



今週の フラッシュ

上昇地区はゼロ、販売不振などで 85%が下落

～ 国交省、主要都市の高度利用地地価動向調査の結果

国土交通省が四半期毎にまとめている地価LOOKレポート「主要都市の高度利用地地価動向調査」(2008年第3四半期:7~10月)によると、第2四半期(4~6月)まで見られた上昇地点が姿を消し、調査した150地区の全てが横ばい、又は下落に転じた。このうち下落した地区が全体の85%を占める128地区にのぼるなど地価の下落傾向が顕著になってきている。

同省では、「景気の停滞や新規分譲マンションの販売不振、資金調達環境の悪化などを背景に土地の需要が減退していることに加え、オフィスなどの空室率の上昇や賃料下落による収益力の低下が原因」と分析している。

調査は、主要都市の地価動向を先行的に表しやすい高度利用地等の地区について、四半期毎に地価動向を把握することにより先行的な地価動向を明らかにすることを目的としている。調査内容は、鑑定評価員(不動産鑑定士)が調査対象地区の不動産市場の動向に関する情報を収集するとともに、不動産鑑定評価手法による地価動向の把握を行い、その結果を同省において集約する。対象地区は、東京圏65地区、大阪圏39地区、名古屋圏14地区、地方圏32地区、合計150地区。住宅系地区は、高層住宅などにより高度利用されている地区(42地区)。商業系地区は店舗、事務所などが高度に集積している地区(108地区)。

《調査結果の概要》

[3大都市圏]前四半期にピンポイントで上昇を示した東京圏と大阪圏の都心部のブランド力の高い商業地を含め、9割を超える地区で下落となった。前四半期に東京圏で上昇した地区のうち、横ばいにとどまったのは「表参道」のみで、「大手町」「東銀座」「八重洲」は3%未満の下落となっている。

[東京都区部]3%以上下落した地区が「佃・月島」「高輪」「六本木」「西新宿」「代官山」「池袋東口」「品川」の7地点にのぼっており、「表参道」以外で横ばいにとどまったのは、「新宿三丁目」「歌舞伎町」の2地点のみ。

[大阪圏・名古屋圏]過半の地区で3%以上(年率換算で11.5%以上)の下落を記録。とりわけ大阪圏で前四半期に上昇した「西梅田」(3%未満の下落)、「茶屋町」(3~6%の下落)、「長堀」(3%未満の下落)も全て下落に転じた。

[地方圏]横ばいの地区と下落の地区がほぼ同数となっているが、福岡、仙台のように調査した全地区で下落したところも見られる。

[URL] http://tochi.mlit.go.jp/tocchi/look_rep/lookreport20081121.html

【問合せ先】土地・水資源局地価調査課 03 - 5253 - 8111 内線 30368

政策動向

金融庁、中小企業の資金繰り支援のため、金融検査マニュアル別冊改定

金融庁では、中小企業の資金繰りの支援のため、『金融検査マニュアル別冊』などを改定した。改定の内容は、金融機関が条件緩和(注)を行っても、不良債権にならない取り扱いを拡充したのが特徴。

具体的には、これまでに比べ、中小企業向け貸出金の条件緩和がしやすくなったことで、(1)経営が健全化するまでの期間を大幅に延長した(原則5年、進捗状況が良好な場合10年まで)、(2)一定以上の金利を確保する必要がなくなった。さらに、(3)「計画」を作っていない場合でも、今後の経営改善の見通しがあれば、「計画」がある場合と同じように取り扱う、(4)「計画」の進捗が遅れていても、その原因を分析し、今後の改善が見通せるならば、「計画」通りに進んでいる場合と同じように取り扱う というもの。

(注釈) 条件緩和(返済条件の変更)とは、(1)金利の引下げ(2)金利・元本の支払い猶予(3)返済期限の延長(4)債権放棄 など、借り手にとって有利となる取決めをすることです。

<お問い合わせ先>

金融庁検査局総務課 電話03 - 3506 - 6000

各財務(支)局の理財部検査総括課(沖縄総合事務局にあっては財務部検査課)

北海道財務局 = 011 - 709 - 2311 東北財務局 = 022 - 263 - 1111 関東財務局 = 048 - 600 - 1111 北陸財務局 = 076 - 292 - 7860 東海財務局 = 052 - 951 - 2474 近畿財務局 = 06 - 6949 - 6372 中国財務局 = 082 - 221 - 9221 四国財務局 = 087 - 831 - 2131 九州財務局 = 096 - 353 - 6351 福岡財務支局 = 092 - 411 - 7281 沖縄総合事務局 = 098 - 866 - 0094。

[URL] <http://www.fsa.go.jp/ordinary/20081120.pdf>

内閣・法務・国交省調べ、マンション建替え全く検討していないが47%

内閣府と法務省、国土交通省の3府省は共同で、建築後30年を超えたマンションの管理組合などを対象とした「老朽化マンション等の建替えに関する実態アンケート調査」の結果をまとめた。それによると、老朽化マンションの47%が建替えを全く検討していないと答えたのに加え、建替えを全く検討していない理由として、区分所有者の関心が低いと49.8%と過半近くを占めるなど、住民の関心の低さが必要な建替えを阻害している実態がうかがえる。

この調査は、建替えに至った事例や建替えに至らなかった事例について、その実態を調査することで、マンション建替えの阻害要因を明らかにするのが目的。全国の

2389 管理組合にアンケートを配布し、790 件の回答を得た。

調査結果の概要

〔現在のマンションの問題点(複数回答)〕 配管や給水設備の劣化 = 54.1% 地震などに対する安全性の不安 = 51.0% がいずれも 5 割を超えるなど関心が高い。

〔管理を続けていく上での不安(同)〕 建物の老朽化が進むこと = 76.8% 居住者の高齢化から管理組合・自治会に影響が出る = 73.3% 震災等による被災 = 47.5% などの声が多かった。

〔建替え検討経験の有無〕 全く検討していない = 47.0% と最も多く、検討は行っていないが、関心はある = 33.3% 以前検討したが、今は行っていない = 9.1% 建替え検討中 = 6.0% を上回っている。

〔建替えに関心を持ったきっかけ〕 今後の修繕費用が多額になるから = 49.0% 地震、火災に対する安全性から = 45.0% という回答が多かった。

〔建替えを全く検討していない理由〕 区分所有者の関心が低い = 49.8% まだ建物の劣化が進んでいない = 45.1% となっており、住民の関心の低さが必要な建替えを阻害している実態がうかがえる。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000014.html

【問合先】内閣府規制改革推進室 03 - 5501 - 2819

法務省民事局参事官室 03 - 3580 - 4111

国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室 03-5253-8111 内 39644

国土省、宅建業電子申請システムの利用促進をホームページでPR

国土交通省では、昨年9月から運用開始している「宅地建物取引業電子申請システム」の利用促進に向けて、10月末の福岡市を皮切りに、11月には横浜市、大阪市の全国3カ所において、「宅建業電子申請システム説明会」を開催したが、さらに、この申請システムについての内容の理解と利用を促進するため、下記のホームページで、説明会で配布した資料を掲載することにした。

このシステムの運用は、国の施策である「e-Japan」戦略の一環として実現した経緯があり、同省としても、このシステムの利用促進について積極的に推進していく方針で、このシステムを利用可能な宅建業者に対しては、当協会など関係業界団体を通じて、積極的に申請の実施が行えるよう協力方を要請している。

利用促進説明会の配付資料については、下記アドレスをご参照ください。

http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/const/sosei_const_tk3_000007.html

宅建業電子申請システムは、下記アドレスをご参照ください。

<http://www.takken.mlit.go.jp/>

宅建業電子申請システムの操作方法については、下記にご照会下さい。

(財)不動産適正取引推進機構 03-5401-0285 <http://www.retio.or.jp/>

【問合先】総合政策局・不動産業指導室 03 - 5253 - 8111 内線 25127



市場動向

アットホーム、10月の首都圏居住用賃貸物件の成約12.7%減の8483件

アットホームがまとめた10月の「首都圏賃貸物件市場動向」によると、居住用賃貸物件の成約数は8483件で、前年同月比12.7%減と9カ月連続して前年水準を下回った。戸当たり成約賃料は、マンションが4カ月連続のマイナス、アパートが5カ月連続のマイナスとなった。

[居住用賃貸物件の登録状況] 首都圏=4万2229件(前年同月比15.0%減)で、29カ月連続のマイナス。うち 東京都=2万278件(同12.7%減) 神奈川県=1万4131件(同17.9%減) 埼玉県=4461件(同17.0%減) 千葉県=3232件(同14.0%減) など、軒並み減少。[戸当たり登録賃料] 賃貸マンション=10.81万円(前年同月比7.5%上昇)、6カ月連続のプラス 賃貸アパート=6.18万円(同0.3%下落)、6カ月連続のマイナス。[㎡当たり登録賃料] 賃貸マンション=2810円(同5.6%上昇)、9カ月連続のプラス 賃貸アパート=2050円(同変動なし)。

[エリア別の成約状況] 首都圏の成約件数=8483件(前年同月比12.7%減)、9カ月連続のマイナス。うち 東京23区=3132件(同22.0%減) 東京都下=654件(同16.8%減) 神奈川県=3353件(同1.8%減) 埼玉県=871件(同6.3%減) 千葉県=473件(同16.7%減) と、全エリアで減少。

[戸当たり成約賃料] 賃貸マンション=10.10万円(同0.6%下落)、4カ月連続のマイナス 賃貸アパート=6.45万円(同0.5%下落)、5カ月連続のマイナス。

[㎡当たり成約賃料] 賃貸マンション=2600円(同2.6%下落)、3カ月連続のマイナス 賃貸アパート=2070円(同0.5%下落)、3カ月連続のマイナス。

[URL] http://athome-inc.jp/company/news_market.html

【問合先】経営企画室広報担当 03-3730-6484



都市機構より

「中野坂上サンブライトツイン」の売却で宅建業者のあっせんを依頼

(独)都市再生機構は、所有不動産「中野坂上サンブライトツイン」18階部分の事務所563.95㎡のうちの共有持分割合553,315/1,000,000の区分所有権の売却について、宅地建物取引業者からのあっせんを受け付ける方針で、その趣旨を当協会会員社に対して周知するよう依頼した。

その「売却対象不動産」の売却に係るあっせんの受付期間は11月21日(金)から2009年2月27日(金)まで。あっせんの手続きをしようとする宅建業者は、「売却対象不動産」の譲受けを希望する者から、機構所定の申込書による譲受けの申込を受け付け、その申込書をあっせん申込書と併せて、機構に提出する。機構は、その申込書の提出があったときは、その業者との間に、機構所定の契約書によりあっせん契約を

締結する。あっせんが成立すれば、そのあっせん業者に「あっせん依頼費」が支払われる。

今回の募集については、売却アドバイザーとして、下記の東急リバブル(株)を窓口にしており、売却に関する問い合わせは下記へ。ただし、土曜日、日曜日、祝日を除く、午前9時～午後5時。

【問合先】売却アドバイザー：東急リバブル(株)
ソリューション事業本部 03-5293-1103

講習会の案内

日本建築C、来年1月に「基礎から学べる構造設計～木造編」を開催

(財)日本建築センターは、当協会などの協賛により、来年1月26日(月)～27日(火)午前10時から、東京・千代田区神田須田町のエッサムホールで、「基礎から学べる構造設計シリーズ」の講習会として、木造編 入門コース <壁量計算等、軸組住宅の演習>を開催する。

このセミナーでは、木造の耐震構造について経験豊富な専門家を講師に迎え、木造の構造設計方法の理解と基本的実務の習得を目標に壁量計算、四分割法の計算について講義と演習を行う。また、量計算(手計算)に取組み、“木造の構造設計”について学ぶことができる。定員は60名。受講料は2万5000円(税込・資料代含む)。受講申込は、下記のホームページでも受付中。

{URL} <http://www.bcj.or.jp/>

【問合先】情報事業部 03-5816-7523

会員動向

グローバル・リンク・マネジメント、単身者向け住宅で初のエコ導入

(株)グローバル・リンク・マネジメントでは、東京都心部での投資用マンション分譲事業を展開しているが、バブル経済崩壊を教訓に流動化事業には一切着手しなかったことから、不良在庫はゼロ。また、同社のマンションコンセプトであるセキュリティの強化とインターネットの無料化導入も評価され、高い入居率を実現しており、分譲事業、賃貸事業ともに順調に推移している。

現在進行中の事業用地(確認申請済み)の東京・江東区亀戸においては、単身者向け住宅としては初めてとなるエコマンションとして、「低温鋼管スパイラル冷却式循環システム」(特許出願中)を実施する計画である。

その内容は、夏季の電力消費原因となるクーラーの利用を抑え、室内温度を一定にしていくことを目的とした計画。節電・温暖化防止・ランニングコスト削減を目標として実施する。竣工は2009年秋頃の予定。

{URL} <http://www.global-link-m.com/company/environment.html>