



## 今週の フラッシュ

### 今年以降に完成予定は 345 棟 11 万 3782 戸

～ 不動産経済研、2010 年超高層マンション計画調査

不動産経済研究所がまとめた「2010 年超高層マンションの完成予定年次別計画調査」(2010 年 3 月末現在)によると、今年以降、全国で着工または計画中の超高層マンション(20 階建て以上)は 345 棟、11 万 3782 戸にのぼることが明らかになった。前回調査(2009 年 3 月末)に比べ 35 棟・1 万 2552 戸の増加である。

エリア別にみると、首都圏が 225 棟・8 万 1303 戸、近畿圏が 70 棟・2 万 1088 戸、その他地方都市が 50 棟・1 万 1391 戸となっている。また、50 階建て以上の超・超高層マンションも複数の計画が進行中で、最高 66 階建てが東京・新宿区西新宿 3 丁目で計画のほか、同じく東京・西新宿 5 丁目や大阪市西区、広島市中区では 60 階建ての計画があり、現在、首都圏で 13 件(17 棟)、近畿圏で 5 件(5 棟)、広島県で 2 件(3 棟)の 50 階建て以上のプロジェクトが進行している。

#### 《2010 年の超高層マンション計画調査概要》

全国で建設着手及び計画中で 2010 年以降に完成を予定している超高層マンションは 345 棟・11 万 3782 戸となっており、前回調査(2009 年 3 月末)に比べ 35 棟・1 万 2552 戸の増加である。

[ 全国の圏域別内訳 ] 首都圏 = 225 棟・8 万 1303 戸(全体比 71.5%、前回調査時 67.3%) 近畿圏 = 70 棟・2 万 1088 戸(同 18.5%、同 20.5%) その他地域 = 50 棟・1 万 1391 戸(同 10.0%、同 12.2%) と、首都圏のシェアが前年より増加し、7 割超に達した。

[ 全国の完成予定年次別内訳 ] 2010 年 = 106 棟・2 万 9502 戸 2011 年 = 78 棟・2 万 4498 戸 2012 年 = 64 棟・2 万 1793 戸 2013 年 = 50 棟・1 万 7634 戸 2014 年以降 = 47 棟・2 万 355 戸 と、今年中に完成予定の物件は 3 桁台の 106 棟に達する予定。

[ 首都圏のエリア別内訳 ] 東京都区部 = 146 棟・5 万 4784 戸、戸数の全国比シェア 48.1%(前回調査時 45.8%) で都区部に集中。うち中央区は全国最多戸数の 1 万 1014 戸(19 棟)が予定 東京都下 = 11 棟・2992 戸 神奈川県 = 37 棟・1 万 3413 戸 埼玉県 = 16 棟・5072 戸 千葉県 = 15 棟・5142 戸。

[ 首都圏の完成予定年次別内訳 ] 2010 年 = 70 棟・2 万 1113 戸 2011 年 = 45 棟・1 万 5941 戸 2012 年 = 42 棟・1 万 6048 戸 2013 年 = 32 棟・1 万 981 戸 2014 年以降 = 36 棟・1 万 7220 戸 となっており、2011 年～2013 年は 1 万戸台の竣工が続く。因みに、1976 年から 2009 年までに竣工したのは 619 棟、17 万 4496 戸。

[近畿圏のエリア別内訳] 大阪市内 = 32 棟・9354 戸 大阪府下 = 18 棟・6322 戸  
兵庫県 = 14 棟・3923 戸 京都府 = 2 棟・500 戸 滋賀県 = 4 棟・989 戸。

[近畿圏の完成年次別内訳] 2010 年 = 15 棟・3482 戸 2011 年 = 21 棟・6325 戸  
2012 年 = 18 棟・4948 戸 2013 年 = 10 棟・4553 戸 2014 年以降 = 6 棟・1780 戸。

[その他の主要エリア] 50 棟・1 万 1391 戸が建設・計画中。うち 福岡県 = 10 棟・  
2407 戸 広島県 = 7 棟・2226 戸 静岡県 = 9 棟・2037 戸 宮城県 = 4 棟・1359 戸  
愛知県 = 4 棟・830 戸 岐阜県 = 3 棟・510 戸 長崎県 = 3 棟・504 戸 熊本県 = 2 棟・  
375 戸 栃木県 = 2 棟・285 戸 茨城県 = 2 棟・276 戸 新潟県 = 1 棟・237 戸など。

[50 階建て以上の超・超高層物件] 66 階建て = 東京都新宿区西新宿 3 丁目 60  
階建て = 東京都西新宿 5 丁目、大阪市西区西本町、広島市中区東千田町 など、首都  
圏で 13 件(17 棟)、近畿圏で 5 件(5 棟)、広島県で 2 件(3 棟)の 50 階以上の超・超高  
層プロジェクトが進行中。

[今後の見通し] 今後も「都市再生」政策の推進による複合再開発の進展に加え、  
地方都市のシンボルタワーとして超高層マンションの建設・計画が見込まれる。しか  
し、価格高騰によるマンション販売不振やリーマンショック以後の厳しい経済状況に  
よって、デベロッパーの破たんが続出、生き残ったデベロッパーもマンション供給計  
画を縮小させている。戸数規模にしても超大型物件である超高層マンションは、エン  
ドユーザーからの人気が高い一方、販売の長期化が避けられないことから、新たな大  
規模用地取得を回避する傾向が続いている。そのため、2009 年をピークに超高層マ  
ンションの竣工は徐々に減少するだろうと予測している。

[URL] [http://www.fudousankeizai.co.jp/lcm\\_Web/dcPg/Mn\\_Doko.html](http://www.fudousankeizai.co.jp/lcm_Web/dcPg/Mn_Doko.html)

【問合せ先】企画調査部 03 - 3225 - 5301

## 政策動向

### 国交省、長期優良住宅等推進環境整備事業を 5 月 28 日まで公募

国土交通省は、「平成 22 年度長期優良住宅等推進環境整備事業(住替え・二地域居  
住の推進/ノンリコースローン等先導的な住宅ローンの推進)」についての提案の募集  
を 4 月 14 日(水)から開始し、5 月 28 日(金)18 時(必着)まで受け付ける。

この事業は、(1)NPO 法人や任意団体などが実施する住替え・二地域居住を推進  
するための住宅の再生、流通の促進などを行う事業(2)任意団体等が実施する優良な  
住宅の収益価値等に着眼した住宅ローンの提供に向け、民間事業者等が制度設計・検  
証等を行う事業 を国が公募し、優れた事業を応募した者に対して、予算の範囲内  
において、国が当該事業の実施に要する費用の一部を補助するもの。

対象分野 1.住替え・二地域居住の推進 = (1)住替え・二地域居住を推進するた  
めの住宅の再生、流通の促進等を行う事業(2)(1)の事業を支援するための関係情報の  
一元的な集約・提供を行う事業及び地方公共団体、民間事業者等からなる協議会が実  
施する相談等の事業(3)(1)から(2)に掲げる事業の実施のために必要な調査研究、こ

これらの成果に関する情報提供に関する事業又はマニュアルの作成等事業の一般化・普及・啓発のための事業。2. ノンリコースローン等先導的な住宅ローンの推進 = 優良な住宅の収益価値等に着眼した住宅ローンの提供に向け、民間事業者等が制度設計・検証等を行う事業。

事業実施の期間 補助金の交付を受けることができる事業の期間は、交付決定日から事業完了日(原則として平成 23 年 2 月 28 日まで。これにより難しい場合は協議の上、平成 23 年 3 月 18 日までとすることが可能)。

応募方法など詳細は下記ホームページから。

〔URL〕[http://www.mlit.go.jp/report/press/house03\\_hh\\_000036.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000036.html)

【問合せ先】住宅局住宅総合整備課住環境整備室 03 - 5253 - 8111 内線 39356

### 国交省、今年度の既存住宅流通活性化等事業を 5 月 31 日まで募集

国土交通省は、今年度の「既存住宅流通活性化等事業」の対象事業の応募者を 4 月 28 日(水)から募集し、5 月 31 日(月)(当日消印有効)まで受け付ける。

この事業は、住宅ストックの品質向上と既存住宅の流通活性化を図るため、既存住宅の流通やリフォームに際して、住宅瑕疵担保責任保険法人による検査、履歴情報の登録・蓄積、瑕疵保険への加入などを行う事業について、リフォーム工事費用等の一部を国が助成するもの。

対象となる事業や応募者、応募方法等の詳細は下記ホームページから。なお、事務事業者が決定するまでの間、国交省で問い合わせに応じる。

〔URL〕<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpocorner/hojyo-index.html>

【問合せ先】住宅局住宅生産課住宅瑕疵担保対策室 03 - 5253 - 8111 内線 39446、39445

### 国交省、建築確認手続き等の運用改善に係る都道府県別講習会を開催

国土交通省は、建築設計・施工の実務者などを対象に「建築確認手続き等の運用改善に係る都道府県別講習会」を 4 月 26 日(月)から 5 月 31 日(月)の間に、各都道府県において開催する。

この講習会は、国交省の「改正建築基準法、改正建築土法の円滑な運用、施行のための体制整備事業」補助金を活用して開催されるもので、受講は無料。

建築確認手続き等の運用改善については、今年 1 月 22 日付でその方針を公表、建築基準法施行規則と関係告示の改正については 3 月 29 日に公布し、6 月 1 日から施行する。講習会は、各都道府県において下記の回数開催される。

東京都 4 日間(8 回) 北海道、宮城県、新潟県、愛知県、大阪府、広島県、福岡県 3 日間(6 回) その他府県 2 日間(4 回)。基本的に各日午前は「小規模建築物(木造住宅等)講習会」、午後は「一般建築物用講習会」で、それぞれのマニュアルを用いた講習を行う。

申込みについては、下記の国交省のホームページ内の「建築行政」トピックス「建築確認手続き等の運用改善に係る講習会の開催等について」から。

都道府県別講習会の詳細：<http://www.mlit.go.jp/common/000112496.pdf>

〔URL〕<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/index.html>

【問合せ先】住宅局建築指導課 03 - 5253 - 8111 内線 39516、39536

## 環境省、地球温暖化対策に係る中長期ロードマップ試案で意見募集

環境省は、「地球温暖化対策に係る中長期ロードマップ大臣試案」を策定したことから、この大臣試案に対する一般からの意見(パブリックコメント)を4月12日(月)から随時募集開始した。ロードマップの精査を進めるための参考にしていく。

地球温暖化対策についてわが国は、温室効果ガスの排出量を中期的には2020年までに1990年比で25%削減、長期的には2050年までに80%削減するという目標を掲げている。これらの中長期目標を達成するためには、いつ、どのような対策・施策を実施していくのかという道筋(ロードマップ)を明らかにしていくことが必要であることから、今年3月31日に地球温暖化対策に係る中長期ロードマップの環境大臣試案を公表したもので、意見募集の手続きは12日から開始、随時受け付ける。

〔URL〕<http://www.env.go.jp/press/press.php?serial=12381>

【問合せ先】地球環境局地球温暖化対策課 03 - 3581 - 3351 内線 6779

## 住金機構、2009年度のフラット35買取申請は倍増の8万1309戸

(独)住宅金融支援機構がまとめた「2009年度フラット35の申請結果等(買取型と保証型)」によると、2009年度の買取申請件数は前年度比約2倍増の8万1309戸、また、住宅融資保険(保証型)が付保された付保申請件数は同95.7%減の417戸。

「買取型」は、2009年6月に開始した10割融資や2月15日からの「フラット35S」の金利引き下げなどが大幅な増加に寄与した。一方、「保証型」(取扱金融機関は4機関)は、取扱機関で変動金利型の住宅ローンがシェアを伸ばしていることなどが影響し、大きく落ち込んだとみられる。

2009年度に住金機構が買い取った買取実績戸数は、前年度比約1.6倍増の5万1457戸、付保実績戸数は同91.1%減の619戸、合計で1.35倍の5万2076戸。金額ベースで見ると、買取実績金額は約1.5倍増の1兆126億6340万円、付保実績金額は90.8%減の176億6751万円、合計約1.2倍の1兆303億3091万円となった。

〔URL〕[http://www.jhf.go.jp/topics/topics\\_20100415.html](http://www.jhf.go.jp/topics/topics_20100415.html)

【問合せ先】経営企画部広報グループ 03 - 5800 - 8019

## 調査統計

### 国交省、3月末の長期優良住宅建築等計画の認定は7081戸

国土交通省は15日、長期優良住宅普及促進法に基づく「長期優良住宅建築等計画の認定状況(今年3月末時点)」をまとめた。

全国の所管行政庁が調査した結果をとりまとめたもので、一戸建ての住宅6725戸、

共同住宅等 356 戸、総戸数 7081 戸となっている。

この結果、2009 年 6 月の制度運用開始からの累計は、一戸建ての住宅 5 万 6178 戸、共同住宅等 925 戸、総戸数 5 万 7103 戸となっている。

〔URL〕 [http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000151.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000151.html)

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03 - 5253 - 8111 内線 39429

## 市場動向

### 三鬼商事、都心オフィスの平均空室率 8.75%、平均賃料 14% 強下げ

三鬼商事がまとめた 3 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 56 棟、既存ビル 2587 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 8.75% で、前年同月比 0.09 P 上昇した。3 月は新規供給の影響とオフィス縮小の勢いがやや弱まったため、都心 5 区でこの 1 カ月間に増加した空室面積が約 5000 坪にとどまり、空室率の上昇が緩やかになった。「ただ、空室在庫の増加に歯止めがかかる兆しがまだ見えてこないことから、今後の移転動向が注目される」(同社)とみている。一方、都心 5 区の平均坪賃料は 1 万 8264 円で、前年同月比 14.23% (3031 円) 下げている。

〔大型新築ビル(56 棟)〕 空室率 = 30.59% (前年同月比 3.74 P 下落)。「テナント誘致競争には依然厳しさが感じられるものの、大型新築ビルには引き合いが多く見られるため、これから内定や成約の動きが増えてくると期待」 平均月額坪当たり賃料 = 2 万 4487 円(前年同月比 21.74%、6803 円下落)。「今春は大型新築ビルの供給棟数が多かったことから、テナント誘致競争が激化した」。

〔大型既存ビル(2587 棟)〕 空室率 = 8.28% (前年同月比 2.69 P 上昇)。「3 月はオフィス縮小の勢いがやや弱まったものの、需給改善の兆しはまだ見えてこない」 平均月額坪当たり賃料 = 1 万 8084 円(前年同月比 13.87%、2911 円下落)。「前月に比べて小幅な下げとなったが、誘致に際してより柔軟に対応する動きが多くビルの見られた」。

〔URL〕 [http://www.e-miki.com/data/download/sikyo/F1004\\_T0.pdf](http://www.e-miki.com/data/download/sikyo/F1004_T0.pdf)

【問合せ先】M ネット事業部 03 - 3275 - 0155

## 会員動向

### 事務所移転と社名変更

(株)アセット不動産ソリューションズ(正会員)は 4 月 26 日付で、本社事務所を下記に移転するとともに、社名を 4 月 29 日付で、「株式会社アセットソリューションズ」に変更する。

〔新所在地〕〒101-0048 東京都千代田区神田司町 2 - 2 - 7 パークサイド 1 ビル 6 階  
TEL と FAX 従来通り。