.0%増)と、5カ月連続増加したものの、公庫などの公的資金による貸家が3005戸(同28.4%減)と、大幅な減少となったため。

分譲住宅＝2万8327戸(同2.7%減、3カ月ぶりの減少)。うちマンションは1万6301戸(同8.6%減、3カ月ぶりの減少)、一戸建住宅は1万1758戸(同5.7%増、3カ月連続の増加)となった。

〔地域別内訳〕 首都圏＝3万1553戸(前年同月比5.7%減)、うち持家5696戸(同2.9%増)、貸家1万2201戸(同1.0%増)、分譲1万3562戸(同14.0%減)など 中部圏＝1万1935戸(同4.6%増)、うち持家4079戸(同6.0%増)、貸家5797戸(同4.0%減)、分譲1873戸(同25.0%増)など 近畿圏＝1万7509戸(同4.6%増)、うち持家3272戸(同0.5%減)、貸家7304戸(同13.4%増)、分譲6899戸(同1.7%減)など その他の地域＝3万1222戸(同0.2%減)、うち持家1万428戸(同0.2%増)、貸家1万4566戸(同7.7%減)、分譲5993戸(同24.5%増)など。

〔マンションの3大都市圏別内訳〕 首都圏＝7714戸(同23.0%減)、うち東京都3453戸〔同39.1%減、うち23区2951戸(同44.5%減)、都下502戸(同43.4%増)〕、神奈川県1923戸(同13.5%増)、千葉県1398戸(同19.1%増)、埼玉県940戸(同36.7%減) 中部圏＝816戸(同48.9%増)、うち愛知県575戸(同168.7%増)、静岡県196戸(同2.1%増)、三重県45戸(同62.8%減)、岐阜県0戸(同100.0%減) 近畿圏＝3948戸(同

11.4%減)、うち大阪府 2262 戸(同 14.3%減)、兵庫県 539 戸(同 39.8%減)、滋賀県 428 戸(同 25.1%増)、京都府 570 戸(同 50.8%増)、奈良県 149 戸(同 26.6%減)、和歌山県 0 戸(同比較できず) その他の地域 = 3823 戸(同 36.1%増)。

[建築工法別] プレハブ工法 = 1 万 3168 戸(同 2.0%減、2 カ月連続の減少) ツーバイ・フォー工法 = 7508 戸(同 9.3%増、17 カ月連続の増加)。

[URL] <http://www.ml.it.go.jp/toukeijouhou/chojou/kencha.htm>

【問合先】総合政策局・建設調査情報課 03 - 5253 - 8111 内線 28233

政策動向

国交省、不動産部会でPM業者の登録制や育成方策など検討へ

国土交通省は2月23日、不動産投資市場の整備に関するあり方を検討している社会資本整備審議会産業分科会不動産部会の会合を開き、「プロパティマネジメント(PM)のあり方」と「投資家に有用な情報を集約したデータベースシステムのあり方」についての審議をスタートさせた。

今回審議する2つのテーマは、昨年夏に策定した「第1次答申」の中で指摘された課題のうち、最後に残された検討課題で、同部会としては、これらの検討結果を4月下旬を目途に「第2次答申」としてまとめる方針。

国交省では、不動産部会に対して、PMのあり方として、(1)PM業者の登録制度導入(2)現行の民間資格の人的資格要件への位置づけ(3)市場へのPM実績の開示を論点として提示した。また、PM業者の能力向上にむけ、(財)日本ビルディング経営センターなど国内の業界団体が運営している資格・研修制度や、日本に進出した全米不動産管理協会(IREM)の教育制度などを参考に「PM業者の育成方策」の検討を求めた。さらに、投資家支援サービスの充実に向けたデータベースシステムのあり方については、投資家が投資不動産の収益性に関する項目を一覧できる(社)不動産証券化協会のデータベースをもとに、「収益性だけでなく、投資家に必要なリスク情報も集約したデータベースの構築」を今後の検討テーマに挙げた。

投資パフォーマンスを評価するベンチマークとなる不動産投資インデックスの整備では、米国のNCREIF(全米不動産投資受託者協会)を例に挙げ、長期安定的な投資運用を望んでいる年金基金から情報提供を受ける仕組みの検討を論点に加えた。

【問合先】総合政策局・不動産投資市場整備室 03 - 5253 - 8111 内線 25151

国交省、建基法等一部改正の関係告示の制定・改正で意見募集

国土交通省は、構造方法など建築物の安全性の確保を図るため、建築基準法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係告示の制定・改正を行う。このため、関係告示案に対する意見(パブリックコメント)を3月25日まで広く募集している。

意見を求めている関係告示案の主なものは、(1)建築物の構造方法が安全性を有することを確かめるための構造計算の方法を定める告示(案)や、(2)建築基準法施行令

の規定に基づき、保有水平耐力計算および許容応力度等計算の方法を定める告示(案)。

[URL] http://www.mlit.go.jp/pubcom/07/pubcomt37_.html

【問合せ先】住宅局建築指導課 03 - 5253 - 8111 内線 39537

調査統計

土地総研の業況調査、投資家の投資意欲は依然旺盛、商業地取引が活況

(財)土地総合研究所がまとめた今年1月の「不動産業業況調査結果」(調査対象213社のうち回答179社、うち不動産投資家22社)によると、不動産投資家の投資意欲が依然旺盛で、不動産流通業(商業地)の好況感が拡大基調にあることがわかった。

不動産投資家の投資不動産購入基本方針指数(積極的な回答から消極的な回答を引き、全回答数で除した数値)は、半年前の91.7よりも下回るものの、72.7と依然投資意欲は旺盛な姿勢を示す数値となっている。

[投資用不動産購入に際してのエリア別純収益利回り] 東京都心3区(千代田・中央・港) = 「4%未満」が半数以上 新宿区・渋谷区 = 「4%前半」が多かった 大阪市 = 「4%後半から5%前半」 名古屋市 = 「4%後半」の回答が最多。

[代表的商業地の6ヵ月後の地価見通し] 東京都心部(日本橋、銀座、青山等)・新宿・新橋エリア 名古屋 大阪 の全エリアにおいて75%が「上昇する」と回答。

[不動産流通業(商業地)の業況] 業況DI = 50.0(半年前の調査37.5)と大幅に改善。[購入依頼のあった不動産の購入目的] 投資用不動産が最多。ビル賃貸業も成約賃料指数が3期連続上昇傾向を示すなど好況感を維持している。

[住宅・宅地分譲業の業況] 業況DI = 20.0(3ヵ月前の調査17.3)と改善傾向 成約件数のプラス数値や在庫戸数の減少傾向などを受けたもの。

[不動産流通業(住宅地)の業況] 業況DI = 10.8(同9.5)と改善 売却・購入依頼件数、成約件数が減少傾向を示したが、取引価格の上昇傾向などを受けたもの。

[URL] <http://www.lij.jp/>

【問合せ先】 03 - 3509 - 6972

市場調査

アットホーム、06年年間の賃貸成約は前年比3.9%減の13万1313件

アットホームがまとめた2006年の「首都圏賃貸物件市場動向」によると、成約数は4年連続の前年割れとなったが、東京都下ではマンションが好調だったため、4年ぶりに増加したほか、新築物件はマンションが2年連続、アパートは3年ぶりの増加となった。マンションの戸当たり成約賃料は2年連続で上昇した。

[2006年年間の成約数] 首都圏 = 13万1313件(前年比3.9%減) [エリア別の内訳] 東京23区 = 5万5997件(同4.7%減) 東京都下 = 1万3040件(同0.1%増) 神奈川県 = 4万1229件(同4.6%減) 埼玉県 = 1万3277件(同1.5%減) 千葉県 =

7770 件(同 3.7%減) で、東京都下のみが 4 年ぶりに増加。

[物件種別の成約数増減の内訳](1)賃貸マンション 新築 = 前年比 1.6%増 中古 = 同 5.2%減(2)賃貸アパート 新築 = 同 5.4%増 中古 = 同 5.2%減。[物件種別の成約平均賃料の内訳](1)賃貸マンション 新築 = 11.35 万円(前年比 1.7%上昇) 中古 = 9.40 万円(同 0.8%上昇)(2)賃貸アパート 新築 = 7.15 万円(同 0.6%上昇) 中古 = 6.29 万円(同 1.1%下落)。

[m²当たりの平均成約賃料] マンション = 2612 円(前年比 0.1%上昇) 賃貸アパート = 2124 円(同 0.3%上昇)。[戸当たり平均成約賃料] 賃貸マンション = 9.85 万円(同 1.2%上昇) アパート = 6.42 万円(同 0.7%下落)。

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

【問合せ先】経営企画室広報担当 03 - 37306484

会員動向

スターツコーポレーション、海外不動産業務を強化・拡充へ

スターツコーポレーション(株)は、海外不動産業務を強化・拡充する方針で、海外の賃貸住宅仲介・管理業務の分野で、日本通運と基本契約をこのほど締結した。海外の引っ越し業務でトップの日通が海外転勤者をスターツに紹介し、スターツが海外拠点を中心に賃貸住宅を斡旋するというもの。

スターツは現在、ニューヨークやロサンゼルス、ハワイ、上海、香港、バンコク、シドニー、デュッセルドルフなど 14 カ所の海外拠点で、日本の法人ニーズを対象とした賃貸住宅の仲介・管理業務を展開している。3 月には台湾・天母に支店をオープンするほか、ロンドン、北京、シカゴ、ベトナム、シンガポールなどに今後 2 年以内を目途に進出する計画である。

国内の景気が急回復し、金融機関をはじめ、製造業や飲食・コンビニエンスストアを中心としたサービス業などの海外進出が増えていることから、「ビジネスチャンスが拡大している」(同社)として、海外駐在者のための住宅の斡旋業務を強化する。また、昨年から社宅代行業務も実施し、上海で金融機関から受託している。さらに今後は、オフィスや店舗、工場など住宅以外のニーズにも積極的に対応していく計画。

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

エスグラントコーポレーション、ペットショップ付き 1Rなどを展開

(株)エスグラントコーポレーションは、異業種と提携して入居者のライフスタイルに見合った企画・デザインや付帯サービスを提供するコンセプト型ワンルームマンション(1R)の開発に乗り出す。OLやペット愛好者など入居者のニーズや嗜好に的を絞った独自の企画や付帯サービスを通じて物件の付加価値を高め、同一エリアの賃料相場よりも 10%程度高い月額賃料を設定できるように工夫する。

第 1 弾として、インテリアショップ「BALIS」と提携し、都心部に努めるOLな

どをターゲットに「ヴォーグ」や「ヴァンサンカン」などを閲覧できるライブラリーカフェを1階に設置した物件を東京・江東区豊洲のウォーターフロントエリアで開発する。来期に売上計上の計画で、物件売上高は約18億円を見込んでいる。

第2弾として東京・台東区上野で、青山ケンネルと提携して、ペット愛好者向けにペットショップやペットホテル、ペットシッターサービスなどの付帯サービスを付けた物件を開発する。第1弾と同様、周辺相場より高い家賃でキャップレート(期待利回り)を高め、個人投資家などに販売していく方針。物件売上高は約14億円を見込んでいる。このほか、自社保有の賃貸物件として、(1)バイク愛好者をターゲットにしたライダー専用賃貸マンションや(2)各部屋の月額賃料をネットオークションで決定していくオークション賃貸マンションなどの開発も計画している。

[URL] <http://www.s-grant.co.jp/>

社名変更と本社移転

ナカワ工業(株)(正会員)は3月1日から社名を「ファーストカルディア株式会社」に変更するとともに、本社を下記に移転し、12日から業務を開始する。

[新所在地] 〒177-0042 東京都練馬区下石神井4-1-7

TEL 03-5923-6777 FAX 03-5923-6778

本社事務所移転

(株)日光ハウジング東京支社(正会員)はこのほど、下記に事務所を移転した。

[新所在地] 〒102-0073 東京都千代田区九段北1-10-2 九段アークビル2階

TEL 03-3556-9981 FAX 03-3556-9982(いずれも変更なし)

協会だより

3月の行事予定

- | | | |
|----------|--------|-------------------------------|
| 3月6日(火) | 15:00~ | 戸建住宅委員会・環境安全小委員会(スクワール麹町) |
| 3月8日(木) | 14:00~ | 賃貸管理委員会・共益費検討小委員会(協会会議室) |
| 3月12日(月) | 12:00~ | 組織委員会(スクワール麹町) |
| 3月13日(火) | 12:00~ | 総務委員会(協会会議室) |
| 3月16日(金) | 16:00~ | 戸建住宅委員会・分譲住宅供給調査検討小委員会(協会会議室) |
| 3月23日(木) | 14:00~ | 支部活性化委員会(ホテルニューオータニ) |
| | 15:30~ | 常任理事会(同上) |
| | 16:00~ | 理事会(同上) |
| | 17:30~ | 新規入会会員との懇親会(同上) |
| 3月26日(月) | 17:30~ | 証券金融委員会(明治記念館) |