

トップリーダー必読／事象と市場を読み解く

不動産経済[®]

2011.4.13

No.812

(毎週水曜日発行)

—— 視点を変える、発想を変える、新オピニオン&ニュースレター ——

禁無断転写

FAX-LINE

〈目次〉

FOCUS 安心社会の落とし穴 1

法政大学社会学部教授 長谷部俊治

INTERVIEW 液状化しても建物被害ゼロのケースも ... 3

— 長期優良制度が奏功か、液状化後は地盤締まる —

地盤ネット株式会社 代表取締役 山本強

米国商業用不動産市況 市場は“正常化”から“買い”へ ... 5

— 2010年総括と11年の展望 —

大竹グローバルキャピタルLLC 代表取締役 大竹正史

AREA MARKET 目黒区

供給減 300戸台 ファミリー物件大幅増 ... 7

注目物件売れ行き速報 4/9~10

震災の影響をどう見るか(2) — 大手各社は15日以降物件広告再開へ ... 9

株式会社 不動産経済研究所

東京都新宿区新宿1-9-1 NEOX 新宿 〒160-0022

TEL: 03-3225-5301 FAX: 03-3225-5330

購読料: 月額12,600円(税込)

FOCUS

安心社会の落とし穴

法政大学社会学部教授 長谷部俊治

安心の正体は？

日常生活の不安を解消すべく、安心確保のためにさまざまな仕掛けが工夫されている。路上喫煙などを罰則付きで禁止する条例(千代田区)は有名だが、監視カメラがネットワークとして設置され、AEDは公共施設だけでなくマンションにまで置かれるようになった。

それぞれは、公共の場所の清浄保持、防犯、人命救助などの目的に寄与すると考えられ、一定の成果もあがっているようだ。だが一方で、それらに対して、たとえば、次のような疑問が提示されている。路上喫煙の禁止は、いわば体感的な安全快適を求めるものであって罰則による制限は行き過ぎではないか、そもそもマナーを法令で強制するのは自由への侵害につながりかねない。監視カメラは、プライバシーを侵害するだけでなく、運用次第で私生活への際限のない介入を許す恐れがある。AEDは、人命救助という美名による装置の押し売りに過ぎないのではないか。

これらの疑問は、一考に価する。安心を追い求めることによって、それと引き換えに失うものも見つめなければならない。二つのことが必要となる。

第一に、追い求める安心の正体を明確にすることである。路上喫煙を禁止し、監視カメラやAEDを設置することによって、われわれは何を得ようとしているのだろうか。屋外でのタバコの煙による健康影響は自動車の排ガスよりもよほど小さい。監視カメラは防犯よりも事件後の取り締りに役立つ。AEDの稼働率は非常に低い(病院外心停止の2%強、2008年)。求めているのは漠然とした不安感の解消であって、そのための手段を与えられて、それを無条件に採用している嫌いがある。

第二に、安心を得るための手法を吟味することである。千代田区の生活安全条例は、「安全で快適な都市環境づくり」を目指すというが、マナーを強制し取り締まる手法には限界があるし、行政が体感的な安全快適に関与するのは筋違いである。監視カメラも、その有効性は否定できないが、誰もが誰かに観察されている社会に陥ることがないように、私的領域への介入を厳格に防ぐ必要がある。AEDの設置も同様で、稼働率を含めて有効に機能するか、そのコスト負担は合理的かなどを吟味すべきで、人命救助という言葉に囚われてはならない。

安心社会の影

このように考えてくると、安心社会を支える影の側面が明らかとなる。マナーからルールへ、怪しい行動の監視、人命救助という押し売りは、いずれも漠然とした不安感を解消するために私的な居心地の良さを優先し、異なる価値観や行動を排除して、社会への同一化を強いているのである。しかも異議を許さない雰囲気を生み出すことによってそれを達成しようとする。

実はそのような影の側面は、幅広く見られる。たとえば、差別感を伴う言葉の禁止・言い換えや、小さな不正を大事件化する報道も、漠然とした不快感や不安を解消したいという要求に応えて、人の帯びる差異を覆い隠し、同じ価値観に浸る心地良さを志向する側面を否定できない。あるいはその究極の姿は、居住区を囲い、外部との接触を拒む街(ゲーティッドコミュニティ)である。ゲーティッドコミュニティは、居住者の同一化によって成り立つ。

このような社会の傾向は、安心と引き換えに、社会のダイナミズムを損ない圧迫するのではないか。異質のものを欠いては、イノベーションも自律的な発展も難しい。そもそも、都市の魅力は異質なものと触れ合いにあるし、社会の豊かさは便利さや安心感で構成されているわけではないのである。

のみならず、そこで得られる安心感は、異質なものを排除することによって成り立っているため、次々と新たな不安を生むであろう。清潔、平穩、安全、健康等々、不安の種は尽きず、漠然とした不安や気味の悪いものを完全に払拭するには至らない。排除の論理によって安

心社会を形成しようという考え方は、社会的な閉塞という落とし穴に陥ると考える。

不安感に耐える力

では、安心への別の道はないのか。思うに、漠然とした不安感に対しては耐えるほかないのではないか。そしてその耐える力は、リスクを負う覚悟や、他者への寛容さによって支えられる。自分を信じ、他者を認めるのである。

問題は、最近そのような力が弱まり、しかもそれを社会的に是認する傾向が強いことである。日常生活の不安解消を政府や装置に頼るのはその現れで、個人として他人に向き合うことを避け、コミュニケーションが希薄となる。だから、異なる価値が共存する緊張感に耐えられず、デモクラシーも鍛えられないのである。

思うに、政策的な吟味を欠いたまま、子供手当、農家への所得保障、高速道路無料化などが無定見に進められているが、それらもまた異なる価値が共存する緊張感に耐えられない結果である。漠然とした不安感に迎合し、強い反対を受けない政策選択は、一応の安心を提供するであろう。だが、そのような政策は、路上禁煙などと同じように、社会の閉塞感を助長し、新たな次の不安を生んでいくのである。

安全社会は虚構である。リスクを負担して初めて新たな機会の芽が育つのであるし、他者を受け入れる覚悟がない限り社会の安定や進歩はないと考える。多分、多くの人もそれはわかっている。だが、にも関わらず安心社会に執着する主張が強いのはなぜか。問題の根は深いと思うが、いまのところ私には答えがない。

INTERVIEW

液状化しても建物被害ゼロのケースも —長期優良制度が奏功か、液状化後は地盤締まる—

地盤ネット株式会社 代表取締役 山本強氏

東日本大震災に伴う浦安市の液状化被害については、前号で詳しく報告した。液状化による被害は浦安だけにとどまらず、首都圏各所に広がっている。地盤の分析・調査を行う地盤ネット株式会社の山本強社長に話を聞いた。

—今回の液状化被害についてどう見ているのか。

「千葉県浦安市や美浜区などがとくに報道されているが、実はもっと広範囲で起こっている。JR 京葉線・新習志野駅の北側(習志野市香澄)でも、数百棟の戸建て住宅が液状化の被害にあっている。ここは、古い埋立地で液状化が起きる地域だとは言われていたものの、地質データ上は地盤補強の必要ない土地だった。このように、液状化が起きやすい地域だという予測はたてられても、発生場所を特定するのは今の技術では非常に難しい。住宅向けにはスウェーデン式サウンディング調査という調査手法を使うが、このやり方では基本的に液状化の有無は分からない。ボーリング調査なども通常、戸建て住宅では行わない。また、同じエリア内でも場所によって被害の差がでており、液状化については、まだ十分に分かっていないことが多い」

「ただ、液状化の特徴は、大きく傾きはするが、住宅自体はそれほど傷まないことだ。われわれが調査した限りでは、今回の液状化では、建物の被害はほぼゼロだった。基礎クラックも

入っていないし、30 cmほど傾いていても家の中はまったく被害がなかった。これは、建物の構造が非常に丈夫になっているためだ。古い住宅だと難しいが、この10年ほどの間に建てられた長期優良住宅であれば、沈下修正をきちんと行うことで、そのまま住み続けることができる。ある意味、長期優良住宅は制度としての役割を果たしているといえる」

—液状化にはどういった対策をとるべきか。

「一つは、固い地盤にまで掘り下げて支持杭を打つことだ。しかし、液状化が起こるような場所は、支持層は地表から数十メートルも下でコストがかかる。費用負担が区分所有者間で分担できるマンションなら良いが、戸建て住宅の場合は、長い杭を打つことは現実的ではない。極言すれば、液状化するところ、地盤改良が必要なところには、家を建てないことが望ましい」

「マンションの場合は支持杭が有効だが、一戸建ての場合はやはり、基礎の剛性を高めて堅固な住宅をつくることが重要だ。地盤改良

に多額のコストを費やせば別だが、今後、復旧費用はどんどん安くなっていくはずで、液状化で傾いても家の基礎・躯体には損傷がないような堅固な家づくりが基本となるのではないか」

——復旧の費用、工法はどうなっているのか。

「一般に費用は1000万円ほどかかると言われている。だが、これは阪神大震災時の相場をそのまま当てはめた金額だ。実際は半額以下でできるはずだ。こうした場合に、妥当な値段と工法を再検討し判断するのが、われわれの役目だ。例えば、従来の沈下改修工法だと、費用もかかり、工期も長い。一方で、地盤が良いところであれば、基礎の下に鉄板を入れ、ジャッキで持ち上げる『耐圧板工法』で対処可能だ。工期は2週間ほどで、費用も200～500万円くらいですむ」

——地盤自体を強化する工法はあるのか。

「地盤自体を強化するというのはあまり聞かない。厚さ約1メートルの発砲スチロールのような素材を土と置き換える工法を使う業者もいるが、効果は不明だ。また、神戸の六甲アイランドは、地表から深さ3メートルの土壤にセメントをまぜて表層改良し、地盤を固めていた。だが結局、その下が液状化し泥水が噴出した」

「ただ、一度液状化すると、水が出てしまい地盤が締まると言われている。被害にあった地域では、今回の震災以下の震度であれば、液状化は起こらないのではないか。また、強固な住宅であれば傾きを直すことで元に戻せる。一見すると深刻なダメージを受けているように見えるが、技術的な面から見れば、不動産としての価値は落ちていないと言える」

——支持杭を打ち、基礎の剛性を高めていけば大丈夫なのか。

「支持杭については問題もある。マンションに関しては問題ないと思うが、浦安の戸建てに、支持層まで数十メートルも杭を打っている現場があった。建物は傾いていないが、建物の下に1メートルほどの空洞、つまり抜け上がりが出ていた。数百万円をかけて鋼管を打ったのだろうが、今回の被害でまた数百万円かけて修復しなければならない。鋼管を打っていない住宅の修復費とあまり変わらなくなり、支持杭を打つことが適切だったのか、考えさせられる」

——水道などインフラへの液状化被害には、どういった対応が必要か。

「専門外なので詳しくはないが、水道管の連結部分に蛇腹状の装置をつけて、地盤の動きに連動させ、破断を防ぐ手法もあるようだ。ただ、インフラについては基本的に行政が対応すべきことだ」

——事業展開の現状と今後を教えてください。

「工事会社をもたない地盤分析会社として、『地盤セカンドオピニオン』サービスを提供している。地盤調査会社というのは、杭打ちや改良工事も同時に行う場合が多いので、工事が必要な地盤データを提供する傾向がある。そこで、われわれは第三者的立場でデータを再分析し、地盤改良工事が本当に必要かどうかの判断を提供している。今年の4月から期間限定で、地震保険付き地盤保証のサービスを開始した。従来であれば免責となっていた地震や津波などの天災による地盤沈下も、生活再建費用として300万円まで補償する」

米国商業用不動産市況

市場は“正常化”から“買い”へ

—2010年総括と11年の展望—

大竹グローバルキャピタルLLC 代表取締役 大竹正史

ボトムからの立ち上がり時期

米国商業用不動産にとって、2010年はマーケット「正常化」に向けた年であった。まだら模様の回復と言ってもいいだろう。2010年末の全米のオフィス空室率は前年並の18~19%程であったが、ワシントンDC、ニューヨーク等の主要マーケットの需給改善がオフィスマーケットの回復をリードした。ファンダメンタルズの改善とともに優良物件の賃料、物件価格がともに上昇した。反転の兆しが見えたことで、米国不動産マーケットの「先安感」は払拭され、投資資金(エクイティ、デット)が回り始めて投資マーケットは正常化した。

2011年は米国経済とともにより広範なマーケット回復の年となる。出遅れたマーケットもキャッチアップして、さらなる投資資金流入を促す。マーケットのさらなる回復を見込んで少し高いリターンを狙う投資資金がリーシングリスクのある物件、これまで改善が出遅れたマーケットの物件にも向かうだろう。米国マーケットはボトムからの立ち上がりの時期に入り、「買い」のマーケットが今後1~2年続くだろう。

商業用不動産マーケットの「崩壊」は米国経済「二番底」の引き金になるとの見方が年初にはまだあった。ノンリコースローンのリファイナ

ンスに窮した不動産の大量のデフォルトが「不動産価格のさらなる下落を招き金融機関の損失は拡大、結果として倒産を引き起こす」という負のスパイラルのシナリオだ。RTC(Resolution Trust Corporation:整理信託公社)を軸に十把ひとからげで不良債権の処理を行った1990年代初頭の不動産不況の再来を懸念したが、マーケットは持ちこたえた。以下の3点をその要因として指摘したい。

- ・コントロールされた不良債権処理
- ・上場リートへの資本市場の信頼
- ・不動産投資に対する投資家の信頼感

今回の不動産バブル処理に際して、金融機関は「選択的」にローンの損失処理を行った。多額の公的資金が素早く金融機関に注入されると同時に「時価評価」会計基準も緩和されたことが背景にある。金融機関は強制的な不良債権処理を迫られなかった。「その場しのぎの融資期限延長=Extend & Pretend」と揶揄されたが、結果としてはその対応がよかった。90年代のはじめに金融機関が投げ売りした不動産を取得した投資銀行が、短期転売により巨額の利益を得た(これがオポチュニティファンドの始まり)ことからの学習効果もあっただろう。

資本市場がリート支えた

資本市場が上場リートを支えたことも大きな要因であった。リーマンショック後、最大手のリテールリート「ジェネラルグロース」社が破綻し、物流施設専門の最大手である「プロロジス」社他多くのリートが深刻な資金調達難に陥った。物件売却による資金回収を進めるとともに、リートは資本市場にファイナンスを求めた。

2009年の上場リートの時価発行増資額は21億ドル、社債発行額は10億ドル、2010年は増資額が26億ドル、社債発行額はほぼ倍増の19億ドルであった。リートは2年間で総額760億ドル(約6.5兆円: \$1=85円で換算)の資金を資本市場から調達して苦境を乗り切った。資本市場の支持が得られず、リートの所有するコア資産が「投げ売り」されていたならば、不動産マーケットのより一層の下落は避けられなかっただろう。株式の大量発行にも関わらず、2009～2010年の2年間でリートインデックスは50%以上上昇した。

不動産投資家もマーケットに素早く戻ってきた。2010年の全米のオフィス売買取引額は390億ドル(約3.3兆円)と前年比2.4倍となった。2010年はヘッジファンド等のリスクキャピタルに加えて、財務状況が安定化したリート、株価の上昇によって不動産投資余力を回復した年金基金の資金が不動産に戻った。ワシントンDC、ニューヨーク等では、コア物件の価格が20%以上上昇して、ワシントンDCでは、物件価格はリーマンショック前を上回る水準に達している。

ファイナンスも正常化

不動産ファイナンスも正常化している。2010年は、それまでのバランスシートを使ったレンダーに加えて、CMBSレンダーがマーケットに戻り「貸出競争」が発生した結果、ローンのアンダーライティングが緩和しはじめた。リーマンショック直後、数少ないレンダーであった生保はAクラスオフィスに対して500～600ベースポイントのスプレッド(ローン掛け目60%程度、10年固定金利ローン)を要求していたが、現在では多くのプレーヤーの参入により、150b.p.程度まで圧縮している。CMBS発行額も第一四半期で昨年の100億ドルに迫る82億ドルに達しており、今年は400億ドル程度の発行が見込まれている。ピーク時(2000億ドル超)とは比較にならない額であるが、リファイナンスを懸念していたオーナーにとっては選択肢が増えた。

2011年はスペース需給の改善、それに伴うさらなる不動産キャピタルの流入により広範なマーケットの回復傾向が見られるだろう。年金基金、リートに加えて私募の不動産ファンドの投資も活発化しそうだ。売買取引額も相当程度(50%超)の増加を予測する見方が多い。

主要都市のコア物件については、キャップレートがすでに5～6%水準まで低下しており、価格上昇余地は限定的だろう。賃貸マーケットにおける安心感の高まりとともに、コア物件からのリターンのスプレッドを求めて相対的にリスクの高い、Bクラス物件、リーシングリスクのある物件、中小マーケット物件の取引が全体の取引量増加に貢献する。

AREA MARKET
目黒区

供給減 300 戸台 ファミリー物件大幅増

目黒区では、この1年(2010年3月～2011年2月)に384戸(前年同期72%)が発売された。沿線別の供給は、東急東横線エリア73戸(同43%)、東急目黒線・大井町線エリア143戸(同62%)。東急田園都市線・京王井の頭線エリア73戸(同183%)、JR山手線エリア95戸(同101%)。東横線では、コスモスイニシア「イニシアイオ目黒学芸大学Ⅱ」(全62戸)および三菱地所レジデンス「パークハウス目黒学芸大学」(全44戸)の販売終了により大幅減。目黒線・大井町線では、伊藤忠都市開発、他2社「イクサージュ目黒」(全203戸)の販売終了により急減した。東急田園都市線・京王井の頭線エリアでは、三井不レジ「パークコート目黒青葉台ヒルトップレジデンス」(全30戸)の発売により増加。山手線では、三井不レジ、住友商事「パークホームズ目黒中町」(前期59戸、今期24戸)の販売が前期に集中したものの、コスモスイニシア「イニシアイオ目黒」(全50戸)の発売によりほぼ変わらず。企業別では、住友商事(154戸)、三井不レジ(70戸)、コスモスイニシア(50戸)が供給上位3社。

目黒区全体の坪単価は303.1万円(前年同期比16.8万円下落)、平均面積は63.70㎡(同10.89㎡増)、総額は5840万円(前年同期114%)。地区別の坪単価は、東横線306.3万円(前年同期比23.1万円下落)、目黒線・大井町線271.8万円(同17.8万円下落)、東急田園都市線・京王井の頭線372.3万円(同54.4万円下落)、山手線310.7万円(同2.2万円下落)。面積は、東横線55.56㎡(同7.31㎡減)、目黒線・大井町線77.10㎡(同34.64㎡増)、東急田園都市線・京王井の頭線57.95㎡(同2.57㎡増)、山手線54.19㎡(同5.00㎡減)。総額は、東横線5148万円(前年同期82%)、目黒線・大井町線6338万円(同170%)、東急田園都市線・京王井の頭線6527万円(同91%)、山手線5092万円(同91%)。東横線での面積の減少と総額

の下落は、大和ハウス工業「プレミスト八雲」(全11戸、面積111.64㎡、総額1億3564万円)など、今期供給されなかった面積65㎡、総額6500万円を上回る物件が前期供給量の約4割を占めたため。目黒線・大井町線での面積の増加と総額の上昇は、今期唯一の発売物件であった、住友商事「クラッシィハウス目黒洗足」(全143戸、面積77.10㎡、総額6338万円)の影響。東急田園都市線・京王井の頭線エリアでの坪単価の下落は、アーバネットコーポレーション「アジュールコフレ渋谷・神泉」(全17戸、坪288.6万円)が前期には見られなかった坪300万円を下回る物件だったため。山手線での面積の減少は、前述の、コスモスイニシア「目黒」(面積44.42㎡)の影響。

住戸タイプ別の比率は、3LDK(シェア18→46%)、4LDK(同0→4%)はアップ、1R～LDK(同55→24%)、2LDK(同27→26%)はダウン。価格帯別では、4000万円台(同12→15%)、5000・6000万円台(同29→56%)はアップ、3000万円未満(同20→0%)、3000万円台(同20→14%)、7000万円超(同18→16%)はダウン。

次頁では、計2638戸の計画が予定されており、今期下落した供給は、来期は大幅に増加する見込み。ファミリー物件(3～4LDK)の大幅増により60㎡台に回復した面積も注目。

*JV物件は単純社数割にて集計

新規マンション

	10年3月～11年2月	09年3月～10年2月
分譲戸数	31物件	27物件
	384戸	535戸
契約率	92.2%	100.0%
平均価格	5840万円	5111万円
坪単価	303.1万円	319.9万円
平均専有面積	63.70㎡	52.81㎡

今後の計画物件 [マンション]

物件名(仮称)	売主	所在地	価格(万円)	戸数*	販売時期
〈目黒区〉					
クロスエアタワー	東京都、東急不動産、有楽土地、 三井不レジ、東京急行電鉄	大橋 1-407-1	3300~19900台 予定	689	23.5.中
駒場東大前	野村不動産、トヨタホーム	大橋 2-19-5	—	237	—
目黒青葉台	伊藤忠都市開発	青葉台 1-22	—	65	—
オープンハウスレジデンス	オープンハウス・ ディベロップメント	青葉台 3-3	—	19	—
オーベル渋谷dL	有楽土地	青葉台 4-6	未定	41	23.5.中
プレサンスロジェ池尻大橋計画	プレサンスコーポレーション	東山 3-2	—	46	—
ラコント駒沢公園	第一交通産業	東が丘 2-14-11	—	17	—
ザ・パークハウス上目黒ピアース	三菱地所レジデンス、モリモト	上目黒 3-14	未定	76	23.6.上
P I A S 恵比寿	モリモト	中目黒 1-1	—	29	—
ソフィアーレ代官山	東急建設	中目黒 1-3	2400~6300台 予定	88	23.5.中
祐天寺計画	オリックス不動産	五本木 2-20-12	—	23	—
目黒駅前	エヌ・ティ・ティ都市開発	目黒 2-1700-2	—	50	—
下目黒1丁目共同住宅	大和ハウス工業、 コスモスイニシア	下目黒 1-6-6	—	40	—
目黒リバーサイドタワー	モリモト	下目黒 2-170-1	—	387	—
下目黒	大関商事	下目黒 3-5-3	—	27	—
中目黒	三井不レジ	下目黒 3-6	—	230	—
下目黒	三井不レジ	下目黒 5-869-1	—	49	—
ザ・テラス下目黒	興和不動産、三菱地所レジデンス	下目黒 5-890-2	未定	99	23.5.上
下目黒六丁目計画	住友不動産	下目黒 6-5	—	175	—
ビバリーホームズ学芸大学	テル・コーポレーション	鷹番 1-5-4	—	50	—
柿の木坂マンション(1R)	G.H.ホールディングス	柿の木坂 1-29-6	—	31	—
目黒清水町建替え	首都圏不燃建築公社	目黒本町 2-20-1	—	75	—
目黒本町	阪急不動産	目黒本町 6-18-12	—	24	—
八雲5丁目計画	大森園芸	八雲 5-10-1	—	15	—
原町1丁目計画PJ	佐藤秀	原町 1-9	—	36	—
トレステージ平町	東電不動産	大岡山 1-2250	—	20	—

*注)「戸数」は当社の推定値を含む

注目物件売れ行き速報

4/9~10

震災の影響をどう見るか(2)―大手各社は15日以降物件広告再開へ

東日本大震災の影響で、首都圏のマンションデベロッパーの販売活動は、一部を除き、ストップしているが、今週末15日以降から活動再開の動きが出てきそうだ。

現状では大手・中堅各社とも、ほとんどが広告を自粛しており、表立った販売活動は影を潜めている。しかし、モデルルームをプレオープンしている都内高台のある物件では、「顧客が詰めかけている」(販売関係者)。震災以降、安全性が再確認されたマンションへの需要と、地震・原発事故による消費マインドの冷え込みをどう天秤に掛けるか、デベロッパーは見定めている状態だ。

15日から本格的に広告を再開するのは、不動産協会加盟の供給大手各社。中堅各社はこの間も販売活動を続けてきたところ、15~22日以降に広告を再開するところ、5月連休まで凍結するところ、と対応が分かれる。大手でも、4月中は広告を自粛するところもある。

今後の販売活動本格再開に向けてボトルネックとなるのが、仮設モデルルーム設営のための部材調達と計画停電の実施状況。新規物件の発売には、棟内モデルを採用しない限り、モデル設営が必要だが、その部材が震災復興で調達できないおそれがある。また、計画停電の実施いかんによっては、販売継続物件も含めたモデルルームでの販売活動が大きく制約される。

なお、3月末の年度末物件引き渡しについては、構造躯体に対する地震の影響調査などにより、引き渡しが滞っている物件がある。大手のなかには数社共同で購入者との間で「3カ月程度引き渡しが遅れる可能性がある、それ以上遅れる場合は解約に応じる」旨の文言を盛り込んだ合意書を取り交わしたところもある。

また、震災で浴室回りの部品工場の操業がストップした関係で、ユニットバスが調達できずに引き渡せない物件も出てきている。

なお、4月第2週の発売はマンション約150戸、戸建て0棟。売り上げ状況が把握できたのはマンションの「プラウド武蔵中原ディアージュ」1期2次のみだった。

物件名 売主	価格 (万円)	販売 戸数	登録受付期間 ・発売開始日	来訪 組数	販売状況
プラウド武蔵中原ディアージュ1期2次 (野村不動産)	4456~5199	6/ 67	4/4~4/10	16	残2戸