



今週の フラッシュ

ペット可は5万2578戸、シェアは86.2%に

～不動産経済研、2007年首都圏ペット可マンション

不動産経済研究所がまとめた「2007年の首都圏におけるペット飼育可能なマンション(=ペット可マンション)普及率調査」の結果によると、昨年1年間に首都圏で供給されたペット可マンションは戸数にして5万2578戸で、全供給マンションに対する普及率は86.2%となった。前年(5万5511戸、普及率74.5%)に比べ、戸数で2933戸、5.3%の減少、普及率では11.7ポイント(P)のアップとなった。

《調査結果の概要》

供給の推移 調査を開始した1998年は709戸、普及率1.1%と、僅か1%超の普及率だったが、その後は加速度的に増え続け、2002年には戸数が3万戸、普及率が30%に、2004年には普及率が5割の大打に乗り、2005年には戸数が5万戸を突破(5万4178戸)、2006年には普及率が7割を超えた。そして2007年は、首都圏マンション全体の供給戸数が大きく落ち込み、ペット可マンションの供給戸数も若干減少したものの、普及率は86.2%と8割台に乗った。

ペット対応の付帯設備の設置状況 足洗い場やグルーミング室、ペット搭乗サイン付きエレベーターなどといった専用設備付きのマンションは3万189戸で、前年(3万4758戸)を4569戸(13.1%)下回り、ペット可マンション全体におけるシェアは前年(62.6%)比5.2Pダウンの57.4%。ただ、単一設備だけでなく、『足洗い場+サイン付きEV』『グルーミング室+ドッグラン』など複合的な設備の物件も増えている。

エリア別の戸数と普及率 東京都区部=1万3746戸(前年比20.4%減)、普及率83.0%(同10.0P増) 東京都下=6437戸(同14.7%増)、同83.3%(同3.2P増)

神奈川県=1万4908戸(同1.3%減)、同87.6%(同13.7P増) 埼玉県=7065戸(同11.1%減)、同82.9%(同7.5P上昇) 千葉県=1万422戸(同8.8%増)、同93.2%(同18.5P増)。全エリアで普及率がアップし、8割を突破している。

大規模物件での主なペット可マンション

THE TOYOSU TOWER(江東区、総戸数2085戸、事業主=三井不動産レジデンシャル、野村不動産、三菱地所、東京建物) アクアテラ(足立区、同820戸、同=藤和不動産、近鉄不動産、大和ハウス工業) 亀戸レジデンス(江東区、同700戸、同=大京、オリックス不動産) 深大寺レジデンス(調布市、同570戸、同=総合地所、三井不動産レジデンシャル、新日本建物、長谷工コーポレーション) グローブスクエア(京王よみうりランド)(稲城市、同431戸、同=有楽土地、藤和不

動産、ニチモ) グランドメゾン東戸塚(横浜市、同 743 戸、同 = 積水ハウス、東急電鉄、相鉄不動産) アイランドグレース(川崎)(川崎市、同 538 戸、同 = ナイス、セントラル総合開発、ゼファー) D' グラフォートレイクタウン南越谷(越谷市、同 500 戸、同 = 大和ハウス工業、大栄不動産) プラウドタワー武蔵浦和(さいたま市、同 410 戸、同 = 野村不動産、大栄不動産) パークシティ柏の葉キャンパス一番街(柏市、同 733 戸、三井不動産レジデンシャル) I-Link タウンいちかわ ザ・タワーズウエスト・プレミアレジデンス(市川市、同 585 戸、同 = 三井不動産レジデンシャル、野村不動産、清水建設) など。

http://www.fudousankeizai.co.jp/lcm_Web/dtPDF/kisha/080403jyutaku.pdf

【問合せ先】企画調査部 03 - 3225 - 5301

政策動向

国交省、不動産 I D・E D I 整備で研究会報告案、モデル的事業を支援

国土交通省は、互換性のある不動産情報基盤の整備を目的に検討を重ねている「不動産 I D・E D I 研究会」の成果のとりまとめに向け、研究会報告のたたき台を策定した。不動産業界関係者へのヒアリングや海外の取組みなどを参考に、不動産物件を識別・同定する「不動産 I D」と、不動産に関する情報を標準的電子コード・フォーマットに統一化する「不動産 E D I」の整備に向け、具体的な方向性を提示する方針。

報告書では、不動産 I D について「ある物件について、異なる情報源から取得した情報と、異なる時点で生じた情報を結びつけるためのキー項目としての活用が有益」とその効用を指摘。不動産 E D I の整備については「情報の原本性の確保、転記ミス等の人為的な誤りの排除による正確性の確保、再確認作業省略による業務効率の向上などが図られる」などとメリットを強調していく考え。

また、不動産 I D・E D I の整備を促進するうえで、(1)情報の 1 次利用者(情報源に近いデータ作成者)と 2 次利用者(作成データを受け取って加工する者)の双方にインセンティブを与える必要がある(2)不動産 I D・E D I 導入に伴う既存システムの変更等によるイニシャル・コスト、運用のためのランニング・コストをできる限り抑え、それを上回る効果を上げる必要がある などの留意点を挙げている。不動産情報項目の定義が統一化されることについても、「会計基準の項目との整合性が重要」との考えを示す。さらに行政の役割として、関係する事業者による検討の場の提供とともに、モデル的な事業の実施などを打ち出していく。

【問合せ先】土地・水資源局土地政策課 03 - 5253 - 8111 内線 30635

国交省、土壤汚染地の有効活用で中間報告、汚染データ・マップを整備

国土交通省は、会計基準のコンバージェンス(国際的収れん)の一環として、土壤汚染地における鑑定評価の重要性が高まるなど土壤汚染地の対策が重要な政策課題となるなか、昨年 10 月から検討を重ねている「土壤汚染地における土地の有効利用等

に関する研究会」の中間とりまとめを公表した。

中間とりまとめでは、土壤汚染の実態とともに、「土壤汚染対策法が民間事業者の自主的調査結果の届出を義務付けておらず、自治体の取扱いも異なっている」などと土壤汚染に係る現行制度の問題点や課題などを指摘。米国の事例をもとに、(1)全国的な土壤汚染情報をデータベース化し、インターネット等により誰もが閲覧できる仕組みの構築(2)土壤汚染情報データベースの一類型として、浄化が完了した旨を公表するような取組みが有効 などの提案を行っている。また、土壤汚染の存在で開発がストップしているサイトの情報だけでなく、産業跡地であるために土壤汚染が存在する恐れがあるサイトに関する情報を収集して地図上に落とし込んでいるドイツの事例を参考に、「土壤汚染要調査マップ」を作成することも提言。さらに、地域活性化や土地取引の活発化が期待できる場合、土壤汚染地に対し、公的主体が浄化費用の一部を補助したり、土壤汚染地の浄化を開始、または完了した場合に固定資産税を軽減することを提起し、今後の検討課題として掲げている。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha08/03/030404_.html

【問合せ先】土地・水資源局・土地市場企画室 03 - 5253 - 8111 内線 30655

国交省と経産省、最新の石綿含有建材データをウェブで公表

国土交通省と経済産業省は、2006年12月から公表している「石綿(アスベスト)含有建材データベース」について、今年3月までに判明した石綿含有建材を新たに追加したほか、使い勝手をよくするため、公表しているデータベースの形式を「ダウンロード形式」から「Web検索形式」に変更した。

このデータベースは、「石綿含有建材データベース～2008年3月版」として、国交省・経済産業省・(財)建材試験センターのホームページで公開している。今回追加した石綿含有建材は132製品で、これにより公表している建材は1923製品となった。今後も新たに石綿含有建材が判明した場合、国交省などでは同データベースに追加・公表していく方針。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha08/07/070331_.html

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

住金機構、4月のフラット35の適用金利を発表

住宅金融支援機構は2日、民間金融機関と連携する長期固定住宅ローン「フラット35」の4月の適用金利を発表した。返済期間21年以上は2.640～3.200%、返済期間20年以下は2.400～3.200%。最低金利を前月に比べると、21年以上は0.11%幅、20年以下は0.14%幅それぞれ低下した。21年以上は3カ月連続、20年以下は2カ月ぶりの低下。

〔URL〕<http://www.flat35.com/>

【問合せ先】経営企画部広報グループ 03 - 5800 - 8019

調査統計

リフォーム推進協、潜在需要意識調査、業者選びは工事の質と価格重要

住宅リフォーム推進協議会は、住宅リフォーム潜在需要者の意識と行動の実態などを把握するために実施した「2007年度インターネットによる住宅リフォーム潜在需要者の意識と行動に関する調査結果」(調査期間2007年7月から6カ月間、有効回答数1282件)をまとめた。それによると、リフォームを決断する決定的な動機では、マンション系ユーザー、戸建系ユーザーともに「構造・内装・設備等の劣化」との回答が最も多い。特徴的な傾向として、戸建系では「高齢者対応」や「省エネルギー性能」、「耐震性能」といった住宅の基本的な性能に対する関心が高く、マンション系では「好みのインテリアや間取り」への関心が高いことが分かった。

リフォームの予算「100万～300万円未満」が最も多く、マンション系で31.4%、戸建系で28.7%。次いで「50万～100万円未満」(マンション系24.2%、戸建系21.6%)と続く。予算は傾向として戸建系の方が高く、「500万円以上」の割合は戸建系が16.0%に対し、マンション系は8.0%。

リフォーム資金 マンション系の9割弱、戸建系の8割強が「自己資金」と回答。借入の際の借入期間は、過半数が「5～10年」、4分の1が「3～5年」という状況。

リフォーム業者選び(複数回答) 過去の調査と同様に「工事の質・技術」(60.3%)と「工事価格」(同52.3%)が上位を占めている。

{ URL } <http://www.j-reform.com/pdf/opinionaire.pdf>

【問合せ】03 - 3556 - 5430

市場調査

アットホーム、07年下半期の新築戸建成約は10.7%増の1万755件

アットホームがまとめた「2007年下半期の首都圏新築戸建市場動向」によると、新築戸建の成約数は前年同期比10.7%増の1万755件で、4期ぶりに増加した。平均成約価格は同2.3%上昇の3710万円で、4期連続の上昇となった。

成約数のエリア別動向 東京23区 = 1375件(前年同期比7.1%減) 東京都下 = 2209件(同20.3%増) 横浜・川崎市 = 1355件(同0.4%減) 神奈川県下 = 1486件(同12.8%増) 埼玉県 = 2966件(同17.8%増) 千葉県 = 1364件(同13.0%増) 首都圏 = 1万755件(同10.7%増) と、都下が20.3%の大幅増。「東京23区と横浜・川崎市では需給のミスマッチが続いている」(同社)とみている。

成約物件の価格帯別増減率・割合 2000万円未満 = 前年同期比増減率6.8%(全体に占める割合4.4%、前年同期比0.2P減) 2000万円台 = 同8.2%(同31.3%、同0.8P減) 3000万円台 = 同6.2%(同32.3%、同1.5P減) 4000万円台 = 同13.8%(同18.7%、同0.4P増) 5000万円以上 = 同31.7%(同13.3%、同2.1P増) で、

5000万円以上の物件が31.7%と大幅に増加。売れ筋は、東京23区が5000万円以上、東京都下が3000万円台、横浜・川崎市が4000万円台、神奈川県下が2000～3000万円台、埼玉県と千葉県が2000万円台。

沿線別成約数トップ5と平均価格 (1)JR中央本線616件、所在地別平均価格＝東京23区7320万円、東京都下3927万円(2)小田急小田原線612件、同＝東京都4628万円、神奈川県3152万円(3)東武伊勢崎線600件、同＝東京都4075万円、埼玉県2813万円(4)東武東上線522件、同＝東京都4689万円、埼玉県3167万円(5)西武池袋線504件、同＝東京都4611万円、埼玉県3221万円。

〔URL〕http://athome-inc.jp/company/news_market.html

【問合せ先】経営企画室広報担当 03-3730-6484

東京都、お台場の8万㎡の進出事業者を7月1日から公募

東京都港湾局は、臨海副都心・青海地区北側の「青海ST区画」(江東区青海19ほか)の進出事業者を公募する。応募受付は7月1日から開始。公募要項の配布をこのほど開始した。

同区画(敷地面積7万9295.76㎡)には現在、大規模娯楽施設「パレットタウン」が営業中。事業用定期借地権が2010年5月末で期限切れとなるため、新たな進出事業者を公募する。事業用途は業務・商業複合用地で、売却または長期貸付方式での処分となる。売却予定額は815億円、貸付の場合は権利金407億円と、別途貸付料(月額2億円)。用地の引き渡しは2010年6月1日。

〔URL〕<http://www.metro.tokyo.jp/INET/BOSHU/2008/03/22i3r600.htm>

【問合せ先】港湾局臨海開発部誘致促進課 03-5320-5583

訂正

本紙No.0927(2008.4.11号)5ページに誤りがありました。お詫びして下記のとおり訂正します。

(誤) 社名変更

(株)中央コーポレーション(正会員)は4月1日付で、社名を「株式会社中央リアルプラス」に変更した。

T E L 03 - 3584 - 0877 F A X 03 - 3584 - 0875

(正) 登録変更

(株)中央コーポレーション(正会員)は4月1日付で、下記のとおり会員登録を変更した。

変更後会社名 株式会社中央リアルプラス

変更後代表者 菅原 知

所在地 〒107-0052 東京都港区赤坂2-19-4

T E L 03 - 3584 - 0877 F A X 03 - 3584 - 0875