



## 今週の フラッシュ

### 持家は5カ月連続増、分譲戸建も3カ月連続増

～ 国交省、3月の新設住宅は2.4%減の6万5008戸

国土交通省がまとめた今年3月の「建築着工統計調査報告」によると、今年3月の全国の新設住宅着工戸数は前年同月比2.4%減の6万5008戸で、16カ月連続して前年同月水準を下回った。しかし、持家は5カ月連続の増加、分譲一戸建は3カ月連続の増加と引き続き明るさもみられ、国交省では「着工全体の水準は依然低いものの、持家や分譲一戸建を中心に持ち直しの傾向が伺える」としている。

圏域別の着工戸数をみると、首都圏が2万2578戸(前年同月比5.1%減)、中部圏が8591戸(同1.8%減)、近畿圏が1万2018戸(同5.6%増)、その他地域が2万1821戸(同3.9%減)となっており、近畿圏のみが前年水準を上回った。これは2008年11月の3.1%増以来、16カ月ぶりのこと。この結果、2009年度の新設住宅着工戸数の実績値は、前年度比25.4%減の77万5277戸となり、1964年度以来の低水準。下げ幅は1974年度のオイルショック以来の大きなもの。因みに、今年3月着工の年率換算値は85万4316戸で、前月の70万戸台から再び80万戸台へと回復している。

国交省では、3月の着工戸数について「所得・雇用の持ち直しが依然鈍く、それが貸家とマンションの落込みにつながっている」とみているが、今後については「住宅着工の先行指標となる3月の建築確認申請・交付件数をみると、確認申請は前年同月比9.6%増の4万5419件、交付件数は9.0%増の4万4302件と、いずれも増加しており、期待がもてる」と話している。

#### 《3月の住宅着工動向の概要》

[主な住宅種別の内訳] 持家=2万1981戸(前年同月比3.2%増、5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0.5%減の1万9413戸と、5カ月ぶりの減少となったものの、住宅金融支援機構など公的資金融資による持家が44.3%増の2568戸と、6カ月連続のプラスとなり、全体を押し上げた。

貸家=2万4055戸(同12.5%減、16カ月連続の減少)。うち大部分を占める民間金融機関などの融資による貸家が同15.7%減の1万8495戸と、16カ月連続のマイナスとなったほか、公的資金による貸家も0.1%減の5560戸となったため。

分譲住宅=1万7311戸(同8.8%増、16カ月ぶりの増加)。うちマンションは8787戸(同4.3%減)と15カ月連続の減少となったものの、一戸建住宅は8504戸(同28.2%増)と2桁の大幅増となり、分譲住宅全体の16カ月ぶりのプラスに貢献した。

[地域別・利用関係別の内訳] 首都圏=2万2578戸(同5.1%減)、うち持家5392

戸(同 10.8%増)、貸家 9081 戸(同 12.7%減)、分譲 7899 戸〔同 0.8%増、うちマンション 3494 戸(同 26.2%減)、一戸建住宅 4398 戸(同 43.2%増)〕など 中部圏 = 8591 戸(同 1.8%減)、うち持家 3813 戸(同 1.1%減)、貸家 2959 戸(同 18.1%減)、分譲 1794 戸〔同 43.8%増、うちマンション 889 戸(同 49.2%増)、一戸建住宅 905 戸(同 40.5%増)〕など 近畿圏 = 1万 2018 戸(同 5.6%増)、うち持家 2789 戸(同 5.4%増)、貸家 3311 戸(同 15.7%減)、分譲 4876 戸〔同 23.2%増、うちマンション 3190 戸(同 36.4%増)、一戸建住宅 1686 戸(同 5.8%増)〕など その他地域 = 2万 1821 戸(同 3.9%減)、うち持家 9987 戸(同 0.6%増)、貸家 8704 戸(同 8.8%減)、分譲 2742 戸〔同 4.5%減、うちマンション 1214 戸(同 19.9%減)、一戸建住宅 1515 戸(同 14.4%増)〕。

〔マンションの3大都市圏別内訳〕 首都圏 = 3494 戸(前年同月比 26.2%減)、うち東京都 2410 戸〔同 23.8%減、うち東京 23 区 2365 戸(同 1.0%減)、東京都下 45 戸(同 94.2%減)〕、神奈川県 917 戸(同 15.1%増)、千葉県 0 戸(前年同月 534 戸)、埼玉県 167 戸(同 31.0%減) と、神奈川県のみが前年水準を上回った 中部圏 = 889 戸(同 49.2%増)、うち愛知県 807 戸(同 58.5%増)、静岡県 82 戸(前年同月 0 戸)、三重県 0 戸(前年同月 87 戸)、岐阜県 0 戸(同 0 戸) 近畿圏 = 3190 戸(同 36.4%増)、うち大阪府 1932 戸(同 31.5%増)、兵庫県 935 戸(同 56.1%増)、京都府 175 戸(同 90.2%増)、奈良県 0 戸(同 0 戸)、滋賀県 70 戸(同 60.7%減)、和歌山県 78 戸(前年同月 0 戸) その他地域 = 1214 戸(同 19.9%減)。

〔建築工法別〕 プレハブ工法 = 8093 戸(前年同月比 4.6%減、先月の増加から再び減少) ツーバイフォー工法 = 7096 戸(同 16.8%増、2 カ月連続の増加)。

〔URL〕 [http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04\\_hh\\_000159.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000159.html)

【問合せ先】 総合政策局・建設統計室 03 - 5253 - 8111 内線 28626



## 政策動向

### 国交省成長戦略会議、国際競争拠点特区の設置、大都市圏戦略も策定

国土交通省は、「第 12 回国土交通省成長戦略会議」をこのほど開き、全体のとりまとめ案について議論を行った。「住宅・都市分野」では、2010 年度中に都市再生特別措置法の前倒し延長・拡充を行い、「国際競争拠点特区(仮称)」の設置を目指す。国交省としては、政府の「新成長戦略」に今回のとりまとめの内容を反映させたい意向で、5 月末には報告書を前原国交大臣に提出する方針。

〔住宅・都市分野〕では、(1)大都市イノベーション創出(2)地域ポテンシャル発現(3)住宅・建築投資活性化・ストック再生 の 3 つを大戦略と位置付けた。具体的な戦略としては、(1)大都市の国際競争力の強化(2)地域・まちづくりの促進(3)まちなか居住・コンパクトシティへの誘導(4)住宅市場の活性化(5)高齢者向け住まいの確保(6)環境に優しい住宅・建築物の整備 の 6 つを提言する。各戦略が連携する形での事業実施を目指し、モデルプロジェクトや実証実験などを通して、成長戦略の成果を

目に見える形で示す方針。

1. 大都市イノベーション創出戦略 = 東京をはじめとする「大都市の国際競争力の強化」が柱となる。具体的には、都市再生特別措置法の前倒し延長・拡充を行い、「国際競争拠点特区(仮称)」を設置し、その特区では、容積率などの都市計画制限の規制緩和や外国企業に対する税制優遇などを実施する。国際競争拠点の構築・維持管理を行う事業者などに対する税制支援や、公的金融支援を含めた民間資金の導入促進も訴えていく方針。また、首都圏整備法などを抜本的に改正して「大都市圏戦略基本法(仮称)」を制定し、国家戦略として「大都市圏戦略」を策定するよう提言する。

特区以外でも、国有地等の有効活用による「大街区化」の推進などにより大都市の都市機能強化を図る。民間事業者の環境貢献の取組みを評価して容積率を緩和するなど、環境対策と併せて都市整備を促進する。また、開発が長期にわたる優良プロジェクトに対しては、安定した金利で長期に資金調達できる仕組みを検討する。

成長戦略会議では、2011年度概算要求も視野に入れ、上記の政策を2010～2011年度に実施する方針を提示した。実現の課題は、都市再生特別措置法の延長・拡充。特に拡充については、関係自治体や財務省など他省との調整が必須で、政府全体での早急な検討・調整が必要となる。

2. 地域ポテンシャル発現 = 新たな担い手による自発的・戦略的な「地域・まちづくりの促進」と「コンパクトシティへの誘導」が軸となる。全国の市町村の枢要地区約1200地区全部で、官民連携組織によるまちの維持管理やリニューアルを推進する。民間の参加を促すため、公的な貢献に見合った容積率の緩和や、公共空間での収益施設の設置許可など、各種規制緩和を提案する。地方債による資金調達から脱却するために、TIF手法(開発により生じる将来の資産課税の増収分を担保として資金調達する手法)など、新たな開発整備手法についても検討していく。

3. 住宅・建築投資活性化・ストック再生 = 質の高い新築住宅の供給と中古住宅流通・リフォームの促進を両輪とし、(1)住宅市場の活性化(2)高齢者向け住まいの確保(3)環境に優しい住宅・建築物の整備を行う。

住宅・建築物の省エネ化を促進する取り組み方針を明確化した工程表を、2010年度中に策定。住宅エコポイントの拡充や環境性能の高い建築物整備の支援などを通じ、住宅・建築物の省エネ化を推進する。

【問合せ先】総合政策局政策課 03 - 5253 - 8111 内線 24242、24234

## 国交省、賃貸用不動産の収益・費用に関する市場データベースを立上げ

国土交通省では、不動産市場の透明性の向上や不動産取引の円滑化・活性化を図るため、ホームページ上の「土地総合情報ライブラリー」において、各種の不動産情報を整備・提供しているが、その中で、一般に情報の少ないといわれている賃貸用不動産の管理に係る収益・費用について、物件を所有・管理する企業などに対してアンケート調査を行い、用途別・地域別などにデータを収集・集計した「不動産市場データベース(賃貸用不動産の収益・費用調査)」を立ち上げた。

公表内容は、一定規模以上の事務所、店舗、住宅、物流施設それぞれについて、地域別、延床面積別、築年数別に、以下の指標の分布状況を、平均値、中央値等を示す図表で公表。[1]賃貸事業収入[2]賃貸事業費用[3]NOI(=純営業収益=賃貸事業収入-賃貸事業費用。Net Operating Incomeの略)[4]NCF(=純キャッシュフロー=NOI-資本的支出。Net Cash Flowの略)[5]NOI比率(=NOI/賃貸事業収入)[6]その他参考指標(賃料水準、維持管理費、修繕費、期末稼働率)。

標本数は、アンケートにより収集した標本 2731(このほか公表されている J-REIT 保有物件 1303 を加えた合計 4034 の標本についての集計結果も参考として公表。

「土地総合情報ライブラリー」の「不動産市場データベース(賃貸用不動産の収益・費用調査)」のアイコンから閲覧できる。

〔URL〕[http://www.mlit.go.jp/report/press/land04\\_hh\\_000042.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/land04_hh_000042.html)

【問合せ先】土地・水資源局地価調査課 03 - 5253 - 8111 内線 30322

## 調査統計

### 国交省調べ、土地取引は不活発も、D I 値は昨年 3 月底に回復傾向

国土交通省がまとめた今年 3 月時点の「土地取引動向調査」(調査対象：上場企業と資本金 10 億円以上の非上場企業、有効回答：1237 社)の結果によると、土地取引が「活発である」と回答した企業は依然少ないものの、D I 値(「活発である」-「不活発である」)は、昨年 3 月以降上昇しており、「この 1 年で土地取引に対するマインドが回復してきている」(同省)という。調査は各年 3 月と 9 月時点の半期毎に実施。

〔東京 23 区の土地取引状況〕 「活発」=2.0%(前回調査比 1.2 P 増) 「不活発」=69.2%(同 0.4 P 減) 「どちらでもない」=28.8%(同 0.8 P 減)。

〔今後 1 年後の取引状況〕 「活発」=6.4%(同 2.1 P 増) 「不活発」=45.5%(同 4.6 P 減) 「どちらでもない」=48.1%(同 2.5 P 増) と、「活発」が増加し、「不活発」が減少した結果、D I 値は増加。2009 年 3 月を底に回復傾向にある。

〔東京 23 区の現在の地価水準〕 「適正」=37.2%(同 0.7 P 減) 「高い」=40.6%(同 2.7 P 減) 「低い」=22.2%(同 3.4 P 増) で、リーマンショック直後の 2008 年 9 月調査を底に、一貫して「高い」が減少し、「低い」が増加傾向。「低い」の割合が 20%を超えたのは、2003 年 9 月調査以来のこと。

〔東京 23 区の 1 年後の地価動向〕 「横ばい」=65.9%(同 5.7 P 増) 「上昇」=8.0%(同 0.4 P 増) 「下落」=26.1%(同 6.1 P 減) と、横ばい傾向がより鮮明に。

〔URL〕[http://www.mlit.go.jp/report/press/land03\\_hh\\_000078.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/land03_hh_000078.html)

【問合せ先】土地・水資源局土地市場課 03 - 5253 - 8111 内線 30214

## 市場動向

三鬼商事、都心オフィスの平均空室率 8.82%、平均賃料 13%強下げ

三鬼商事がまとめた4月末時点の「東京(都心5区)の最新オフィスビル市況」(基準階100坪以上、新築ビル55棟、既存ビル2593棟)によると、都心5区(千代田・中央・港・新宿・渋谷)の平均空室率は8.82%で、前年同月比2.03P上昇した。3~4月は空室率の上昇傾向が緩やかになったが、空室在庫の増加傾向に歯止めがかかるまでには至らなかった。一方、都心5区の平均坪賃料は1万8154円で、前年同月比13.41%(2811円)下げている。

[大型新築ビル(55棟)] 空室率=40.18%(前年同月比11.88P上昇)。「1~4月に新築ビル26棟(延床面積約6万6000坪)が完成したが、その多くが募集面積を残したため、空室率が上昇。これから年内に新築ビル22棟(同約15万5000坪)が完成を予定しており、テナント誘致競争には厳しさが感じられる」 平均月額坪当たり賃料=2万4359円(同22.96%、7260円下落)。「新築ビルの空室率は40%台前半に上昇しており、テナント誘致競争に厳しさが感じられる。」

[大型既存ビル(2593棟)] 空室率=8.30%(同1.97P上昇)。「前年に比べオフィス縮小の動きが弱まってきたものの、空室率の緩やかな上昇が続いた」 平均月額坪当たり賃料=1万7974円(同13.13%、2717円下落)。「前年に比べ下げ幅は縮小してきているが、誘致競争に厳しさが増しており、募集賃料を見直す動きが続いている。」

[URL] [http://www.e-miki.com/data/download/sikyo/F1005\\_T0.pdf](http://www.e-miki.com/data/download/sikyo/F1005_T0.pdf)

【問合せ先】Mネット事業部 03-3275-0155



## 講演会

日本不動産研、6月3日に日中韓の不動産シンポジウムを開催

(財)日本不動産研究所は6月3日午後1時半から、東京・大手町のサンケイホールで、日韓中3カ国による国際不動産シンポジウム「東アジア不動産マーケットの繁栄と安定に向けて」を開催する。参加費は無料。

シンポジウムでは、日本不動産研究所の御旅屋徹・証券化プロジェクト室長、韓国鑑定院の權寧植・調査企画部長、中国人民大学商学院の俞明軒・副教授が各国の基調講演を行うほか、第2部では、基調講演者などによるパネルディスカッションを行う。

【問合せ先】特定事業部03-3503-5347



## 会員動向

フージャース、高松市のマンション販売で大和ハウスと業務提携

(株)フージャースコーポレーションは、これまで見送られてきた分譲マンション開発用地への着工と販売を再開するとともに、他社物件の販売受託にも積極的に取り組む方針で、4月下旬に大和ハウス工業と香川県高松市のマンション販売に関する販売業務委託契約を締結した。物件は「ガーデンテラス丸亀町参番街イーストレジデンス」9階建、全12戸・店舗と「同参番街ウエストレジデンス」9階建、全30戸・店舗。

[URL] [http://www.hoosiers.co.jp/ir/lib/bukken/20100426\\_IR.pdf](http://www.hoosiers.co.jp/ir/lib/bukken/20100426_IR.pdf)