



今週の フラッシュ

都心商業地と住宅地、横ばい増え下止り感

～ 不動産経済研、地価公示に関連しアンケート調査

不動産経済研究所は3月18日、住宅・不動産主要各社を対象に実施した「地価動向等に関するアンケート調査」の結果(回答55社)をまとめた。今後概ね1年間の地価の見通しについては、商業地、住宅地とも地方以外は「横ばい」の回答が大半を占め、下げ止まり感がでてきた。一方、地方の商業地と住宅地は「下がる」が前回より8.2P増えて7割を超え、二極化傾向が強まっている。また、マンション用地の取得エリアについては、「都心部」が88.1%と、前回に比べ40P近くも増えている。

調査は、地価公示(1月1日時点調査)の発表時期の3月と、都道府県地価調査(7月1日時点調査)の発表時期の9月に併せ、毎年半年毎に実施しているもので、今回の調査期間は3月4～16日。

都心商業地の地価の見通し = 「下がる」の回答割合が25.0%で、前回より17.9P減少、「横ばい」が28.3P増加して71.2%となり、下げ止まり感が強まった。

都心住宅地の見通し = 「上がる」が約3割で、前回より20P近く増えた。「下がる」は9.3%と一ケタ台に減少。近郊・郊外の住宅地の見通し = 前回5割近かった「下がる」が31.5%に減少、「横ばい」が約6割に増加した。

地方中核都市の商業地と住宅地の見通し = 「下がる」が73.1%と大半を占め、下落見通しが強まった。リゾート用地の見通し = 「下がる」がやや減少し、「横ばい」が約4割に増加。倉庫・工場用地の見通し = 「下がる」が減って「横ばい」が増えた。

都心Aクラスのオフィスビルの賃料について = 「上がる」が前回より10P近く増えたものの、11.5%にとどまっておき、「横ばい」が約6割を占めている。Aクラス以外のオフィス賃料について = 「下がる」が前回とほぼ同様の63.5%、「横ばい」が10P近く増加の34.6%で、オフィス賃料の見通しは依然として厳しい。

賃貸住宅の賃料について = 「上がる」が前回の0%から3.7%になったが、「下がる」が前回より約10P増加して37.0%と悪化。「横ばい」が約6割。

新築マンションの販売単価について = 「上がる」が21.6%で、前回より18P増加した。「下がる」は約10P減少して23.5%。「横ばい」が若干増えて54.9%となり、下げ止まり感がでてきた。

中古マンションの成約単価について = 「上がる」が41.2%で、前回より約30Pと大幅に増加。「下がる」は一ケタ台となり、価格の上昇傾向が強まっている。

開発用地の取得姿勢について = 「変わらず」が 6 割強と多いものの、「増やす」が 28.3%と約 3 割に増加。 マンション用地の取得エリアについて = 「都心部」が 88.1%で、前回より 40P 近く増えた。 収益不動産への投資について = 「増やす」が前回より 4.1P 増加して 16.3%、「減らす」が 2.7P 減少して 27.9%。

金融機関の貸出姿勢について = 「変わらず」が 66.0%で大半を占めるが、「積極的」が前回より 3.8P 増えて 26.4%となった。 機関投資家などのエクイティ出資の状況について = 「積極的」が前回とほぼ同様の 27.7%。

【問合せ先】通信編集部 03 - 3225 - 5301

政策動向

国交省、リフォーム瑕疵保険など整備、住宅エコP申請 500 件超

国土交通省は、住宅リフォームに関する消費者支援として、リフォーム瑕疵保険や専門家によるリフォーム相談制度を整備する。住宅エコポイント制度などのリフォーム支援策でリフォーム市場が活況を呈し始めているなか、リフォームトラブルへの対応を強化し、リフォーム市場を支えていく。

3月8日から申請受付を開始した住宅エコポイントの申請数は既に 500 件を超え、その大半はリフォームでの申請。国交省はインスペクション(建物検査)を伴うリフォームも助成していく方針で、今後もリフォーム需要が高まるとみている。その一方で、リフォームトラブルへの対応強化も急務とみて、支援策を打ち出したもの。

住宅リフォームの支援策として、(1)リフォーム瑕疵保険(2)リフォーム見積相談制度(3)弁護士などによる無料の専門家相談制度 の3点を整備する。

リフォーム瑕疵保険については、保険に加入している工事業者のリストを公開するなどにより、保険加入を促進する。既に日本住宅保証検査機構が、リフォーム瑕疵保険の取扱保険法人として認可を受けており、4月からリフォーム瑕疵保険の取り扱いを開始する。保証期間は、「構造耐力上主要な部分」と「雨水浸入を防止する部分」が5年、「その他の部分」が1年を予定している。

リフォームに関する各種相談制度も4月1日から開始する。(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターでは、工事業者から提示された見積りに関する無料相談を受け付ける。また、住宅リフォームに関する相談を全国の弁護士会で受け付け、弁護士や建築士が無料で相談に応じる。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000140.html

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03 - 5253 - 8111 内線 39414

国交省、マンション等安心居住推進事業を 5 月 26 日まで募集

国土交通省は、「平成 22 年度マンション等安心居住推進事業」の募集を 3 月 5 日(金)から開始した。5 月 26 日(水)まで(必着)募集する。

この事業は、マンションの維持管理・再生について、ソフト面やハード面のあり方

を見直すマンション管理組合等を対象に支援を行うとともに、地域レベルの相談体制の整備等を推進することにより、必要なノウハウ蓄積等を図り、良質な分譲マンションのストックの形成を促進することを目的とするもの。今回の事業は、平成22年度予算によるものであり、予算成立が事業実施の条件となる。

事業の仕組み (1)管理組合等の取組みの支援に係る事業 事業主体：マンション管理組合、マンション管理組合の活動を支援する法人 支援の対象となるマンション：管理の適正化を図るマンション、第三者管理者方式に取組むマンション、老朽マンション、団地型マンション(2)相談体制の整備等に係る事業 事業主体：マンション管理組合の活動を支援する法人 支援の対象となる事業：相談体制の整備に係る事業、人材育成に係る事業。選定方法は(1)、(2)とも、応募提案は評価委員会の評価を踏まえて国交省が決定する。選定結果は6月末頃に全応募団体に通知する予定。

応募要領など詳細は、下記ホームページから。

〔URL〕 <http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/torikumi/manseimodel22.htm>

【問合せ先】住宅局市街地建築課マンション政策室 03 - 5253 - 8111 内線 39684

東京都、都市再生ステップアップ・プロジェクトの実施地区を決定

東京都は、更新時期を迎える都有施設が集積する地区において、民間のノウハウを活用する「都市再生ステップアップ・プロジェクト」を実施する方針で、その第1弾の実施地区として「竹芝地区」(港区海岸1丁目)を決定した。

これまで南青山1丁目や東村山市本町などの都有地を活用し、都市再生を目的とするプロジェクトを推進してきたが、今回、これを発展させ、更新時期を迎える都有施設が集積する地区において、これら一団の都有地で民間のノウハウを活用する「都市再生ステップアップ・プロジェクト」を実施することにしたものの。

第1弾の「竹芝地区」では、東京都公文書館など4 都有施設(敷地面積合計約1.7ha)の移転・更新などを契機に、この都有地を一体的に活用するとともに、地区全体(約28ha)における将来のまちづくりの方針を示す「ガイドライン」を策定し、都市再生を進めていく。今後、「豊かな緑、海、文化を実感できる、活気ある商業・業務拠点の形成」を目指して、有識者からの意見聴取などを踏まえ、まちづくりの誘導目標の詳細な検討などを行い、事業実施方針として公表するなど、事業化に向けて具体的に取り組んでいく方針。

「都市再生ステップアップ・プロジェクト」とは、全庁的な財産活用を前提に、民間のノウハウや資金力も活用しながら、都有施設の移転・更新などを契機に、当該施設の効率的配置や複数都有地の有効活用を行うとともに、周辺開発の誘発を図る事業。環境への配慮や緑の保全・創出などの共通理念のほか、地区ごとの特徴や課題に対応したまちづくりの誘導目標を設定し、都有地における民間プロジェクトの誘導および都有地周辺のまちづくりを通して、都市再生を推進し、活力と魅力ある東京を実現していく事業。

〔URL〕 <http://www.metro.tokyo.jp/INET/OSHIRASE/2010/03/20k3h400.htm>

【問合先】 都市再生ステップアップ・プロジェクト全体について：
都市整備局市街地整備部企画課 03 - 5320 - 5118
都有施設の移転等について：財務局財産運用部総合調整課 03 - 5388 - 2703

調査統計

FRK、2009年の既存住宅流通量は46万件、流通比率は36.8%

(社)不動産流通経営協会が3月19日発表した「FRK 既存住宅流通量推計結果」によると、既存住宅の流通量(速報値)は46万件となり、借家や社宅など給与住宅を除いた自己居住用の新築の着工戸数にほぼ匹敵するような市場規模になっていることが分かった。

2009年の借家や給与住宅を含む新築住宅の着工総数は、前年比27.9%減の78.8万件となっている。一方、既存住宅の流通については、「堅調な住宅取得や住替え需要により、首都圏の取引件数は前年を上回るなど回復の兆しもみられる」として、既存住宅流通量(速報値)を前年比1.9%減の46万件と推計している。また、既存住宅流通比率(既存住宅流通量を新築着工総数と既存住宅流通量の合計で割った数値)は36.8%となり、前年に比べ6.8ポイント上昇している。一方、自己居住用の新築の持家および分譲住宅の着工戸数は45.3万件で、既存住宅流通市場とほぼ同じ規模になっている。

【問合先】FRK事務局 03 - 5733 - 2271

市場動向

三鬼商事、都心オフィスの平均空室率8.66%、平均賃料14%強下げ

三鬼商事がまとめた今年2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8.66%で、前年同月比3.06P上昇した。昨年9月末から6カ月連続の上昇で、これはテナント企業のオフィス縮小の動きが依然として続いていることや、新規供給に伴う募集面積の増加が要因。一方、都心5区の平均坪賃料は1万8434円で、前年同月比14.74%(3186円)下げている。

同社では「2月は大型既存ビルの募集面積がこの1カ月間に約2万6000坪増加した。これはオフィス縮小や新規供給に伴う解約予告がみられ、大型募集を開始したビルが出てきたことが要因。こうした状況の中で、借り手優位のオフィス市場を反映して、前年に比べ移転の相談や引き合いが増えた。これからテナント企業の前向きな移転の動きが多くみられることを期待したい」という。

[大型新築ビル(56棟)] 空室率=30.38%(前年同月比0.77P上昇)。「今年も大型ビルの供給棟数が多いことや、前年竣工した大型ビルの竣工が続いていることから、大型新築ビル間でのテナント誘致競争が激化している」 平均月額坪当たり賃料=2万4836円(前年同月比20.64%、6459円下落)。「大型新築ビルの供給棟数が多いこと

から、都心5区のエリアを問わずテナント誘致競争が強まっている。」

〔大型既存ビル(2587棟)〕 空室率=8.14%(前年同月比2.89P上昇)。「2月はテナント企業のオフィス縮小の動きや新規供給に伴う解約予告などが相次いだため、空室率が前月比0.39P上昇し、8%を超えた」 平均月額坪当たり賃料=1万8236円(前年同月比14.30%、3044円下落)。「好条件の大型ビルの募集面積が増加しているため、前年に比べテナント企業の引き合いや相談が多くなってきた。」

〔URL〕http://www.e-miki.com/data/download/sikyo/F1003_T0.pdf

【問合せ先】Mネット事業部 03-3275-0155

コンテスト

ウィズガス CLUB、住宅あったかフォトコンテスト4月15日まで募集

ウィズガス CLUB は、当協会や(独)都市再生機構など住宅関係団体の後援により、「第4回ウィズガス住宅あったかフォトコンテスト」の応募作品を4月15日(木)(当日消印有効)まで募集する。

応募対象は、都市ガスもしくはプロパンガスを使用している住宅に居住している人(戸建・集合住宅ともに可、持ち家・賃貸住宅を問わない)。ガスがもたらす快適であったかな暮らし(生活シーン)もしくはガスを含むエコな暮らしの提案を表現した写真1枚。応募作品に対するコメント(100文字以内)が必要。応募部門は、(1)ほかほかリビング部門(2)ほくほくキッチン部門(3)ぬくぬくバスタイム部門(4)考えよう住まいのエコ部門 の4部門。それぞれの部門賞(各1点、賞金10万円)の中から、グランプリ1点(賞金20万円、部門賞10万円含む)ほか、入選40点(各部門10点、1万円相当の賞品)が授与される。応募要領など詳細は下記ホームページから。

〔URL〕<http://www.gas.or.jp/withgasclub/photocon4/contest/index.html>

【問合せ先】ウィズガス CLUB 事務局：(社)日本ガス協会 03-3502-0115

会員動向

アスコット、分譲マンション事業を再開、中央区で相次ぎ3物件を供給

(株)アスコットは、東京・中央区内で分譲マンション事業を1年9カ月ぶりに再開する。7月上旬には「日本橋小伝馬町」全53戸の販売をスタートし、8月中旬に「八丁堀」全29戸、11月上旬に「東日本橋」全40戸と、相次いで供給する計画で、今後は分譲マンション開発に特化していく方針。

3物件はデザイン性の高い外観にするほか、各々のコンセプトに添った家具や設備品などが選べる「ポイントセミオーダーシステム」を採用。例えば、1LDKと2LDKは500ポイント、3LDKは600ポイントを無償で付加し、ポイントを消化する形で収納棚や照明機器を購入者が選ぶ。1ポイントは1000円程度の換算。

〔URL〕<http://www.ascotcorp.co.jp/pdf/release100222.pdf>