

**今週の
フラッシュ****今年は再び活発な供給で 8.2 万戸を予想**

～不動産経済研、07 年の首都圏マンション市場予測

不動産経済研究所がまとめた「2007 年の首都圏マンション市場予測」によると、昨年(2006 年)は、人気エリアの東京 23 区部を中心に新規供給の先送りや、ファンドへの一括卸しが積極的に行われた影響により、1998 年(6 万 6308 戸)以来、8 年ぶりの 8 万戸割れ(7 万 2249 戸)となったが、ことし 2007 年は、先送りされていた物件が漸く販売に移され、大手マンション企業の供給姿勢が再び活発になると予想し、年間の供給戸数は 8 万 2000 戸と、再び 8 万戸の大台に乗ると予測している。

「東京 23 区部だけでなく、郊外部においても 30 階建て以上の超・超高層物件が増加するのに加え、工場・倉庫跡地などの再開発地区に建設中の総戸数 300 戸以上の超大型物件も引続き市場を牽引する」(同研究所)とみている。

《 2007 年の供給予測 》 供給予測戸数 = 8 万 2000 戸(2006 年実績見込み比 13.5% 増)。エリア別の供給内訳 東京 23 区部 = 2.8 万戸(同 15.3% 増) 東京都下 = 0.8 万戸(同 19.4% 増) 神奈川県 = 2.1 万戸(同 15.0% 増) 埼玉県 = 1.2 万戸(同 15.3% 増) 千葉県 = 1.3 万戸(同 3.2% 増) と、全エリアで増加すると予測。東京 23 区部のシェアは 34.1%と、ほぼ横ばいで推移(2006 年実績見込み 33.6%、2005 年実績 36.8%)。「購入希望者に好立地物件への待望もあることから、都心人気は依然続く」(同)とみている。

価格の動向 引続き競合による用地仕入れ費用の高騰、建築コストの上昇から 5 年連続でアップすると予測。とりわけ都区部は、2006 年 1～11 月の平均価格が 5160 万円と、既に 5000 万円台に突入しており、今後は、価格上昇に対する購入者サイドの取得力の見極めがキーポイントになるとみている。

商品特性の動向 免震・制震、最新の IT を活用したセキュリティ・システム、クリニックや公共施設などとの複合開発、オール電化、100 年コンクリートや浴室関連の新設備などが商品のテーマになると予測。「特に防犯・安全意識の高まりから、生体認証を活用したセキュリティ・システムや免震・制震システムなどは従前にも増して重要なキーワードになる」(同)とみている。

《 2006 年の供給実績見込み 》 首都圏全体 = 7 万 2249 戸、うち 東京 23 区部 = 2 万 4282 戸 東京都下 = 6701 戸 神奈川県 = 1 万 8259 戸 埼玉県 = 1 万 407 戸 千葉県 = 1 万 2600 戸。〔URL〕http://www.fudouken.jp/web/index/top_index.htm

【問合せ先】企画調査部 03 - 3225 - 5301

国交省、新不動産マネジメント(CRE)確立目指し研究会、3月に提言

国土交通省は、企業が保有する不動産の適正な利用や管理に係る「新たな不動産マネジメント」の確立を目指し、有識者や不動産関連事業者などで構成する「企業不動産の合理的な所有・利用に関する研究会(CRE研究会、座長=八田達夫・国際基督教大学教授)」を昨年12月26日に初会合を開きスタートさせた。

現在、企業が所有する土地・不動産は金額ベースで約500兆円に上り、面積ベースでは国土の約14%を占めている。同省では、「企業のバランスシート調整の進展などにより、企業の保有不動産の売買などが地価の動向や土地の有効利用に大きな影響を与える状況になっている」との認識のもと、企業が保有する不動産をはじめとする資産の最適な構築を提案する「ソリューション・ビジネス」の普及なども踏まえ、専門家による研究会を設置し、新たな不動産マネジメント(CRE)の確立を目指そうというもの。

初会合では、企業の規模や経営方針などによって、所有の規模や考え方などに温度差がある現状などが示されたほか、バブル崩壊後、本業に直結しない福利厚生施設などが売却される傾向が強まったことや、土地の所有を見直す新たな動きなどが紹介された。また、CRE戦略に関する留意すべきポイントとして、(1)不動産に特化したガバナンス・内部組織体制の構築(2)不動産情報に係るデータベースなど情報システムの構築(3)ハードルレートやベンチマークの設定など一定の合理的ルールに則った不動産売買・管理(4)最適なソリューションの組合せによる不動産売買・管理などが整理された。

研究会では今後、(1)合理的なCRE戦略を支えるための税制や企業会計など制度インフラのあり方(2)人材の育成・ITの活用(3)関連ソリューション産業の育成・確立に係る方策などについて検討し、今年3月にも「提言」をとりまとめる予定。

【問合せ先】土地・水資源局土地情報課 03-5253-8111 内線30212

東京都、住宅耐震化90%以上を目指す「10年後の東京」を策定

東京都は、2016年の東京の姿を描いた「10年後の東京～東京が変わる」をこのほど策定した。「水と緑の回廊」の形成や3環状道路の整備による三多摩地域などの自立的発展、CO2排出量の削減、民間建築物の耐震化などを盛り込んでいる。

[緑化の推進]88haの緑の島「海の森」を中央防波堤内側処分場に整備し、皇居・新宿御苑などの700haの大規模緑地を、幹線道路の街路樹や水辺空間で結び「風の道」を創出する。無電柱化工エリアも現在の倍に広げ、樹木を植えることで緑のネットワークを構築する。街路樹は現在の50万本弱から、2倍の100万本に増やす。さらに建物の屋上や壁面、全公立小中学校の校庭の芝生化など、あらゆる隙間空間を緑化することで1000haの緑を創出する。

[3環状道路の整備] 整備率を現在の 35%から 90%まで高める。三多摩地域については、つくばや羽田方面とのアクセス向上、横田基地の軍民共用化により、ヒト・モノの交流を高めて、自立した地域としての形成を図る。

[省エネ対策] 都有施設や民間建築物の設備をヒートポンプやコージェネレーションなど先進的な省エネ仕様に転換し、都営住宅やマンションなどに太陽光発電パネルを設置することで、100万キロワット相当の発電を達成させる。緑化によるクーリング効果も含めて、2020年までにCO₂を2000年比で25%削減する。

[耐震化の目標] 小中学校や病院、百貨店、劇場については100%、住宅については木造密集地域内における延焼遮断帯の整備や耐火建築などへの建替えを誘導することで90%以上を目指す。

[URL] <http://www.metro.tokyo.jp/INET/KEIKAKU/2006/12/70gcm100.htm>

【問合先】知事本局企画調整部企画調整課 03 - 5388 - 2131

公庫、財形住宅融資の金利を1月から0.06%引上げ年2.28%に

住宅金融公庫は、財形住宅融資の金利を1月の借入れ申込み受理分から、0.06%引上げ、年2.28%にする。融資の対象は、(1)新築住宅(2)リ・ユース(中古)住宅(3)住宅改良の3種。

[URL] <http://www.jyukou.go.jp/> 【問合先】総務部広報課 03 - 5800 - 8019

調査統計

国交省、昨年10月の住宅性能表示、建設住宅性能の受付が倍増近くに

国土交通省がまとめた2006年10月末時点の「住宅性能表示制度の活用状況」によると、設計住宅性能評価の活用実績は、受付が2万2023戸(前年同月比49.0%増)、交付が2万824戸(同39.3%増)と大幅な増加。また、建設住宅性能評価は、受付が1万9221戸(同93.3%増)と倍近く増えたほか、交付も1万727戸(同18.8%増)と3カ月連続して1万戸の大台に乗せた。

< 新築住宅の2006年10月実績 > (1)設計住宅性能評価 = 受付2万2023戸(前年同月比49.0%増)、うち一戸建住宅5105戸(同4.2%増)、マンション等1万6918戸(同71.3%増) 交付2万824戸(同39.3%増)、うち一戸建住宅5090戸(同5.9%増)、マンション等1万5734戸(同55.1%増) (2)建設住宅性能評価 = 受付1万9221戸(同93.3%増)、うち一戸建住宅4297戸(同11.1%増)、マンション等1万4924戸(同145.6%増) 交付1万727戸(同18.8%増)、うち一戸建住宅4541戸(同12.6%増)、マンション等6186戸(同23.7%増)。

[2006年10月の設計住宅性能評価書交付住宅の属性] マンション等共同住宅1万5734戸(シェア75.6%) 一戸建住宅5090戸(同24.4%)。[一戸建住宅の工法別内訳] プレハブ工法2669戸(同52.4%) 木造在来2225戸(同43.7%) 2×4工法171戸(同3.4%) など。[マンション等の構造別内訳] RC造1万4646戸(同

93.1%) SRC造 529戸(同 3.4%) など。[新築住宅の 2000 年 10 月制度運用開始からの累計](1)設計住宅性能評価 = 受付 83 万 5240 戸 交付 80 万 5498 戸(2)建設住宅性能評価 = 受付 60 万 9642 戸 交付 43 万 3434 戸。

<既存住宅の実績> (1)2006 年 10 月 = 受付 9 戸 交付 17 戸。(2)2002 年 12 月制度運用開始からの累計 = 受付 1093 戸 交付 750 戸。

[URL] http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha06/07/071222_.html

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03 - 5253 - 8111 内線 39427

市場調査

生駒データ、3 大都市のオフィス賃料改定動向、東京は増額改定が増加

生駒データサービスシステムは、3 大都市のオフィスビルの賃料相場にスポットを当て、継続賃料の改定動向を分析した「3 大都市のオフィス賃料改定動向に関する考察」をまとめた。

《賃料改定動向の概要》[東京の平均改定率]平均改定率(改定後賃料を改定前賃料で除し、1 を引いて 100 を乗じた数値)は 2005 年に 1.3%とプラスに転じ、1992 年以来 13 年ぶりにプラス数値に回復した。2005 年の改定パターンをみても、「増額改定事例」が全体の約 20%(2004 年実績では 5%未満)に増加し、「減額改定事例」が約 10%(同 20%超)に減っている。同社では、「2006 年に入ってから、新規ビル賃料水準の上昇傾向に加え、既存ビルの継続賃料を増額交渉するケースが目立ってきた」と分析している。

[大阪の平均改定率]平均改定率は 4.5%で、12 年連続してマイナス水準となっているものの、2004 年(5.5%)に比べて回復傾向を示している。

[名古屋の平均改定率]平均改定率は 2.1%で、8 年連続のマイナス水準ながら、2004 年の水準(3.4%)から 1.2 ポイント縮小、回復している。

[改定パターン]大阪、名古屋のいずれも「増額改定事例」は 5%未満とわずかだが、「減額改定事例」が大阪で約 20%(2004 年実績約 25%)、名古屋で約 18%(同約 28%)と減少している。

同社では、過去の平均改定率と平均空室率の関係を分析した結果、「東京では空室率 = 4.3%、大阪では空室率 = 6.2%、名古屋では空室率 = 4.0%をそれぞれ下回る状態が継続した場合、平均改定率がプラス数値になる」と考察している。

[URL] http://www.ikoma-data.co.jp/html/pdf/release_061213.pdf

【問合せ先】大阪支店 06 - 6267 - 0881

会員動向

ゼクス、2 月 1 日付でシニア住宅の運営を 1 社に集約化

(株)ゼクスは今年 2 月 1 日付で、健全高齢者向けシニア住宅の保有・運営を行ってき

た 100%出資子会社 5 社に分散されていた資産と運營業務を、同じく子会社の(株)ゼクスアクティブ・エイジ 1 社に集約させる。保有と運営を分離することで経営効率の改善とキャッシュフローの増大を図る。

集約化するのには、(株)チャーミング・コミュニティが運営する「チャーミング・スクエア舞子」(株)チャーミング・コミュニティ芦屋が運営する「同芦屋」(株)チャーミング・コミュニティ白金が運営する「同白金」(株)チャーミング・コミュニティ豊洲が運営する「同豊洲」(株)チャーミング・コミュニティ小金井が運営する「同小金井」の 5 つの運營業業に関する権利で、ゼクスアクティブ・エイジが会社分割方式により承継する。また、ゼクスを存続会社とする吸収合併方式によって、これら 5 社を解散する。100%子会社間の再編であるため、会社分割の分割比率や合併比率の取り決めはなく、新株式なども発行しない。 [U R L] <http://www.zecs.co.jp/>

エスグラントコーポレーション、上場 1 周年で初の記念配当を実施へ

(株)エスグラントコーポレーションは、名証セントレックス上場 1 周年を記念して、今年 6 月期末に 300 円の記念配当を実施する。上場以来、初めての配当となる。

同社は、米系投資会社との合併ファンドへの大型レジデンスのソーシングをはじめ、商業ビル、オフィスビルなどの流動化が順調に進み、来期以降に予定していた大型案件の流動化を前倒して実施したことなどにより、2007 年 6 月期の間接業績の予想を上方修正した。修正後の連結業績予想は、売上高 202 億 400 万円(当初予想比 18.6%増) 経常利益 17 億円(同 46.4%増) 中間純利益 10 億 200 万円(同 46.6%増)。

[U R L] <http://www.s-grant.co.jp/>

日本総合地所グループ、「千葉みなと」全 139 戸を 1 月下旬から発売

日本総合地所は、100%出資子会社の日綜不動産(旧日立造船不動産)との初の共同事業(JV)となる新築分譲マンション「ライネスシティ千葉みなと」全 139 戸を今年 1 月下旬をメドに発売する。日綜不動産の「ライネスハイム」と日本総合地所の「グランシティ」を融合させた新ブランド「ライネスシティ」を採用することで、両社の事業ノウハウと商品力を集約させた住まいづくりに取り組む。

特徴は、ヨーロッパアンテイストの外観、奥行き 4m・広さ約 10 畳の「オープンエアリビングバルコニー」など、日本総合地所が持つ独自の商品企画を踏襲し、各住戸はライフサイクルの変化に柔軟に対応できる 3LDK、4LDK(専有面積 80.88~101.25㎡)のプランを中心とするなど、ゆとりある永住型の住空間を目指していること。また、マンション全戸で高圧電力などを一括購入することにより、各世帯に通常より 5%程度安い電力を提供する(株)NTTファシリティーズによるマンション向け電力提供サービスも導入する。

同物件(千葉市中央区問屋町)は、JR京葉線千葉みなと駅とJR内房・外房線本千葉駅から徒歩 14 分。RC造地上 14 階建て。

[U R L] <http://www.grandcity.co.jp/>