



今週の フラッシュ

今年以降完成予定は 463 棟 14 万 3826 戸

～不動産経済研、2009 年超高層マンション市場動向

不動産経済研究所がまとめた「2009 年の超高層マンション市場動向」(2009 年 3 月末調査)によると、今年以降に完成を予定している超高層マンション(20 階建て以上)は 463 棟 14 万 3826 戸で、前回の 2008 年 3 月末調査に比べ 95 棟 2 万 5980 戸の増加となっている。

圏域別では、首都圏 280 棟・9 万 6786 戸(全体比 67.3%、前回調査 69.1%)、近畿圏 101 棟・2 万 9541 戸(同 20.5%、同 18.2%)、その他地区は 82 棟・1 万 7499 戸(同 12.2%、同 12.8%)である。完成予定年次別では、2009 年 153 棟・4 万 2596 戸、2010 年 118 棟・3 万 2649 戸、2011 年 92 棟・3 万 226 戸、2012 年 38 棟・1 万 4503 戸、2013 年以降 62 棟・2 万 3852 戸。

同社では、今後も大都市圏での複合再開発などが進展していることに加え、地方都市では中心市街地活性化のシンボルタワーとして、超高層マンションの建設・計画が見込まれるが、価格高騰によるマンション販売不振、デベロッパー各社のマンション供給計画の縮小、販売リスクの高い超高層の特質もあり、新たな用地取得を控える動きなどから、2009 年の竣工をピークに徐々に減少するだろうとみている。

[首都圏のエリア別内訳] 都区部 = 182 棟・6 万 5883 戸。全国における東京都区部の戸数シェアは 45.8%(前回時 47.1%)で、依然として東京都区部が高水準を維持 東京都下 = 15 棟・4019 戸 神奈川県 = 45 棟・1 万 5131 戸 埼玉県 = 19 棟・5742 戸 千葉県 = 19 棟・6011 戸。

[首都圏の完成予定年次別内訳] 2009 年 = 74 棟・2 万 4886 戸 2010 年 = 75 棟・2 万 2068 戸 2011 年 = 53 棟・1 万 8096 戸 2012 年 = 30 棟・1 万 2097 戸、2013 年以降 = 48 棟・1 万 9639 戸 と、2009 年、2010 年は 2 万戸以上の竣工が続く。1976 年から 2008 年までに竣工したのは 567 棟・15 万 5357 戸。

[近畿圏のエリア別内訳] 大阪市内 = 55 棟・1 万 5557 戸 大阪府下 = 17 棟・6302 戸 兵庫県 = 19 棟・5392 戸 京都府 = 3 棟・600 戸 滋賀県 = 7 棟・1690 戸。

[近畿圏の完成年次別内訳] 2009 年 = 39 棟・1 万 147 戸 2010 年 = 21 棟・5399 戸 2011 年 = 32 棟・1 万 884 戸 2012 年 = 5 棟・1836 戸 2013 年以降 = 4 棟・1275 戸。

[その他地区のエリア別内訳] 福岡県 = 16 棟・4082 戸 広島県 = 11 棟・2795 戸 静岡県 = 9 棟・2042 戸 宮城県 = 6 棟・1959 戸 愛知県 10 棟・1650 戸 茨城県

= 6 棟・1376 戸 新潟県 = 3 棟・544 戸 札幌市 = 3 棟・513 戸 岐阜県 = 3 棟・510 戸 長崎県 = 3 棟・504 戸 熊本県 = 2 棟・380 戸 など。

[50 階建て以上の主要な超・超高層マンション] 66 階建て = 新宿区西新宿 3 丁目 61 階建て = 武蔵浦和駅前 60 階建て = 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で計画あり 50 階以上 = 首都圏で 15 件(20 棟)、近畿圏で 6 件(6 棟)、広島県で 2 件(3 棟)の超・超高層プロジェクトが進行中。

[URL] http://www.fudousankeizai.co.jp/lcm_Web/dtPDF/kisha/090511jyutaku.pdf

【問合先】企画調査部 03 - 3225 - 5301

政策動向

国交省、企業の土地取引に関する市況判断は「不活発」が増加

国土交通省がまとめた「土地投資動向調査」(平成 21 年 3 月調査)によると、東京や大阪とも「活発である」が前回調査に引き続き低調に推移し、「不活発である」が増加している。また、今後 1 年間における土地の購入・売却意向については、前回調査より「購入」が減少する一方、「売却」が増加しており、前回調査まで増加基調にあった売買意向 D I (「購入」 - 「売却」)は大幅に減少している。

この調査は、土地市場の動向に大きな影響を及ぼすと考えられる主要な企業を対象として、土地取引などに関する短期的な意向を把握・整理し、簡潔で分かりやすい「先行指標」の作成・提供を目的としている。調査対象は上場企業 3886 社と資本金 10 億円以上の非上場企業 3300 社の計 7186 社。有効回答は 1520 社(上場企業 696 社、非上場企業 779 社、不明 45 社)。半期(各年 3 月、9 月時点)ごとに調査。

《調査結果の概要》

[現在の土地取引状況についての判断] 東京、大阪とも「活発である」が前回調査に引き続いて低調に推移し、「不活発である」が増加。また、1 年後の土地取引状況についての判断に関する D I (「活発である」 - 「不活発である」)は、依然として「不活発である」が「活発である」を大きく上回る状況が続いているものの、現在の土地取引状況についての判断に関する D I をわずかながら上回った。

[本社所在地の現在の地価水準についての判断] 大阪で「適正である」が前回調査より減少するとともに、3 年ぶりに「低い」が「高い」を上回った。また、1 年後の地価動向の判断については、東京では「下落が見込まれる」が引き続き増加している一方、大阪では「下落が見込まれる」がやや減少し、「横ばい」がやや増加。

[今後 1 年間における土地の購入・売却意向] 前回調査より「購入」が減少する一方、「売却」が増加しており、前回調査まで増加基調にあった売買意向 D I (「購入」 - 「売却」)は大幅に減少した。

[今後 1 年間における自社が利用する土地・建物の増加・減少意向] 前回調査より「増加」が大幅に減少する一方、「減少」がやや増加し、「減少」が「増加」を上回った。その結果、前回調査まで増加基調にあった自社利用意向 D I (「増加」 - 「減少」)

は大幅に減少し、マイナスに転じた。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/land03_hh_000049.html

【問合せ先】土地・水資源局土地市場課 03 - 5253 - 8111 内線 30232、30242

国交省、住宅・建築物省エネ改修推進事業の提案を6月25日まで募集

国土交通省では、「住宅・建築物省エネ改修推進事業の提案の募集を5月25日(月)から開始した。6月25日(木)(当日消印有効)まで受け付ける。

この事業は、住宅・建築物の省エネルギー改修を国交省が広く民間事業者等から公募し、予算の範囲内において、整備費等の一部を補助することによって、省エネ改修の推進と関連投資の活性化を緊急に図ることを目的とするもので、平成21年度補正予算により対応することになっており、事業決定は予算成立後となる。なお、平成20年度補正予算による「既存住宅・建築物省エネ改修緊急促進事業」とは要件が異なるので留意が必要。

〔URL〕<http://www.kenken.go.jp/shouenekaishu/index.html>

【応募書類の入手・問合せ先】省エネ改修推進事業担当、(独)建築研究所
住宅・建築物省CO2推進モデル事業評価室内 03 - 3222 - 6750

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000072.html

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03 - 5253 - 8111 内線 39421

国交省、地方の不動産流動化・証券化実施過程検証等事業で提案募集

国土交通省は、「地方における不動産の流動化・証券化に関する実施過程検証等事業」に関する事業提案を6月19日(金)まで募集する。

この実施過程検証等事業は、昨年度に引き続き、地方(東京23区以外の地域)における不動産の流動化(不動産信託または定期借地権の設定)・証券化手法のノウハウ蓄積と人材育成を図るため実施するもの。

事業内容は、地方において不動産の流動化・証券化を行おうとする者に対して、(1)国交省が組織した専門家のグループが、流動化・証券化に関する相談に応じてアドバイスなどを行う(2)(1)の支援を受けて不動産の流動化・証券化を実施する者には、その実施過程を記載した実施過程報告書と事業実施過程で必要となる各種ドキュメント(不動産鑑定評価書、エンジニアリングレポートなど)の提出が必要。その提出者には、これらの書類の作成費用の一部を支援する。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/land03_hh_000050.html

【問合せ先】土地・水資源局土地市場課 03 - 5253 - 8111 内線 30223



市場調査

細田工務店調べ、2008年度の首都圏戸建分譲団地は636物件5685戸

(株)細田工務店は、マーケットレポート「首都圏の戸建分譲団地供給動向～2008年

度」をまとめた。それによると、2008年度(2008年4月～2009年3月)の首都圏戸建住宅(調査対象:大手の供給物件または5戸以上の供給団地で追跡調査が可能な物件)の供給は636物件(前年度比11.2%減)、5685戸(同20.7%減)と2桁台の減少。首都圏全域で減少し、特に茨城県と埼玉県での減少が目立った。首都圏平均の戸当たり価格は4874万円(同0.8%下落)。

2008年度市況の概要 1回当たりの供給戸数 = 平均8戸台と過去最低の1桁台。在庫リスクを回避するため、1回当たりの戸数を減らしているのが要因で、この傾向は大手企業に強い。大型継続団地は、東京都下や小田急・京成沿線エリアなどで前年度を上回る供給が行われ、物件数・戸数ともにシェアを増やしている。

新規の大型継続団地 = 東村山市や八王子市、印西市、市原市で供給が開始された。その大部分が大手ハウスメーカーによる共同事業で、単独事業が少ないのが特徴。

売れ行き状況 = 新規物件の初月売上率は上期に過去10年で最低の34%まで落ち込んだが、年度末には40%前半でやや持ち直し、繰越物件についても秋口の21%を底に、年度末には32%まで回復した。

2008年度市況の概括 = 「在庫リスクを回避する慎重な供給姿勢が目立つなか、前年度から続いていた新規物件の供給調整は、年度末の売上率の上昇と、在庫戸数の減少により、一応の成果を得たといえる。今後価格は弱含みで推移しつつも、市況は底打ちの兆しがみられると考えられる」と分析。

【問合せ先】事業企画部 03 - 5397 - 7745

国有地売却

関東財務局、国有財産259件を入札で売却へ、6月9日まで受付

財務省関東財務局は、管内の国有財産259件を一般競争入札方式で売却する。入札受付期間は6月1日(月)から9日(火)まで。開札は6月22日(月)午前9時半から、さいたま新都心合同庁舎1号館2階講堂で行われる。

国有財産の主要地域別内訳 東京23区 = 18件(宅地など15件、建物付土地3件) 東京23区外 = 15件(宅地10件、建物付土地1件、マンション4件) 神奈川県 = 27件(宅地など26件、建物付土地1件) 埼玉県 = 22件(宅地など22件) 千葉県 = 64件(宅地など64件) 茨城県 = 37件(宅地など37件) 栃木県 = 58件(宅地など57件、建物付土地1件) 群馬県 = 18件(宅地など18件)。

[URL] <http://www.mof-kantou.go.jp/frames/kokuyuuti/nyuusatu/mokuji.htm>

【問合せ先】管財第2部統括国有財産管理官 048 - 600 - 1177

講習会案内

7月22日から不動産コンサルで『基礎教育コース』をスタート

当協会など不動産業界5団体で構成する東京都不動産コンサルティング協議会は、

11月8日(日)に実施される「平成21年度不動産コンサルティング技能試験」(実施主体：(財)不動産流通近代化センター)に向けて、7月22日の「日程A：事業・実務編」を皮切りに、10月15日の「日程D：経済・金融編」までのA～D4日程にわたって、不動産コンサルティング業務の基礎的知識を習得するための講座「基礎教育コース」を開催する。受講料は各日程1万5000円(教材費別途)。ただし、全日程(A～D)の受講料は計6万円(教材費別途)。講習の申込方法など詳細は下記事務局へ。

[講習の内容] 日程A：7月22日(水)事業・実務編 日程B：8月24日(月)税制編 日程C：9月30日(水)建築・法律編 日程D：10月15日(木)経済・金融編。

[日時] 講義時間：午前10時～午後5時(予定)。
[会場] 日本教育会館8階。

【問合せ先】同協議会事務局 03-3288-3450

会員動向

事務所移転

(株)田園都市は(正会員)は5月14日から、下記に本社事務所を移転した。

[新所在地] 〒171-0022 東京都豊島区南池袋2-26-5 都民銀行ビル4階

TEL(従来通り) FAX03-6894-1100

(株)東京リライト(正会員)は5月11日から、下記に本社事務所を移転した。

[新所在地] 〒101-0063 東京都千代田区神田淡路町1-13-3 神田淡路町ビル2階

TEL03-3252-1130 FAX03-3252-1150

協会だより

当協会会員は正会員561社、賛助会員105社、合計666社に

当協会は5月19日開催の理事会で、正会員13社、賛助会員5社の入会を承認した。これにより正会員は561社、賛助会員は105社、会員総数は666社となった。

新規入会会員は次の通り。表記は会社名(本社所在地、代表者氏名・敬称略)の順。

[正会員] (株)アップルハウス(東京都港区、伊東三千男) (株)エルトレード(同渋谷区、伊藤光磨) (株)クリーク・パートナーズ(同中央区、小川惣司) (株)コプラス(同渋谷区、青木直之) (株)三栄建築設計(同杉並区、小池信三) (株)ニッテイライフ(同豊島区、小椋尅史) Far East不動産(株)(同千代田区、鄭武壽) (株)リビングクリエイト(同豊島区、河崎安幸) (株)リンク・イズム・マネジメント(同中央区、竹本貴夫) 創建ホーム(株)(広島県竹原市、山本静司) 九州リアルエステート(株)(福岡市東区、岩尾一豊) 興栄建設(株)(福岡県直方市、中村高章)。

[賛助会員] (株)九州フジコー販売(東京都中央区、井上勝司) 共同カイツック(株)(同渋谷区、吉田稔) (株)クレディセゾン(同豊島区、山本寛) 新日本石油(株)(同港区、宇田川博文) (株)スリーエスコレーション(同新宿区、野田茂樹)。

【問合せ先】事務局 03-3511-0611