日刊
不動産経済通信

株式会社 不動産経済研究所
〒160-0022 東京都新宿区新宿1丁目15番9号 さわだビル7階
電話 03-3225-5301(代表) FAX 03-3225-5330
URL http://www.fudousankeizai.co.jp
購読料／月額10,000円(税別) 送料／月額800円(税別)

昭和四十年九月二十七日 第三種郵便物認可
日刊（土日・祝日休刊）

第13664号 2015年（平成27年）6月19日 金曜日 発行

無断複写・転載・頒布を禁じます

§ 目 次 § 頁

◎鶴保議員「レインズ改革、今しかない」…1
―手数料率は将来議論、インスペを確立
◎FRK、中古住宅の流通量47・3万件…3
―12年時点、23区の中古比率44％に増加
◎大和ハウス、津波対策・避難塔付き賃貸…4
―高さ10mに50人可、防災の日から発売
◎パナホーム、台湾で分譲マンション開発…5
―HEMS導入、交渉中案件は4～5件
◎地所レジ、南青山で平均9倍・即日完売…6
◎ヒューリック、千日谷会堂の建替え支援…6
◎明和地所、川崎登戸でマンション発売…7
◎CLSA、不動産ファンドの募集完了…8
◎トータル、城北部マンション4千万台で…8
◎分譲マンション賃料、首都圏で再び上昇…9
◎国交省、国土形成計画などパブコメへ…10
◎日管協総会、国家資格化・業法制定を…10
《第99回不動産経営者講座7／30・31開催》
◎アベノミクス超えの成長戦略と水素・エコ社会
―住宅・不動産業激動の軌跡と未来展望

◎ＣＬＳＡ、不動産ファンドの募集完了

アジアを拠点とする独立系の投資銀行、ＣＬＳＡグループのオルタナティブ投資部門、ＣＬＳＡキャピタル・パートナーズが組成した不動産投資ファンド「フドー・キャピタルⅢ」は当初８・５億米ドルの調達目標のところ、10億ドルを調達し５日付で募集をクローズした。北米、アジア、欧州、中東の年金や政府系投資ファンド、大学の基金、保険会社から調達し、既に香港・上海のオフィス、商業店舗と、国内では名古屋近郊の開発型マルチテナント物流施設（延べ床面積１・９万坪予定）、千代田区のオフィス（３６００坪）に資金の25％超を投資した。

◎トータル、城北部マンション４千万台で

トータルブレインは、一次取得者向けの分譲マンション供給エリアである23区城北エリアの現状と行方を考察したレポートをまとめた。同エリアは利便性の向上に伴い再評価され、分譲単価も11～12年の水準から約10％アップしている。だが、23区内の駅徒歩圏で唯一、一般的なサラリーマンでもファミリーマンションの購入を検討できることが販売好調を支える最重要ポイントと指摘し、供給側はあくまでも分譲単価２０００万円台前半、価格４０００万円台での供給を意識して判断することが重要と分析している。

城北エリア（豊島、北、板橋、荒川、足立区）は、再開発や新線効果などによりエリアイメージ、生活利便性が向上し再評価されている。それにより集客エリアも中・広域に拡大傾向にあり、購入体力も向上している。平均単価は12年以前に２００～２１０万円だったが、13年以降は約10％上昇。平均価格は07年に上昇後、平均専有面積を圧縮しながら４５００万円前後

で横ばい推移している。なかでも豊島区は価格上昇率が高く、平均価格は６０００万円台であり、北、板橋、荒川区が４０００万円台、足立区が３０００万円台。都心に近接した区での上昇率が高い。ただ、豊島区も都心並みの単価水準でグロスを圧縮したファミリー商品が多く、販売は苦戦傾向にある。

レポートでは、元来、城北エリアは広域集客が難しく、地元購入体力がそれほど高くなかったため、価格の割安感が必要なエリアと指摘。今後さらに価格上昇が見込まれる中、アッパー水準を見極めるためには、一部の希少立地を除き、慎重に判断することが重要と結んでいる。

◎分譲マンション賃料、首都圏で再び上昇

東京カンテイは５月の「三大都市圏・主要都市別分譲マンション賃料月別推移」をまとめた。首都圏の㎡当たり賃料は前月比２・１％上昇し２６５６円となり、３カ月ぶりに上昇した。

都県別では、東京都の㎡当たり賃料は０・５％下落の３１０４円で、４カ月ぶりにマイナスとなった。埼玉県は１・９％下落の１６０５円、千葉県も１・６％下落の１４９８円だったが、神奈川県は０・６％上昇の２０５０円と唯一プラス。近畿圏は０・１％上昇し１８２２円で、３月以降概ね横ばいで推移している。中部圏は０・２％上昇の１６０１円となった。また、区市別では、東京23区は０・３％下落の３２２９円。４月に直近１年間のピーク値を記録したが、上昇傾向は一服した結果となった。さいたま市は０・６％下落の１７９４円。千葉市は０・３％下落の１４３９円。横浜市は１・４％上昇の２１７５円だった。大阪市は０・２％上昇の２１５７円。神戸市は１・６％下落の１７６４円。名古屋市は０・３％上昇の１７２２円。