



今週の フラッシュ

全国で10万戸超の超高層マンションが進行

～不動産経済研調べ、昨年3月比74棟1万7516戸増

不動産経済研究所の調査によると、全国で建設着手または計画中の超高層マンション(20階建て以上)は約10万4540戸で、前回調査(2011年3月末時点)に比べ74棟・1万7516戸増加した。

圏域別にみると、首都圏が206棟・7万3897戸(全体比70.7%、前回調査時72.7%)、近畿圏が62棟・1万9843戸(同19.0%、同18.0%)、その他エリアが50棟・1万800戸(同10.3%、同9.3%)。完成予定年次別では、2012年が82棟・2万1896戸、2013年が81棟・2万2769戸、2014年が60棟・1万9238戸、2015年が47棟・1万8602戸、2016年以降が48棟・2万2035戸となっている。

リーマン・ショック(2008年9月)後、超高層マンションは事業期間が長いことが嫌気され、新たな大規模用地の取得を回避する傾向が続いた。その結果、2010年には超高層マンションの竣工は1万7967戸と大幅に減少。震災が起きた昨年は、東北・関東地方などで一部の物件に竣工の遅れなどが生じたことにより、1万3321戸と更に落ち込んだ。しかし、首都圏を中心としたマンション市況の回復により、新たな超高層大規模開発や複合再開発プロジェクトなどが増加基調に転じてきており、超高層マンションは今後再び増加し、2012年には2万1896戸と2万戸を突破する見込みである。

首都圏 206棟・7万3897戸、うち 東京都区部 = 134棟・5万132戸(対全国比戸数シェア48.0%、前回時49.1%)とほぼ5割を占める 東京都下 = 9棟・2308戸 神奈川県 = 32棟・1万2608戸 埼玉県 = 15棟・4250戸 千葉県 = 16棟・4599戸。

[首都圏の完成予定年次別の内訳] 2012年 = 51棟・1万4560戸 2013年 = 52棟・1万4384戸 2014年 = 33棟・1万1973戸 2015年 = 31棟・1万4353戸 2016年以降 = 39棟・1万8627戸。1976年～2011年に竣工したのは681棟・19万4518戸。

近畿圏 62棟・1万9843戸が建設・計画中。[近畿圏のエリア別内訳] 大阪市内 = 33棟・1万258戸 大阪府下 = 11棟・5231戸 兵庫県 = 14棟・3316戸 滋賀県 = 4棟・1038戸。[近畿圏の完成予定年次別の内訳] 2012年 = 14棟・3623戸 2013年 = 17棟・6292戸 2014年 = 21棟・5870戸 2015年 = 4棟・1220戸 2016年以降 = 6棟・2838戸。

その他地方都市 50棟・1万800戸が建設・計画中。[その他地方都市のエリア別内訳] 静岡県 = 10棟・2183戸 広島県 = 7棟・2145戸 宮城県 = 6棟・1567戸 愛知県 = 8棟・1481戸など。

50階建て以上の超・超高層マンション かなりのプロジェクト計画が進行中で、東京・西新宿3丁目では66階建てのほか、首都圏で12件(17棟)、近畿圏でも大阪市西区で60階建てほか4件(4棟)、広島市でも60階建てなど2件(3棟)のプロジェクトが進行している。

〔URL〕http://www.fudousankeizai.co.jp/lcm_Web/dtPDF/kisha/120510jyutaku.pdf

【問合せ先】企画調査部 03 - 3225 - 5301

政策動向

国交省、4月の住宅エコP申請6万8623戸、エコP発行5万3301戸

国土交通省がまとめた今年4月末時点の「エコポイントの活用による環境対応住宅普及促進事業(住宅エコポイント事業)の実施状況」によると、住宅エコポイントの申請は、新築が4万3392戸、リフォームが2万5231戸、合計6万8623戸となった。また、4月の住宅エコポイントの発行状況をみると、新築が3万1168戸(74億4596万P)、リフォームが2万2133戸(13億3263.4万P)、合計5万3301戸(87億7859.4万P)となった。

《住宅エコポイントの発行・交換状況》

〔2012年4月のエコポイント発行のリフォームの内訳〕 窓の断熱改修2万406件(9億2312.8万P) バリアフリー改修5444件(1億5601万P) 節水型トイレの設置2942件(5952万P) 高断熱浴槽の設置2757件(5514万P) 外壁、屋根・天井又は床の断熱改修1012件(1億1917万P) の順。

〔2012年4月のエコポイントの交換〕15万9858件(74億4840万8989P)。うち即時交換1万4255件(32億4567万5640P) 商品交換14万2358件(41億9174万526P) 環境寄附453件(124万9773P)。〔即時交換の内訳〕 新築1万128件(29億4845万5700P) リフォーム4127件(2億9721万9940P)。〔商品交換の内訳〕 被災地産品5万8654件(4億1361万3763P) 商品券・プリペイドカード5万9146件(32億8382万5371P) 被災地商品券1万1681件(3億4998万P) 省エネ・環境配慮製品1万943件(1億2151万3426P) 地域型商品券835件(1602万4000P) 都道府県型の地域産品618件(351万6983P) 全国型の地域産品481件(326万6983P) の順。

【1】住宅エコポイントの申請受付開始からの累計 = 新築74万3640戸 リフォーム65万4793戸 合計139万8433戸【2】住宅エコポイントの発行申請受付開始からの累計 = 新築71万9942戸(2131億6164万P) リフォーム63万7827戸(388億775万9000P) 合計135万7769戸(2519億6939万9000P)。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000366.html

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03 - 5253 - 8111 内線39431

国交省、「復興まちづくり情報INDEX」を更新

国土交通省では、復興計画に基づく事業の本格化に向けた支援の一環として、同省

が関係する支援施策の活用を検討している地方公共団体を始め、復興事業に携わる人達向けに、支援施策を幅広くとりまとめ、「復興まちづくり情報INDEX」としてホームページ上に公表した。主な変更点は、対象範囲を省内の全部局に拡大するなどにより、支援施策の拡充を図った。例えば、追記した施策は地籍調査、観光施策、生活交通の確保・維持などで、今年4月1日時点における取組実績などを記載している。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/report/fukkou-index.html>
http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo03_hh_000033.html

【問合先】都市局市街地整備課 03 - 5253 - 8111 内線 32715、大臣官房公共事業調査室：内線 24295、総合政策局公共事業企画調整課：内線 24543

東京都、東日本大震災の被災者向け民賃借上住宅を1年延長

東京都では、東日本大震災等による福島県、宮城県および岩手県からの避難者に応急仮設住宅として都営住宅や民間賃貸住宅を提供してきたが、この度、国が応急仮設住宅の供与期間を2年間から1年間延長したことで、被災県の意向などを踏まえ、都営住宅や民間賃貸住宅での避難者の受入れについて供与期間を1年延長する。

都営住宅と民間賃貸住宅のいずれも、入居日から2年間としていた供与期間を「入居日から3年間」に延長するもので、対象となる住戸は、都営住宅1612戸、民間賃貸住宅463戸(4月末現在)。

都営住宅等について = これまで全ての受入世帯で、入居日から2年間としていた供与期間を「入居日から3年間」に延長する 民間賃貸住宅について：都営住宅などと同様に、これまで2年間としていた供与期間を3年間とする。なお、応急仮設住宅の提供については、今後とも、被災県と調整をしながら適切に対応していく方針。

[URL] <http://www.metro.tokyo.jp/INET/OSHIRASE/2012/05/20m5g200.htm>

【問合先】 都営住宅等による受入れについて：都市整備局都営住宅経営部指導管理課 TEL03 - 5320 - 4981 民間賃貸住宅による受入れについて：民間賃貸住宅による避難者受入れ東京都相談センター TEL0120-918-338

国交省、今年度の「木造建築技術先導事業」を6/22まで募集

国土交通省は5月18日から、平成24年度「地域における木造住宅生産体制強化事業」のうち「木造建築技術先導事業」について募集を開始した。

この事業は、再生産可能な循環資源である木材を大量に使用する建築物の整備によって低炭素社会の実現に貢献するため、先導的な設計・施工技術が導入される大規模木造建築物の建設に対し、その費用の一部を補助する。対象事業の種類は、(1)建築物の木造化(2)建築物の内装・外装の木質化 のいずれかであって、建築物における木造化・木質化の推進に向けたモデル性、先導性が高いプロジェクトとして選定されたものが補助対象。募集は6月22日(金)(必着)まで。選定方法は、学識経験者からなる木造建築技術先導事業評価委員会が評価を行い、評価結果を国交省に報告し、8月下旬頃を目途に採択プロジェクトを決定する予定。

なお、応募手続きや提出書類の詳細は、平成 24 年度木造建築技術先導事業評価・実施支援室(一般社団法人木を活かす建築推進協議会内 03 - 3588 - 1808)のホームページ <http://www.sendo-shien.jp/24/> に掲載。

〔 U R L 〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000365.html

【問合せ先】住宅局住宅生産課木造住宅振興室 03-5253-8111 内線 39422



調査統計

国交省、4月の長期優良住宅建築等計画の認定総戸数は7767戸

国土交通省が5月15日にまとめた「長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく長期優良住宅建築等計画の認定状況」(2012年4月末時点)によると、4月の実績は一戸建ての住宅が6536戸、共同住宅等が1231戸、認定総戸数は7767戸となった。

2012年4月の実績 一戸建ての住宅 = 6536戸 共同住宅等 = 1231戸 総戸数 = 7767戸。 2009年6月4日の制度運用開始からの累計 一戸建ての住宅 = 26万7337戸 共同住宅等 = 6849戸 総戸数 = 27万4186戸。

〔 U R L 〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000364.html

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03 - 5 2 5 3 - 8 1 1 1 内線 39429



市場調査

三鬼商事、都心5区の空室率は前月比0.19P増の9.23%に悪化

三鬼商事がまとめた今年4月末時点の「東京都心5区の最新オフィスビル市況」(基準階100坪以上、新築ビル31棟、既存ビル2626棟)によると、都心5区(千代田・中央・港・新宿・渋谷)の平均空室率は9.23%で、前月比0.19P増と3カ月ぶりに悪化した。「4月は統合や借り換え需要などの成約の動きが出ていたものの、新規供給の影響がみられ、東京ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間に約1万8千坪増加した」(同社)と分析。一方、東京ビジネス地区の4月末時点の平均賃料は1万6711円で、前年同月比4.06%(708円)の下げ、前月比でも0.03%(5円)下げた。「同ビジネス地区の平均空室率が9%台前半で高止まりしている状況に加え、新規供給が相次いでいることから、テナント誘致は厳しさが続いている」(同)とみている。

〔大型新築ビル(31棟)〕 空室率 = 35.65%(前年同月比14.11P増加)。「4月は募集面積を残していた一部ビルに成約の動きが見られたが、大規模ビル2棟を含む新規供給(延べ床面積合計約10万4千坪)があったため、空室率は前月比6.55P上げた」 平均月額坪当たり賃料 = 2万2499円(前年同月比4.58%、1079円下落、前月比0.11%、24円下落)。

〔大型既存ビル(2626棟)〕 空室率 = 8.44%(前年同月比0.15P減少)。「4月は大型解約の影響が出ていた一方、統合や集約に伴う需要や拡張移転などが見られ空室面積が減少した」 平均月額坪当たり賃料 = 1万6577円(前年同月比4.07%、704円下落、

前月比0.02%、4円上昇)。

〔URL〕http://www.e-miki.com/market/download/sikyo/F1205_T0.pdf

【問合せ先】Mネット事業部 03 - 3275 - 0155

フォーラム

都市再生機構、6/15 に第7回都市再生フォーラム「防災まちづくり」開催

(独)都市再生機構は6月15日午後1時半から、東京・千代田区の有楽町朝日ホールで「防災まちづくり～東日本大震災の復興の現場から都市の未来を考える」をテーマとした第7回都市再生フォーラムを開催する。定員は600名。参加は無料(申込先着順)。

〔URL〕<http://www.ur-net.go.jp/forum/>

【申込・問合せ先】都市再生部企画チーム 045 - 650 - 0407

会員動向

事務所移転

(株)新日本建物(正会員)は21日から、本社事務所を移転した。

〔新所在地〕〒160 - 0022 東京都新宿区新宿4 - 3 - 17 ダヴィンチ新宿4階
TEL、FAXは従来通り。

矢作地所(株)(正会員)は21日から、本社事務所を移転した。

〔新所在地〕〒461 - 0004 名古屋市東区葵3 - 19 - 7 葵センタービル9階
TEL、FAXは従来通り。

協会だより

不動産コンサル協、7/25 から「基礎教育コース」開講、6/1 から申込受付

当協会をはじめ、不動産業界5団体で構成する東京都不動産コンサルティング協議会は、7月25日(水)の「事業・実務編」(受講料15,000円、教材費別途)を皮切りに、不動産コンサルティング業務の基礎的知識の習得と、不動産コンサルティング技能試験の受験対策を目的とした「基礎教育」講習会を開催する。

講習の内容 講習内容 日程A:7月25日(水)事業・実務編 日程B:8月29日(水)税制編 9月19日(水)建築・法律編 10月4日(水)経済・金融編 = 各受講料15,000円 全日程(A~D)受講 = 60,000円 日時 = 上記の講義時間は午前10時から午後5時(予定) 会場 = 日本教育会館8階(東京都千代田区一ツ橋2 - 6 - 2)。

講習の申込み方法 申込期限 = 6月1日(金) ~ 各講座開催日の10日前まで。ただし、定員になり次第締め切り。講習の申込み方法など詳細は、下記へ。

【申込・問合せ先】東京都不動産コンサルティング協議会 TEL 03 - 3288 - 3450

〒102 - 0071 東京都千代田区富士見2 - 2 - 5 飯田橋メインビル3階