

**今週の
フラッシュ****発売減少、首都圏 5343 戸、近畿圏 2393 戸****～不動産経済研、5月の新築マンション市場動向**

不動産経済研究所がまとめた5月の「首都圏・近畿圏新築分譲マンション市場動向」によると、首都圏の発売は5343戸で、前年同月比16.9%の減少、初月契約率は75.7%。また、近畿圏の発売は2393戸で、同0.3%の減少、初月契約率は70.4%。

首都圏の発売戸数は、今年1月から5カ月連続して前年水準を下回っているほか、戸当たり平均価格は昨年12月以降、6カ月連続の上昇、㎡単価も昨年9月以降、9カ月連続の上昇と、価格の上昇傾向が顕著。一方、近畿圏の発売戸数は2カ月連続して減少、価格面では、戸当たり平均価格は3カ月ぶりに下落したものの、㎡単価は昨年10月以降、8カ月連続の上昇で、首都圏同様、上昇傾向を示している。

首都圏、契約率は75.7%、㎡単価は15.7%上昇で9カ月連続のアップ

首都圏の発売戸数は5343戸と、前年同月(6431戸)に比べ16.9%の減少で、5カ月連続の減少。[5月のエリア別発売状況] 東京23区部=1917戸(前年同月比11.0%減) 東京都下=712戸(同38.3%増) 神奈川県=1236戸(同17.8%減) 埼玉県=616戸(同35.8%減) 千葉県=862戸(同33.7%減) と、増加したのは東京都下のみ。

[エリア別の売行き状況] 千葉県=81.2%(同13.7P増) 東京23区部=76.8%(同3.6P減) 神奈川県=75.3%(同3.2P減) 東京都下=72.9%(同1.3P減) 埼玉県=68.5%(同8.1P減) の順で、千葉県のみが8割台を維持し、前年比プラス。

[価格動向] 戸当たり平均価格=4804万円で、前年同月比808万円、20.2%のアップ。㎡単価=62.5万円で、同8.5万円、15.7%のアップ。平均価格は6カ月連続のアップ、㎡単価は9カ月連続のアップ。[平均専有面積]76.89㎡で、前年同月比2.88㎡増、3.9%の拡大。[即日完売]17物件735戸(シェア13.8%)。

[販売在庫の状況]5月末時点の販売在庫は6806戸で、前月末比では15戸の増加、前年同月末比では790戸の増加(昨年3月以来、15カ月連続の積み増し)。

[6月の発売予測]6月の発売は5500戸前後を予測。

近畿圏、契約率は70.4%、㎡単価は2.6%上昇で8カ月連続のアップ

近畿圏の5月の新規発売は2393戸で、前年同月(2399戸)比0.3%減と2カ月連続の減少。[5月のエリア別発売状況] 大阪市部=557戸(前年同月比28.0%減) 大阪府下=890戸(同89.4%増) 神戸市部=150戸(同41.9%減) 兵庫県下=312戸(同30.5%増) 京都市部=30戸(同75.8%減) 京都府下=220戸(前年同月0戸) 奈良県=33戸(同91.2%減) 滋賀県=201戸(同46.0%減) 和歌山県=0戸(前年同月46

戸)。[売行き状況] 初月契約率は 70.4%で、前年同月(73.7%)に比べ 3.3P のダウン。前月の 58.1%から 70%台に回復。[価格動向] 戸当たり平均価格 = 3284 万円で、前年同月比 61 万円、1.8%の下落、3 カ月ぶりのダウン m²単価 = 43.5 万円で、同 1.1 万円、2.6%のアップ、8 カ月連続のアップ。

[平均専有面積] 75.56 m²で、前年同月比 3.25 m²減、4.1%の縮小。[即日完売] 19 物件 431 戸(シェア 18.0%)。[販売在庫の状況] 5 月末時点の販売在庫は 5281 戸で、前月末比 1 戸の減少、前年同月末比では 1383 戸の増加(首都圏同様、昨年 3 月以来、15 カ月連続の積み増し)。[6 月の発売予測] 6 月の発売戸数 3200 戸程度を予測。

[U R L] http://www.fudouken.jp/web/index/top_index.htm

【問合せ先】企画調査部 03 - 3225 - 5301

政策動向

財務省、国有財産の有効活用方策、霞が関は容積変更、大手町は売却へ

財務省は、有識者会議がまとめた「国有財産の有効活用に関する報告書」を受け、国有財産の跡地利用に対して、信託・証券化など民間手法を積極的に活用し、跡地の用途について民間提案を活かす仕組みを具体化するなどの方針を固めた。

報告書では、東京 23 区内の庁舎の移転・再配置と宿舍の売却(360 カ所を 2015 年度までに 112 カ所に削減)、東京 23 区外の宿舍の売却(1014 カ所を 2015 年度までに 377 カ所に削減)の基本方針を明示している。

これにより、全国で 382ha(東京 23 区の庁舎敷地で 20ha、宿舍敷地で 53ha、東京 23 区外の宿舍で 309ha)の土地が捻出できると試算している。また、売却による純収入(売却収入から建替えなどのコストを差し引いた額)は、東京 23 区内の庁舎で約 3600 億円、23 区内と 23 区外の宿舍で約 6800 億円、合計約 1 兆 400 億円としている。

23 区内の庁舎の移転・再配置では、霞が関エリアは売却せず、高層合同庁舎化する方針。現行では霞が関全ての街区は一律 500%の容積率となっているが、現行容積率設定時(1964 年)からの状況の変化を踏まえ、早期の見直しを関係機関と協議する。また、大手町エリア(約 2.4ha)は売却する方向で、気象庁は虎ノ門へ、東京国税局は築地への移転を予定。売却の具体的方法については今後検討する。

跡地の売却・有効利用に関しては、信託や証券化など多様な資金調達に加え、PFI 手法(民間資金を活用した事業手法)のほか、PPP 手法(官と民がパートナーを組んで事業を行う手法で、PFI の枠組みにとらわれず、事業の企画段階から民間事業者が参加する手法)など民間提案を活かした跡地利用を進める方針。

http://www.mof.go.jp/singikai/zaisanfollow_up/siryoku/20070615/houkoku.pdf

【問合せ先】財務省理財局国有財産調整課 03 - 3581 - 4111 内線 5601

国交省、高齢者居住安定確保法施行規則の一部改正で意見募集

国土交通省では、「高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第 64 条の国土交

通大臣が定める措置の一部改正」を行い、7月下旬の公布の日から施行する。その事前の手続きとして国交省では、同改正案に対する一般からの意見(パブリックコメント)を7月12日(木)まで募集する。

改正案の内容は、高齢者に対して、その終身にわたって住宅を賃貸する事業を行う者は、賃借人から終身にわたって受領すべき家賃の全部または一部を前払家賃として受領する場合、その前払家賃について、将来、終身賃貸事業者が返還債務を負うこととなる場合に備えた保全措置を講じなければならないが、この度、その保全措置のうち、信託契約による保全措置について、信託業務を営む金融機関との間における信託契約のほかに、「信託会社との間における信託契約」を追加することにしたもの。

[URL] http://www.mlit.go.jp/pubcom/07/pubcomt82_.html

【問合せ先】住宅局住宅総合整備課 03-5253-8111 内線 39336

住宅金融支援機構、HPで地方自治体の優遇制度を紹介

住宅金融支援機構は、ホームページ上の情報提供サイト「住まっぷ」で、地方自治体が地域に根ざした住まいづくりを推進するために実施している「優遇制度一覧」の掲載をスタートさせた。

同機構では、顧客満足度(CS)向上の一環として、住まいづくりに対して地方自治体が行っている低利融資制度や利子補給制度、補助金制度など各種優遇制度を掲載することにしたもの。掲載している情報は、東京都の「とうきょうの森のいえ」や新潟県の「ふるさと越後の家づくり事業」など県産材を利用した住宅建築を助成する制度、静岡県や浜松市をはじめとする地震に強い住まいづくりへの補助制度などの情報。このほか、同サイトでは、消費者の住宅建築を支援するため、住宅ローンのシミュレーションや住まいの技術情報などの情報も掲載している。

[URL] <http://www.jhf.go.jp/jumap/tec/yuuguu/index.html>

【問合せ先】経営企画部広報グループ 03-5800-8019



調査統計

国交省、IT産業の立地、23区内で1万件を突破

国土交通省が実施した「ソフト系IT産業の事務所立地調査」(2006年9月期)によると、東京23区に立地するIT産業の事務所は1万85件にのぼり、調査開始(1999年9月期)以来、初めて1万件の大台を突破した。空室率の低下が顕著になっている好調な都心オフィスマーケットを下支えする主要テナントとなっていることがうかがえる。

[東京23区の立地状況]事務所数が最も多い順に、港区=1430件 千代田区=1412件 新宿区=1154件 渋谷区=1114件 と続く。なかでも、千代田区の秋葉原駅周辺(1km圏内)=845件 港区の六本木駅・赤坂駅周辺=429件 新橋駅・浜松町駅周辺=437件 で、年間10%以上の増加を示しており、IT産業の事務所集積が進

んでいる。うち秋葉原駅周辺は「安価な賃料」や「交通利便性の高さ」「成長が期待できる街」などの要因からIT産業の進出が目立つ。一方、品川駅周辺の事務所数は99件で、前年比53件も減少しており、地域格差も顕在化しつつある。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha07/02/020613_.html

【問合せ先】国土計画局大都市圏計画課 03-5253-8111 内線 29474

資格試験

マンション管理C、今年度のマンション管理士試験、11月25日に実施

(財)マンション管理センターは、平成19年度の「マンション管理士試験」の実施要領を明らかにした。試験は11月25日(日)に、札幌市、仙台市、東京都、名古屋市、大阪市、広島市、福岡市、那覇市の8都市で行われる。

受験案内書の配布時期=8月20日(月)から 受験案内書の配布方法=マンション管理センター(各支部含む)、都道府県、政令指定都市において配布する。また、同センターの下記ホームページに掲載する受験案内書をダウンロードすることにより入手することもできる 受験手数料=9400円 受験申込期間=9月3日(月)~28日(金) 受験申込方法=受験手数料を同センターが指定する払込用紙を用い、郵便為替または銀行振込により納付し、受験申込書類を9月3日(月)~28日(金)(当日消印有効)までの間に同センターに郵送する 出題に係る法令等=出題に係る法令等については、今年4月1日において施行されている法令等とする 合格発表=平成20年1月中旬に合格者の氏名及び受験番号を官報で公告するほか、同センターから各受験者へ合否通知書を送付するとともに、同センターのホームページにおいて、合格者の受験番号を掲載する。

〔URL〕<http://www.mankan.org/>

【問合せ先】(財)マンション管理センター 03-3222-1611

会員動向

原弘産、子会社設立し、首都圏で分譲マンション供給を本格化

(株)原弘産は、首都圏での分譲マンションの供給を本格化し、供給量を増やす計画である。現在事業展開している地元の山口県や九州エリアだけでは需要に限界があるため、昨年より首都圏での供給を開始。より機能的に動けるよう、今年5月には首都圏の分譲マンション事業を専門に手掛ける子会社「原弘産レジデンス」を設立した。現在、東京都心部から30~40km圏内で用地取得を進めている。

原弘産レジデンスは、16人の人員を配置し、7月中旬から営業を開始する。当面は原弘産東京本部が手掛けた物件の販売代理を担うが、営業開始以降、原弘産レジデンスが事業主となって用地取得から販売までを担当。都心部での一般向けファミリー・マンションに特化する考えで、今後ブランド名は「アドバンスシティ」を使用する。今期の売上計上予定の物件は、「町田」全81戸、「葛飾区金町」全29戸など。

ナイス、地方の有力木材・建材企業との協業化を拡大へ

ナイス(株)は、10月の持株会社移行をにらみ、中小の木材・建材会社を対象に、子会社化や合併会社の設立、業務提携などの経営選択を用意し、協業化を精力的に進める計画である。

今年1月には新潟県の製材会社のカネ三(新潟・北蒲原郡)の事業を譲り受け、ナイスの100%子会社「カネサン」を設立。4月には、木材・建材販売や建築工事を手掛ける飯田産業(大阪・北区)と新会社「イイダ住材」を設立し、7月から営業を開始する。自社所有マンションなどの不動産賃貸業を除くすべての飯田産業の事業を譲り受け、従業員も引き継ぐ。ナイスの出資比率は60%。

アーバンコーポレイション、東京・青山で築43年のオフィスを再生

(株)アーバンコーポレイションは、東京・港区青山で取り組んでいた築43年のオフィスビルの再生事業「アーバンBLD青山」をこのほど完成させた。建物を壊さずに、設備の全面更新や耐震性能の補強、一部用途変更などの大掛かりな改修作業によってビルの収益性を高めた。リニューアル・オープン後は、大手IT企業やメディア系企業など情報関連企業がテナントとして入居している。

同物件はRC造地上10階地下3階建て、延床面積1万2028.32㎡。特徴は、天井高の低さからくる圧迫感を緩和するため、3~10階のオフィス部分は床の一部を取り除いてメゾネット形式の開放的な空間を創出したほか、カードリーダー方式のセキュリティや個別空調を導入、さらに柱や耐震壁を増設し、耐震性能を補強した。1~2階は店舗として用途変更した。

事務所移転

(株)章栄住宅販売(正会員)は本社事務所を下記に移転した。

〔新所在地〕〒730-0037 広島市中区中町9番8号6階

TEL・FAXは従来通り

ファーストアセットマネジメント(株)(正会員)は7月2日から、本社事務所を下記に移転する。

〔新所在地〕〒170-0013 東京都豊島区東池袋1-34-5 池袋SIAビル7階

TEL 03-5911-3600 FAX 03-5911-3605

「特定住宅瑕疵担保責任履行確保法」説明会を大阪で開催

当協会は、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律が5月30日に公布されたことを受け、今月25日の東京での説明会(既締切)に次いで、7月24日(火)に大阪において説明会を開催する。(1)日時:平成19年7月24日(火)13:30~15:00 (2)会場:ホテルグリーンプラザ大阪アネックス7階「ダイヤモンド」(3)定員:100名(定員になり次第締切) (4)受講料:無料 【問合せ先】事業第1課:岩脇 03-3511-0611