



## 今週の フラッシュ

### 発売は首都圏 4090 戸、近畿圏 2046 戸

#### ～不動産経済、4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4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4090戸で、前年同月比9.3%の減少、初月契約率は74.3%。また、近畿圏の発売は2046戸で、同3.9%の減少、初月契約率は58.1%。

首都圏の発売戸数は、今年1月から4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、5カ月連続の上昇、 $m^2$ 単価も昨年9月以降、8カ月連続の上昇と、価格の上昇傾向が顕著になっている。一方、近畿圏の発売戸数は3カ月ぶりに減少したものの、価格面では、戸当たり平均価格が2カ月連続の上昇、 $m^2$ 単価は昨年10月以降、7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74.3%、 $m^2$ 単価は6.8%上昇で8カ月連続のアップ

首都圏の発売戸数は4090戸と、前年同月(4510戸)に比べ9.3%の減少で、4カ月連続の減少。[4月のエリア別発売状況] 東京23区部 = 1187戸(前年同月比22.5%減) 東京都下 = 388戸(同3.2%減) 神奈川県 = 1252戸(同25.6%増) 埼玉県 = 584戸(同30.6%減) 千葉県 = 679戸(同8.1%減) と、増加したのは神奈川県のみ。

[エリア別の売行き状況] 千葉県 = 83.5%(同0.1P減) 東京都下 = 82.5%(同9.9P増) 神奈川県 = 78.0%(同7.6P減) 埼玉県 = 68.2%(同17.4P減) 東京23区部 = 65.4%(同15.6P減) の順で、東京23区と埼玉県が前年同月比2桁台の減少。

[価格動向] 戸当たり平均価格 = 4651万円、前年同月比12万円、0.3%のアップ  $m^2$ 単価 = 62.7万円、同4.0万円、6.8%のアップ。平均価格は5カ月連続のアップ、 $m^2$ 単価は8カ月連続のアップ。[平均専有面積]  $74.19 m^2$ で、前年同月比 $4.83 m^2$ 減、6.1%の減少。[即日完売] 8物件 411戸(シェア10.0%)。

[販売在庫の状況] 4月末時点の販売在庫は6791戸で、前月末比では199戸の減少だが、前年同月末比では1341戸の増加(昨年3月以来、14カ月連続の積み増し)。

[5月の発売予測] 5月の発売は5500戸前後を予測。

近畿圏、契約率は58.1%、 $m^2$ 単価は7.8%上昇で7カ月連続のアップ

近畿圏の4月の新規発売は2046戸で、前年同月(2129戸)比3.9%減と3カ月ぶりの減少。[4月のエリア別発売状況] 大阪市部 = 307戸(前年同月比44.9%減) 大阪府下 = 785戸(同29.3%増) 神戸市部 = 268戸(同79.9%増) 兵庫県下 = 184戸(同46.4%減) 京都市部 = 324戸(同36.7%増) 京都府下 = 0戸(前年同月0戸) 奈良県 = 7戸(同97.1%減) 滋賀県 = 171戸(同167.2%減) 和歌山県 = 0戸(前年同月15

戸)。[ 売行き状況 ] 初月契約率は 58.1% で、前年同月 (71.6%) に比べ 13.5 P のダウン。50% 台は 2004 年 1 月 (58.6%) 以来、3 年 3 カ月の低水準。[ 価格動向 ] 戸当たり平均価格 = 3478 万円で、前年同月比 147 万円、4.4% の上昇、2 カ月連続のアップ m<sup>2</sup>単価 = 48.4 万円で、同 3.5 万円、7.8% の上昇、7 カ月連続のアップ。

[ 平均専有面積 ] 71.86 m<sup>2</sup> で、前年同月比 2.33 m<sup>2</sup> 減、3.1% の縮小。[ 即日完売 ] 17 物件 206 戸 (シェア 10.1%)。[ 販売在庫の状況 ] 4 月末時点の販売在庫は 5282 戸で、前月末比 62 戸の増加、前年同月末比では 1386 戸の増加 (首都圏同様、昨年 3 月以来、14 カ月連続の積み増し)。[ 5 月の発売予測 ] 5 月の発売戸数 3300 戸程度を予測。

[ URL ] [http://www.fudouken.jp/web/index/top\\_index.htm](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

### 国交省、今夏に不動産投資市場フォーラム発足、投資一任ルール策定へ

国土交通省は、社会資本整備審議会産業分科会に設置した不動産部会がまとめた「今後の不動産投資市場のあり方に関する第 2 答申」(最終答申)を受け、答申の中で指摘された課題や施策の方向性をより掘り下げるため、新たに「投資家に信頼される不動産投資市場確立フォーラム」(仮称)を設置することを決めた。今夏にも発足させる方針で、引き続き不動産投資市場の整備を進めていく。

同フォーラムは、学識経験者や弁護士、公認会計士、業界関係者、アナリストなどからの参加を呼びかける。不動産投資市場の整備に必要な施策や課題ごとにワーキンググループ = WG を設置する考えで、スタート時点で 3 つの WG を立上げる予定。

第 2 次答申では、今後講ずべき施策として、(1) 不動産投資一任における自主ルールの策定や様々な種類の不動産投資一任サービスの検討 (2) 投資商品に応じた情報提供のあり方の検討 [ J リートに関する各物件の純利益 (NOI) などの指標の標準化、公募型商品・私募型商品に関する情報提供ガイドラインの策定 ] (3) 利害関係人取引における情報提供のあり方の検討 (4) 不動産投資インデックス整備のあり方の検討などを掲げている。

これらの施策を具体化するため、当面、(1) 年金基金など長期的な投資資金の安定的な流入を図る「不動産投資一任サービスの自主ルール策定 WG」、(2) 金融商品取引法の施行を踏まえた「情報開示・利害関係人取引に関するガイドライン策定 WG」、(3) 国際的な投資資金の安定的な流入を図る「不動産投資インデックス整備 WG」など、3 つの WG を設置する。

[ URL ] [http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha07/01/010510\\_2\\_.html](http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha07/01/010510_2_.html)

【問合せ先】 総合政策局・不動産投資市場整備室 03 - 5253 - 8111 内線 25153

### 国交省、省エネ法改正を視野に対応策、専有部分の設備も省エネ評価へ

国土交通省は、社会資本整備審議会環境部会 (部会長 = 村上周三・慶応義塾大学教

授)の会合で、京都議定書で定めた温室効果ガス削減目標の達成を目指し、「住宅・建築物の省エネルギー性能の向上」などを柱とする社会資本整備分野で取り組むべき主な項目を提示した。

温室効果ガスの削減をめぐるのは、民生部門のうち、住宅・建築物における取組み強化が指摘されており、現行においては、新築時などの「2000 m<sup>2</sup>以上」の住宅・建築物の建築主・所有者に対し、省エネ措置の届出が義務付けられているが、著しく不十分な場合には、「変更を指示・公表」の措置が、また、「2000 m<sup>2</sup>未満」の住宅・建築物については、努力義務のみの規定だが、今後は、省エネ措置の一層の強化について、行政コストや国民負担、構法の特長、技術基準、市場環境などを踏まえ、より実効的な規制・誘導方策を検討していく。

国交省では、面積要件などを引下げた場合、対象となる住宅・建築物の棟数が著しく増大することから、それらに対応するため、地方公共団体の審査体制を整備していく。また、高い断熱性や気密性の確保を要する現状の基準において、木造軸組住宅などの構法によっては技術水準の確保などに課題があることから、こうした現状を踏まえた基準の検討とともに、地域の気候風土などを取り入れた評価方法の開発などに取り組む方針。さらに、住宅・建築物の省エネ性能向上では、建物と建築設備を総合化した省エネ評価の開発や基準化を図るとともに、その評価に対応した技術開発を進める。特に住宅の場合、建築設備はマンションの共用部分のみが対象で、マンションの専有部分や戸建住宅に係る省エネ評価・基準が設定されていないのが現状。このためマンションの専有部分と戸建住宅の建築設備についても総合的な省エネ評価・基準の対象に追加する考え。

{ URL } <http://www.mlit.go.jp/singikai/infra/kankyoku/8/070511.html>

【問合せ先】総合政策局国土環境・調整課 03 - 5253 - 8111 内線 24434



## 関連団体動向

### 東京商工会議所・首都圏問題委員会、「世界都市・東京ビジョン」を策定

東京商工会議所の首都圏問題委員会(委員長 = 田中順一郎・副会頭、三井不動産会長)は、提言レポート「世界都市・東京ビジョン～オリンピック招致立候補を契機とする21世紀型世界都市への進化」をまとめた。今後、この提言を国土交通省や東京都など関係機関に提出する。

提言では、東京を政治、経済、先端技術、情報、文化、学術研究等の機能や人材が集積し、世界中から有能な人材、多様な情報、積極的な投資を集め、グローバルビジネスの中核拠点として影響力をもつ存在(プレゼンス)が確立される都市と位置づけている。その目指すべき都市像を、(1)世界的なビジネス中核機能を担う活力に溢れる都市(2)多くの人々が訪れたい、働きたい、暮らしたいと思える魅力ある都市(3)歴史、伝統、文化、芸術など多様な魅力に溢れる都市(4)国籍、年齢、居住地などを問わず安心・快適に過ごせる都市 とし、2016年オリンピックの国内候補都市に東京が選

定されたことから、「今こそ、我が国に新たな成長をもたらす 21 世紀型の都市モデル『世界都市・東京』の実現に、国家戦略として集中的に取り組む絶好の機会である」と強調している。

特に、シンガポールや香港、上海などに、アジアの中核機能がシフトしつつあることに危惧を示し、首都圏空港の一体的利用や羽田の国際化推進、京浜港における広域連携など、枠組みを越えた取組みを求めている。

〔 URL 〕 <http://www.tokyo-cci.or.jp/kaito/teigen/2007/190510-1.html>

【問合先】 地域振興部 03 - 3283 - 7992

## 市場調査

細田工務店、2006 年度首都圏戸建分譲供給動向、11.2%減の 7937 戸供給

細田工務店(正会員)がまとめた 2006 年度の「首都圏の戸建分譲団地供給動向」によると、供給物件数は前年度比 13.7%減の 687 件、戸数は同 11.3%減の 7937 戸と、いずれも前年度を下回った。

一部のパワービルダーを中心に 10 区画未満の小規模物件の減少が顕著で、特に神奈川県央エリアと東京 23 区で顕著。一方、パワービルダー以外の小規模物件は、大手デベロッパーを含め、ほぼ前年並みを維持。戸当たり平均価格は前年度比 9.2%上昇の 4749 万円で、上昇傾向は首都圏の全エリアに及んでいる。

〔 都県別の供給戸数 〕 東京都 2161 戸(前年度比 6.0%減、シェア 27.2%)、うち東京 23 区内 547 戸(同 39.4%減、同 6.9%)、東京都下 1614 戸(同 17.2%減、同 20.3%)  
神奈川県 1686 戸(同 6.0%減、同 21.2%) 千葉県 2311 戸(同 8.2%減、同 29.1%)  
埼玉県 1502 戸(同 3.4%減、同 18.9%) 茨城県 277 戸(同 22.6%増、同 3.5%)  
となっており、茨城県の増加を除き、どの都県も減少。

〔 平均土地面積 〕首都圏平均は 44.44 坪(同 5.1%減)で、最も小さいのは 23 区平均の 30.85 坪(同 2.1%増)、最も大きいのは千葉外房エリアの 60.77 坪(同 17.0%減)、供給の中心は前年度同様 30 坪前半。

〔 平均建物面積 〕首都圏平均は 32.35 坪(同 3.3%増)で、最も小さいのは 23 区平均の 29.92 坪(同 4.9%増)、最も大きいのは千葉外房エリアの 35.77 坪(同 4.0%減)、供給のピークは 30~31 坪台。

【問合先】 経営企画部 03 - 5397 - 7751

## 催事案内

高齢者住宅財団、7 月に北海道で高齢者住宅担当者研修会、見学会

(財)高齢者住宅財団は、国や地方公共団体、民間が取り組んでいる高齢者居住に関する最新動向を紹介する「2007 年度高齢者住宅担当研修会・見学会」を 7 月 5 日(木)と 6 日(金)に、北海道札幌市や伊達市で実施する。

初日 5 日の講義では、北海道や伊達市が取り組む高齢者居住施策や高優賃の事例、様々な高齢者向けサービスを開発している元気シニアによる N P O 法人の取り組みなど、国土交通省と厚生労働省の最新施策動向と併せて紹介する。2 日目の 6 日は「道営住宅柳陽団地」(シルバーハウジング)とサーモンリバーハイツ(高優賃)を見学する。

講義の会場 = 札幌エルプラザ(札幌市北区北 8 条西 3 丁目、札幌市男女共同参画センター3 階ホール) 参加対象 = 高齢者住宅・福祉関係事業者など 募集人員 = 講義 250 名(見学会 150 名、見学会のみの応募は受け付けない) 参加費 = 一般 2 万円(講義のみ参加の場合 1 万 3000 円)。

[ U R L ] [http://www.koujuuzai.or.jp/html/page03\\_01.html](http://www.koujuuzai.or.jp/html/page03_01.html)

【問合先】開発調査部 03 - 3206 - 6437

## 資格試験

管理協、区分所有管理士試験の合格者は 237 名、合格率 51.2%

(社)高層住宅管理業協会は、3 月に実施した「2006 年度区分所有管理士試験」の合格者を明らかにした。受験者数 463 名に対して、合格者は 237 名で、合格率は 51.2% となった。区分所有管理士は、マンション管理組合の業務を適正にマネジメントするために、1996 年度から設けている同協会独自の資格者制度。区分所有管理士として、同協会に登録しているのは、2007 年 3 月末までの累計で 4024 名。

[ U R L ] <http://www.kanrikyo.or.jp/> 【問合先】03 - 3500 - 2721

## 会員動向

エスグラントコーポレーション、長柄ショッピングリゾートを取得へ

(株)エスグラントコーポレーションは 5 月 30 日付けで、千葉県長柄町でアウトレットモールを運営する長柄ショッピングリゾート(株)(リベレステの 100%出資子会社)の全株式を取得する。取得株式数は 2000 株で、取得金額は 7300 万円。また、長柄ショッピングリゾートが運営する「アウトレットコンサート長柄」についても 7 億 ~ 7 億 5000 万円で取得する予定。同社では、より集客力のあるテナントの誘致や新たな設備投資を行うことで収益力の向上に努めていく方針。

長柄ショッピングリゾートの 2006 年 5 月期の売上高は、当初計画比 8 億 4900 万円減の 26 億 2900 万円、営業損失 1 億 600 万円、経常損失 1 億 9600 万円、当期純利益 1 億 7900 万円。  
[ U R L ] [http://www.s-grant.co.jp/news/news\\_ir.html](http://www.s-grant.co.jp/news/news_ir.html)

## 本社事務所移転

(株)蓼科ビレッジ(正会員)は、5 月 14 日付けで、本社事務所を下記に移転した。

[ 新所在地 ] 〒105-0003 東京都港区西新橋 2 - 15 - 12 イースタンビル B 1  
T E L 03 - 5521 - 0111 F A X 03 - 5521 - 0115