



今週の フラッシュ

大規模土地取引 523 件で前年比 100 件減

～ 東京都、「東京の土地 2008」(土地関係資料集)

東京都は、「東京の土地 2008(土地関係資料集)」、いわゆる「東京の土地白書」をまとめ公表した。2008 年の都内の大規模(2000 m²以上)土地取引の届出状況をみると、件数は前年比 100 件減少して 523 件となった。また、都内全域での新規分譲マンションの供給戸数は前年比 17.8%減の 1 万 9957 戸と、2 万戸を割り込んだ。

この資料集は、東京の土地に関する価格の推移や利用状況、土地に関する各種の最新情報を掲載。1975(昭和 50)年以来、毎年発行し、今回で 35 回目を数える。

《東京の土地 2008 の概要》

1. 土地取引の動向 = 都内の大規模(2000 m²以上)土地取引の届出件数は 523 件で、前年比 100 件の減少。届出面積は 221 万 2300 m²で同 35.7%の大幅減少。件数、面積ともに 1999(平成 11)年以降で最少となった。[利用目的別内訳] 住宅等 293 件 商業施設 119 件 資産保有 38 件 他の目的 33 件 工場倉庫 20 件 など。

大規模取引の届出のうち「不動産の証券化」による信託受益権売買は 74 件(前年比 45 件減)。[用途別内訳] 商業施設 42 件 住宅等 21 件 工場倉庫 5 件 娯楽施設 1 件 等。[地域別内訳] 区部都心部(千代田・中央・港・新宿・文京・台東・渋谷・豊島の 8 区) = 31 件(シェア 41.9%) 区部北東部(墨田・江東・北・荒川・板橋・足立・葛飾・江戸川の 8 区) = 17 件(同 23.0%) 区部南西部(品川・目黒・大田・世田谷・中野・杉並・練馬の 7 区) = 14 件(同 18.9%) 多摩地域 12 件(同 16.2%)。

2. 新規分譲マンションの状況 = 都内の新規分譲マンションは 1 万 9957 戸(前年比 4334 戸、17.8%減)で、2 万戸を割り込み、ピークの 2004 年(3 万 9147 戸)に対し約 58%の減少。1 戸当たり平均住戸専有面積 = 70.83 m²(前年比 2.1 m²、2.9%減) 1 戸当たりの平均価格 = 5656 万円(同 2.3%上昇) [地域別内訳] 区部 = 5932 万円(同 3.1%下落) 多摩地域 = 4668 万円(同 9.5%上昇)。

[2008 年の勤労者世帯の平均年収に対するマンション平均価格の倍率] 都内全域 = 8.1 倍(前年比 0.1P 増)、うち 区部 = 8.5 倍(同 0.4P 減) 多摩地域 6.7 倍(同 0.5P 増) で、都内全域と多摩地域で上昇したが、区部では下落。

3. 事務所床面積の動向 = 2008 年 1 月 1 日現在の区部の事務所床面積のストック = 8888.6 万 m²(前年比 140.7 万 m²増) 2008 年の区部の事務所着工床面積 = 174.3 万 m²(同 50.5%増)。

[U R L] <http://www.metro.tokyo.jp/INET/CHOUSA/2009/08/60j8r200.htm>

政策動向

国交省、既存住宅に政策スタンス移行、建物検査・保険・価格査定 of 整備

国土交通省は、フロー消費型社会からストック型社会への転換を図るため、既存住宅のリフォーム市場の整備と既存住宅の流通を促進する制度の整備に注力していく。これまでの住宅政策は、長期優良住宅制度をはじめとして新築住宅に主眼を置いてきたが、新築分野での政策メニューが構築されたことから、今後は既存住宅に重点を移していくもの。そのため、来年度概算要求として130億円の予算を要求する。

既存住宅に対する制度整備としては、(1)既存住宅における構造耐力上主要な部分についての現状やリフォーム工事の内容を検査する「建物検査(インスペクション)」の実施(2)建物検査に対応した既存住宅売買・リフォーム工事に係る「保証・保険」の整備(3)既存住宅やリフォームされた住宅の「価格査定(資産評価)」の構築の3つの分野についての制度整備を図る。

既存住宅の「建物検査」や「保証・保険」については、新築住宅について整備を始めた「住宅履歴情報」の蓄積を図り、安心して適切なリフォームが実施できるようにする。その一環として、既存住宅の売買時やリフォーム時の売主・施工業者の瑕疵担保責任などを填補する保険制度の構築に向けた支援を行う。また、「価格査定」に関しても、住宅履歴情報の蓄積とともに、売買時における活用により、安心して既存住宅の売買ができる環境を整えていく。さらに、国交省では、こうした制度を活用する社会的実験プロジェクトに対し、その費用の一部を助成する制度も創設する。

(下記URLより「住宅局関係予算概算要求概要」の14頁参照)

{URL} <http://www.mlit.go.jp/common/000048119.pdf> (ファイルサイズ6.62MB)

国交省、宅建業者の違反行為に対する監督処分 of 基準改定で意見募集

国土交通省は、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(=瑕疵担保履行法)が10月1日から全面的に施行されることなどを受けて、「宅地建物取引業者の違反行為に対する監督処分 of 基準」の一部改定を行う。施行日は10月16日の予定。

改定内容は、(1)瑕疵担保履行法に基づく義務について、宅建業者が違反した場合は、宅建業法の規定による必要な「指示」、または「業務の全部・一部停止」を行うことができる(2)宅地建物取引業法の一部改正により、宅建業者が信託受益権を販売する場合に、売買の相手方に対する重要事項の説明に関する措置が追加されるとともに、この措置に対する違反についても業務停止を行うことができることとされた。

このうち業務停止を行う場合 of 標準 of 業務停止期間は、(1)基準日に保証金の供託を行わない場合(瑕疵担保履行法第11条第1項に違反)は7日間(2)基準日の翌日から起算して50日を経過した日以降に新築住宅の売買契約を締結した場合(同法第13条に違反)は10日間(3)不足額 of 供託を行わない場合(同法第16条において読み替えて

準用する第7条第1項に違反)は7日間 とする。

[URL] http://www.mlit.go.jp/appli/pubcom/sogo16_pc_000006.html

【問合せ先】総合政策局不動産課 03-5253-8111 内線 25125

住金機構、9月の証券化ローンの融資金利が低下

(独)住宅金融支援機構は、証券化ローン「フラット35」と「フラット50」を取り扱う金融機関が適用する9月の融資金利状況を明らかにした。いずれの金利水準も前月に比べ低下している。

フラット35・買取型(取扱金融機関339機関)については、返済期間が「21年以上35年以下」の場合の金利幅は年2.690～3.640%(取扱金融機関で最も多いのは2.940%)、「20年以下」の場合の金利幅は年2.490～3.440%(同2.740%)。一方、フラット35・保証型(同4機関)については、年3.360～5.060%。

6月の長期優良住宅制度のスタートに併せて取扱いが始まった「フラット50」(同82機関)については、年3.440～4.190%。

[URL] <http://www.flat35.com/>

【問合せ先】お客様コールセンター 0570-0860-35

調査統計

国交省、住宅再建築11.1万戸、除却8.2万戸、持家は除却が上回る

国土交通省がまとめた2008年度の「住宅の再建築状況」によると、2008年度に再建築された住宅は、前年度(11万1839戸)に比べ、ほぼ横ばいの11万1734戸。全住宅着工戸数(103万9180戸)に対する再建築戸数の割合＝再建築率は10.8%で、前年度と変わらなかった。

この調査は、住宅着工統計のうち、除却を伴う新設住宅着工戸数(住宅を除却して同一敷地に住宅を建てた戸数)を集計したもので、住宅以外の建築物(工場など)を除却して新設された住宅、住宅除却後であっても直ぐに着工されない住宅は除いている。

[再建築された住宅の利用関係別内訳] 持家＝5万7191戸(再建築率18.4%)
貸家＝4万7351戸(同10.6%) 分譲＝5178戸(同1.9%)。再建築率は持家と分譲が下がり、貸家が若干上がっている。

[再建築するために除却された住宅]8万2071戸(前年度比1.9%減)。再建築された住宅との対比では1.36倍。

[除却された住宅の利用関係別内訳] 持家＝6万3538戸 貸家＝1万6767戸
で、再建築戸数との対比では持家が0.90倍、貸家が2.82倍。持家は除却の方が上回っており、貸家への転用を図る再建築が目立っている。

[再建築前と再建築後の関係] 持家が除却されて「持家」に再建築されたもの＝5万6539戸 「貸家」に再建築されたもの＝2万4895戸 「分譲」に再建築されたもの＝3183戸 貸家が除却されて「持家」に再建築されたもの＝641戸 「貸家」

に再建築されたもの = 2万 1446 戸 「分譲」に再建築されたもの = 1696 戸。

[U R L] <http://www.mlit.go.jp/common/000047931.pdf>

【問合先】総合政策局情報安全・調査課建設統計室 03 - 5253 - 8111 内線 28625

資格試験

適取機構、今年度の宅建主任者資格試験は 10 月 18 日に実施

(財)不動産適正取引推進機構は、今年度の宅地建物取引主任者資格試験を 10 月 18 日(日)午後 1 時から、全国一斉に実施する。1988(昭和 63)年度から、国土交通大臣が指定した同機構が、すべての都道府県知事の委任を受けて実施している。

今年度から試験内容の構成を変更し、宅地建物取引業の業務に関する実務的な分野からの出題数の割合を拡充。具体的には、施行規則第 8 条第 7 号からの出題を 4 問増とし、第 2 号からの出題を 2 問減、第 3 号と第 4 号からの出題を各 1 問減する。合格発表日は 12 月 2 日(水)を予定。

今年度の全国の宅建試験申込受付状況によると、一般 = 20 万 1185 人(前年度比 1 万 6565 人、7.6%減) 講習修了者 = 4 万 758 人(同 2083 人、4.9%減) 合計 = 24 万 1943 人(同 1 万 8648 人、7.2%減)。

[U R L] <http://www.retio.or.jp/exam/pdf/kakutei.pdf>

【問合先】03 - 3435 - 8111

合格発表

国交省、一級建築士「学科の試験」の合格者は 8323 人、合格率 19.6%

国土交通省は 9 月 8 日、今年の一級建築士試験「学科の試験」の合格者を決定し、発表した。それによると、実受験者は 4 万 2569 人(前年比 12.5%減)、うち「学科の試験」に合格したのは 8323 人(同 13.0%増)で、合格率は 19.6%(同 4.5P 増)。

試験は、国土交通大臣の指定試験機関である(財)建築技術教育普及センターが全国 59 会場で 7 月 26 日に実施したもの。

《合格者の属性》 職域別 建設業 35.7% 設計事務所 32.9% 不動産業・研究教育等その他 16.8% プレハブ住宅会社 8.4% 官公庁等 6.2% 年齢別 30~34 歳 30.3% 27~29 歳 21.2% 35~39 歳 18.0% 24~26 歳 16.3% 40 歳以上 14.2% 平均 32.8 歳 男女別 男性 81.2% 女性 18.8%。

[U R L] <http://www.mlit.go.jp/common/000048652.pdf>

【問合先】住宅局建築指導課 03 - 5253 - 8111 内線 39539、39527

(財)建築技術教育普及センター「一級建築士試験」担当 03 - 5524 - 3105

建築技術 C、木造建築士「学科の試験」の合格者は 612 人、合格率 55.1%

全国 47 都道府県の指定試験機関の(財)建築技術教育普及センターは 9 月 8 日、今

年の木造建築士試験「学科の試験」の合格者を発表した。それによると、それによると、実受験者は1111人、うち合格者は612人で、合格率は55.1%。

《合格者の属性》 職域別 建設会社・工務店・大工 9.2% 設計士事務所 2.4% プレハブ住宅会社 1.2% 不動産業 0.4% その他、教育・研究機関等 86.8% 年齢別 24歳以下 84.9% 30歳代 4.9% 25～29歳 4.1% 40歳代 3.3% 50歳代 2.8% 平均 23.3歳 男女別 男性 82.0% 女性 18.0%。

〔URL〕 <http://www.jaeic.or.jp/mk-goukakusya.htm>

【問合せ】(財)建築技術教育普及センター「木造建築士試験」担当 03 - 5524 - 3105

会員動向

トーセイ、エンド向けに物件仕入れ再開、メリルから資本調達

トーセイ(株)は、個人や事業法人など、エンドユーザー層への売却も視野に入れ、昨年初めからストップしていた物件の仕入れを再開した。鎌倉市内で稼働中のファミリー向け賃貸マンション1棟を購入。仕入れのための資金として、「行使価格修正条項付き新株予約権」スキームにより、メリルリンチ日本証券から約30億円の資本調達も決めた。既存マンションについては、1棟単位で購入者が限定的な10億円以上クラスの物件を購入し、バリューアップして戸別に分譲することとし、今後「中古マンション再生投資プロジェクト」としてシリーズ展開していく。

同社では、分譲用マンションプロジェクトや10億円未満の収益物件、自社使用ビルなど、いわゆるエンド向け物件は底値圏にあると判断。物件取得のための専門組織を発足させ、取得の検討に着手していた。鎌倉で取得した「ルネ鎌倉植木」(地上9階建て、総戸数83戸)の入居率は87%。空き住戸にリフォームを施した後、一般分譲するほか、賃貸住戸は入居者に買い取りを打診していく。住戸面積は90～130㎡、中心価格帯は2000万円台後半を予定。〔URL〕 <http://www.toseicorp.co.jp/>

事務所移転

三平地所(株)(正会員)はこのほど、本社事務所を移転した。

〔新所在地〕〒111-0041 東京都台東区元浅草1-6-13 元浅草MNビル4階

TEL、FAXは変更なし

(株)毎日コムネット(正会員)は9月24日から、本社事務所を移転する。

〔新所在地〕〒100-0005 東京都千代田区丸の内1-6-5 丸の内北口ビル2階

TEL、FAXは変更なし

社名変更

(株)ランデックス(正会員)は7月16日付で、社名を「株式会社松家ランデックス」に変更した。