



## 今週の フラッシュ

### 市場規模は前年比約 4 割増の 8 兆 4522 億円

～不動産経済研、07 年上期の不動産私募ファンド市場

不動産経済研究所がまとめた「不動産プライベートファンド市場動向 2007 年版」(2007 年 6 月末時点)によると、今年 1～6 月の上期中に稼働が確認できた私募ファンドは計 379 本(前年比 54 本増)で、その全体の運用資産総額は、前年同期比 39.5%増の 8 兆 4522 億円に拡大し、エクイティ総額は同 27.83%増の 2 兆 4231 億円に達し、ハイペースでの市場拡大が継続していることが分かった。

この調査は、今年 6 月末時点の私募ファンドの運用不動産タイプ別(オフィスビル、レジデンシャル、商業施設、オフィスビル・レジデンシャル複合、3 タイプ以上運用の総合、その他 の 6 分類)の運用資産総額と平均エクイティ割合、エクイティ総額(推計値)をヒアリング調査などの結果に基づいて算定したもので、対象ファンドは、今年 1～6 月の上期中に稼働が確認できた計 379 本(前年比 54 本増)。

#### 《調査結果の概要》

[ 不動産私募ファンドの市場規模 ] 市場規模は前年比 4 割増の 8 兆 4522 億円

不動産私募ファンド全体の運用資産総額は 8 兆 4522 億円(前年同期比 39.5%増)に拡大し、この 1 年間の市場成長額は 2 兆 3933.2 億円と、ハイペースで市場拡大は継続している。

[ 不動産タイプ別の運用資産総額 ] オフィスビル型 1.18 兆円、総合型 4.85 兆円

オフィスビル特化型 = 1 兆 1804 億円(前年同期比 8.96%増) レジデンシャル特化型 = 8814 億円(同 43.27%増) 商業施設特化型 = 4383 億円(同 51.12%増) オフィス・レジデンシャル複合型 = 2155 億円(同 7.51%増) 3 タイプ以上ないし用途を問わない総合型 = 4 兆 8516 億円(同 41.34%増) その他(ホテル、倉庫・物流、シルバー・病院、底地、オフィスビル・レジデンシャル以外の複合型のすべてを含む) = 8848 億円(同 102.41%増) となっており、流通物件が市場に少ないオフィスビルを特化運用するファンドの成長ペースのみ低いものの、不動産タイプに関係なくファンド投資は拡大している。

[ 不動産タイプ別のエクイティ総額・割合 ] 全体のエクイティ(総資産から負債を差し引いた資本)割合は前年から 2.26P ダウンの 28.67%となり、表裏関係にあるローントゥバリュ( L T V = 当該資産価値に対する債権額の割合、借入比率)が上昇していることが分かった。タイプ別では、レジデンシャル特化型のエクイティ割合が 35.61%で最大、次いでオフィスビル特化型の 33.72%となっており、前年と同様の傾

向がみられた。なお、その他カテゴリーの運用規模は倍増の 8848 億円に達したが、これは倉庫・物流施設、シルバー・介護施設、底地など、投資タイプのバリエーションが拡大したことによる。

[ 国内系ファンドと外資系ファンドの運用規模 ] 外資系ファンドの市場シェアが 2.87P アップの 40.7%

国内系 = 338 本(前年同期比 50 本増)、総額 5 兆 118 億円(同 33.04%増) 外資系 = 41 本(同 4 本増)、総額 3 兆 4403 億円(同 50.11%増)。外資系の市場シェアが前年の 37.83%から 40.70%にやや上昇した。

[ URL ] <http://www.fudousankeizai.co.jp/>

【問合せ先】ファンドレビュー編集部 03 - 3225 - 5301

## 政策動向

### 国交省、来年 2 月にまちなみ景観形成指針、事業者の役割など明示へ

国土交通省は、個々の建築物と周囲のまちなみや景観との調和を図るため、建築活動を行う事業者の調和への取り組みを一層促す「建築・まちなみ景観形成ガイドライン(仮称)」の策定を目的とした検討委員会を、7 日初会合を開き、スタートさせた。今後、同委員会では、年内に 3 回会合を開き、来年 2 月にもガイドラインの原案をとりまとめていく方針。

検討委員会は、建築家や学識経験者、神奈川県庁と川越市の行政担当者など 9 名で構成。座長には、建築家で横浜国立大学教授の山本理顕氏が就任した。同日の第 1 回会合では、検討テーマや論点などを取り上げ、今後検討すべき方向性を定めた。

検討の進め方としては、良好な景観形成に向けた建築分野のこれまでの取り組みと課題を検証したのち、(1)周囲のまちなみや景観と調和させる建築のあり方(2)良好な景観形成に向けて建築活動を行う事業者が果たすべき役割(3)事業者の一層の取り組みを促す国や地方公共団体に求められる施策 などを主な検討テーマにして、「建築・まちなみ景観形成ガイドライン(仮称)」を策定する。

具体的には、周囲のまちなみや景観との調和を実現するプロセスの明確化と共に、建築主をリードし、関係者との調整を図る建築の専門家(設計者、コンサルタント、施工者など)の役割を提示していく。また、国や地方公共団体のあり方として、都市計画・建築規制を再検討するとともに、「デザインレビュー制度」など、建築の専門家に指導・助言する仕組みの構築を模索していく。

検討委員会では、年内に 3 回会合を開き、来年 2 月にもガイドラインの原案をとりまとめていく方針。

【問合せ先】市街地建築課 03 - 5253 - 8111 内線 39602・39633・39635

### 国交省、改正建築基準法の円滑な施行で電話相談窓口を 18 日に開設

国土交通省は、建築確認手続きと検査を厳格化した改正建築基準法の内容を周知徹

底するため、電話相談窓口を開設し、全国レベルで関係団体への説明会を開催する。

電話相談窓口は、(財)建築行政情報センターに 18 日から開設する。説明会は、当協会などの建築主や設計・施工、確認審査の各事業者団体について、全国組織は国交省主催で、都道府県組織は各地方整備局主催で、それぞれ実施する。

[ URL ] [http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha07/07/070907\\_3\\_.html](http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha07/07/070907_3_.html)

【問合せ先】住宅局建築指導課 03 - 5253 - 8111 内線 39515

## 市場調査

### 三鬼商事、東京都心 5 区の空室率は低下と賃料は上昇傾向

三鬼商事がまとめた 8 月末時点における「東京都心 5 区の最新オフィスビル市況」(調査対象 = 100 坪以上のオフィスビル、新築 26 棟、既存 2591 棟)によると、旺盛なオフィス需要に支えられ、空室率の低下と賃料の上昇傾向が顕著になってきている。

都心 5 区(千代田、中央、港、新宿、渋谷)の平均空室率は 2.67%で、前月比 0.13 ポイント(P)低下して改善、前年同月比でも 0.31P 低下して改善した。昨年 10 月以降、11 カ月連続して 2%台を維持している。

[ 大型新築ビル(26 棟) ] 平均空室率 = 2.97%(前月比 0.49P 減、前年同月比 2.30P 減)に改善した。同社は「竣工 1 年未満のビルのほとんどが満室や高稼働している。また、年内完成予定の大規模ビルや大型ビルの募集状況も好調で、竣工前に満室や高稼働を見込むビルが多い」と分析している。

[ 大型既存ビル(2591 棟) ] 平均空室率 = 2.66%(同 0.12P 減、同 0.27P 減)で、「エリアを問わず品薄感が強まっているものの、7~8 月はオフィス需要が相次ぎ、募集面積の減少傾向続いた」と分析している。

[ 都心 5 区全体の平均坪賃料 ] 平均賃料/坪 = 2 万 1095 円(前年同月比 12.98%、2424 円の上昇)、うち 大型新築ビル = 3 万 4441 円(同 29.37%、7819 円の上昇) 大型既存ビル = 2 万 818 円(同 11.97%、2225 円の上昇)。

[ URL ] [http://www.e-miki.com/images/shikyoku2/pdf/F0709\\_T0.pdf](http://www.e-miki.com/images/shikyoku2/pdf/F0709_T0.pdf)

【問合せ先】情報戦略室 03 - 3275 - 1611

## 催事案内

### 国交省、10 月を「住生活月間」に衣替えし、全国で各種イベント開催

国土交通省は、住生活基本法と住生活基本計画の趣旨を踏まえ、これまで 10 月に開催していた「住宅月間」を「住生活月間」に改め、今年度も全国各地で各種イベントを実施する。10 月 11 日(木)午後 2 時 40 分から、福岡市アクロス福岡で「第 19 回住生活月間」と「第 19 回住生活月間中央イベントスーパーハウジングフェア in 福岡」の合同記念式典を開催し、住生活月間功労者の表彰や記念フォーラムを行う。

主な記念フォーラム

(1)テーマ1「ストック型社会への転換～住宅の長寿命化(「200年住宅」)の推進に向けて～国民、事業者、関係機関がそれぞれ取り組むべき課題(仮)」=10月3日(水)午後1時15分～4時30分、住宅金融支援機構本店1F すまい・るホール コーディネーター=松村秀一・東京大学教授 シンポジスト=瀬戸洋信・積水ハウス ストック事業部長、渡辺和雄・東急リバブル経営管理本部長、大垣尚司・立命館大学教授、篠原二三夫・ニッセイ基礎研究所土地住宅室長、辰巳渚・生活哲学者・消費行動研究家。

(2)テーマ2「住教育の推進に向けて」=10月18日(木)午後1時30分～4時30分、住宅金融支援機構本店1F すまい・るホール 基調講演「次世代に継ぐ住まい・まち」=小澤紀美子・東京学芸大学教授、シンポジウム「住教育の推進に向けて」 コーディネーター=望月久美子・東急住生活研究所代表取締役所長 シンポジスト=勝田映子・筑波大学附属小学校家庭科教諭、菊野享子・行田市立行田中学校教諭、安藤千秋・加須市立加須平成中学校教諭、大塚映二・神戸市すまいの安心支援センター支援室長、松本明・大和ハウス工業CSR推進室長 など。

〔URL〕[http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha07/07/070907\\_.html](http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha07/07/070907_.html)

【問合先】住宅局住宅政策課 03-5253-8111内線39224

## 刊行物案内

三井康壽・住宅金融機構副理事長、「防災行政と都市づくり」を発売

三井康壽・住宅金融支援機構副理事長は、「防災行政と都市づくり 事前復興計画論の構想」をこのほど、信山社から発売した。

同書は、地震に対しては“備える”こと、さらには事前の復興計画こそが最も大切であることを、阪神・淡路大震災をはじめ幾多の例から提言している。とりわけ三井氏が阪神・淡路復興対策本部での貴重な体験と克明な資料に基づく教訓は、行政のみならず、一般の市民や企業人にとって実践を迫られるものである。構成は 序章=防災行政と都市づくりの課題ほか 第1章=大震災時における初動体制と防災都市計画ほか 第2章=スペア都市計画論ほか 第3章=復興計画ほか 第4章=まとめと今後の課題。定価は本体4800円+消費税。

〔URL〕<http://www.shinzansha.co.jp/070814bousaigyousei.html>

【問合先】信山社 03-3818-1019

## 会員動向

ナイス、横浜「鶴見」で31階建て全301戸を落札、来夏に販売へ

ナイス株は、UR都市再生機構が進める「鶴見駅東口地区第一種市街地再開発事業」地内におけるタワーマンションの住戸部分の保留床301戸を落札した。落札価格は明らかにしていない。譲渡契約締結日は8月10日。販売は2008年夏以降を予定している。

計画地(横浜市鶴見区鶴見中央1)は、JR「鶴見」駅と京浜急行電鉄「京急鶴見」駅の間に位置する約1万2370㎡の敷地。31階建てのタワーマンションと9階建てのホテル、7階建ての横浜市の公益施設が各1棟建てられる。ホテルと公益施設の低層部分には、商業施設やオフィス、保育園もつくられる。竣工予定は2010年。事業主はナイス、設計・施工は竹中工務店、建築設計は石本建築事務所。

ナイスが取得するのは、31階建て、高さ約110mの超高層マンションの住戸部分4～31階(約2万600㎡)。2LDK～4LDKの間取りで301戸分。

[URL] <http://www.nice.co.jp/release/index.html>

## スルガコーポレーション、「生活安全室」を新設し警視庁OBを採用

(株)スルガコーポレーションは8月30日付で、管理本部内に「生活安全室」を新設し、室長に警視庁OBを採用した。

都心部で中古ビルなどを取得し、収益性の高いビルに建て替えて転売する主力の不動産ソリューション事業などにおいて、関係部門との緊密な連携を図り、暴力団など反社会的勢力とのトラブルを防止することが目的。

同社は今年6月、取締役会の下に外部識者や法律専門家からなる「コンプライアンス委員会」を、また、管理本部内に個別案件を審査する「プロジェクト審査部」をそれぞれ設置し、コンプライアンス体制を強化してきている。

[URL] <http://www.suruga.com/>

## 城南建設、1日付で城南住宅販売神奈川など4社を合併

城南建設(株)は9月1日付で、城南建設グループの城南住宅販売神奈川(株)、城南住宅販売東京(株)、城南住宅販売埼玉(株)、城南住宅販売千葉(株)の4社を、同社を存続会社として合併した。

これは、販売と建築、管理部門を統合することにより、迅速・効率的な組織運営を図り、顧客への一層のサービス向上と良質な住宅を提供することを目的に実施したものの。これに伴い、新会社の役員・執行役員などの人事異動を行った。

[URL] <http://www.jounan-kensetsu-grp.jp/>

## 事務所移転

(株)ディベックス(正会員)は8月27日から、本社事務所を下記に移転した。

[新所在地] 〒163-1431 東京都新宿区西新宿3-20-2 東京オペラシティビル31階  
TEL 03-5358-1122 FAX 03-5358-1133

(株)レックアイ(賛助会員)は9月10日から、本社事務所を下記に移転した。

[新所在地] 〒171-0033 東京都豊島区高田2-17-22 目白中野ビル5階  
TEL 03-5949-5681 FAX 03-5949-5682(従来と変更なし)