



今週の フラッシュ

投資用マンション年間供給 105 物件、4583 戸

～不動産経済研、今年上半期と 2010 年首都圏市場動向

不動産経済研究所がまとめた 2011 年 1～6 月上半期と 2010 年年間の「首都圏投資用マンション市場動向」によると、今年上半期に供給された投資用マンション(1 棟の平均専有面積が 30 m²未満で、いわゆる 1 ルームタイプ仕様の投資用として販売している物件)は 46 物件、2360 戸で、前年同期に比べ物件数で 11 物件(19.3%)減、戸数で 141 戸(5.6%)減と、いずれも前年同期の水準を下回っている。

戸当たり平均価格は 2419 万円で、前年同期比 38 万円、1.6%の上昇、m²単価は 100.1 万円で同じく 1.1 万円、1.1%の上昇といずれも前年水準を上回っている。また、昨年 1 年間に首都圏で発売された投資用マンションは 105 物件、4583 戸で、2009 年に比べ、物件数は 17 物件、13.9%減、戸数は 518 戸、10.2%減と、いずれも減少した。

[今年 1～6 月上半期のエリア別供給状況] エリア別にみると、都区部は 17 区で供給があり、前年同期(18 区)に比べ 1 区の減少となった。都下の供給はゼロ(前年同期は小金井市 1 市 42 戸のみ)、神奈川県は前年同期と同じ 4 エリア。この結果、供給エリア数は全 21 エリアとなり、前年同期(23 エリア)に比べ 2 エリアの減少。

[今年 1～6 月上半期のエリア別供給戸数ランク] (1)大田区 541 戸(2)品川区 244 戸(3)横浜市中区 199 戸(4)渋谷区 173 戸(5)北区 142 戸。上位 5 エリアの戸数合計は 1299 戸(前年同期 1132 戸)、シェアは 55.0%で、前年同期比 9.7P のアップ。

[今年 1～6 月上半期の事業主別供給戸数ランク(全 16 社)] (1) エフ・ジェー・ネクスト 572 戸(2)TFD コーポレーション 476 戸(3)トーシンパートナーズ 320 戸(4)日商ハーモニー 291 戸(5)スカイコート 177 戸。上位 5 社のシェアは 77.8%(前年同期 64.1%)。

《2010 年年間の市場概況》

2010 年 1 年間に発売された首都圏の投資用マンションは 105 物件、4583 戸。前年の 122 物件、5101 戸に比べ、物件数は 17 物件(13.9%)減、戸数は 518 戸(10.2%)減といずれも減少。1 物件当たりの平均戸数は 43.6 戸で、前年(41.8 戸)に比べ 1.8 戸の拡大。

[投資用マンションの市況の推移] 超低金利と都心回帰に加え、賃料収入(資産運用)期待の購入を背景に、2003 年まで順調に供給戸数を伸ばしてきた。しかし、ファンドへの 1 棟売りの活発化、供給企業数の激減などが要因となり、2004 年以降は 3 年連続で減少。2007 年には一転して供給エリアの拡大とともに、供給戸数は大きく増

加し、過去最多(9210 戸)となったものの、2008 年以降は、地価の高騰、相次ぐ事業者の倒産・撤退などによって、供給戸数は3年連続で大きく落ち込んだ。

[価格の動向] 戸当たり平均価格は2397 万円で、前年比74 万円、3.2%の上昇
㎡単価は99.1 万円で、同0.6 万円、0.6%の上昇。

[エリア別の供給ランク] (1)江東区 541 戸(2)大田区 515 戸(3)豊島区 391 戸(4)板橋区 354 戸(5)新宿区 323 戸 の順。上位5 エリアの合計は2124 戸、シェアは46.3% (前年44.6%)。

[事業主別の供給ランク(全17社)] (1)TFDコーポレーション 862 戸(2)日商ハ
ーモニー614 戸(3)トーシンプार्टナース 546 戸(4)スカイコート 522 戸(5)エフ・ジェ
ー・ネクスト 517 戸。上位5 社のシェアは66.8% (前年50.3%)。

[URL] http://www.fudousankeizai.co.jp/lcm_web/dtPDF/kiisha/1R201108.pdf

【問合先】企画調査部03 - 3225 - 5301

政策動向

国土交通省、7月の建築確認済証交付は前年同月比16.1%増の5万8178件

国土交通省は、「最近の建築確認件数等の状況」と「最近の構造計算適合性判定を要する物件に係る確認審査日数の状況」(2011年7月分)をまとめた。但し、今年3~6月分に関しては、岩手県の一部の地区について東日本大震災の影響により建築確認実績の把握が困難な状況であるため、確認が可能な範囲で集計。

< 建築確認済証の交付件数の状況 >

7月の建築確認の交付件数は前年同月比16.1%増の5万8178件となり、3カ月連続して前年水準を上回った。[建築物種別の内訳] マンションなどのいわゆる1~3号建築物=1万4881件(前年同月比6.9%増)、うち構造計算適合判定合格件数1522件 木造2階建て住宅などいわゆる4号建築物=4万3297件(同19.7%増)。[審査機関別の内訳] 特定行政庁(建築主事) 合計=1万165件(同1.7%増) 1~3号建築物=2120件(同11.7%減)、うち構造計算適合判定合格件数336件 4号建築物=8045件(同6.0%増) 指定確認検査機関 合計=4万8013件(同19.7%増) 1~3号建築物=1万2761件(同10.8%増)、うち構造計算適合判定合格件数1186件 4号建築物=3万5252件(同23.3%増)。

< 建築確認申請件数の状況 >

7月の建築確認申請件数は前年同月比9.6%増の5万5103件となり、3カ月連続して前年水準を上回った。[内訳] 1~3号建築物=1万3913件(前年同月比0.3%増)、うち構造計算適合判定申請件数1468件 4号建築物=4万1190件(同13.1%増)。[審査機関別の内訳] 特定行政庁(同) 合計=9683件(同2.1%減) 1~3号建築物=2069件(同14.3%減)、うち構造計算適合判定申請件数325件 4号建築物=7614件(同1.8%増) 指定確認検査機関 合計=4万5420件(同12.4%増) 1~3号建築物=1万1844件(同3.4%増)、うち構造計算適合判定申請件数1143件 4号建築物=3万

3576 件(同 16.0%増)。

< 構造計算適合性判定を要する物件に係る確認審査日数の状況 >

7 月の構造計算適合性判定を要する物件に係る全体の確認申請受付～確認済証交付(対象物件 1481 件、うち 284 件の法定通知を発出した物件除く)の平均所要期間は 27.4 日、うち申請者側作業日数は 12.9 日、審査側作業日数は 14.4 日。[審査機関別の内訳] 指定確認審査機関 = 平均所要期間 26.5 日、うち申請者側作業日数 12.6 日、審査側作業日数 13.8 日 特定行政庁(建築主事) = 平均所要期間 36.0 日、うち申請者側作業日数 15.9 日、審査側作業日数 20.1 日。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000262.html

【問合せ】住宅局建築指導課 03 - 5253 - 8111 内線 39545

国土省、発注者・受注者における建設業法令遵守ガイドラインを策定

国土交通省は 8 月 29 日、発注者と元請企業との契約関係の適正化が促進されるよう、契約当事者である受発注者がどのような対応を取るべきか、また、どのような行為が不適切であるかを明示した「発注者・受注者における建設業法令遵守ガイドライン」を策定し、公共発注者機関や民間発注者団体などに対して通知した。

発注者と受注者との間の契約は、建設生産システムのスタートとして位置付けられるものであり、その適正化を図ることは、建設業の健全な発達のみならず、適正な施工の確保を通じて発注者などの利益を図るうえでも必要なもの。

このため、請負契約で法令遵守が必要な項目ごとに「建設業法上違反となる行為事例」などを具体的に示した。例えば、契約締結前に工事着手させることは建設業法違反であり、発注者が自らの予算額だけを基準として一方的に請負代金を決定することは建設業法違反の恐れがあるなどとした。法令が規定する趣旨や留意すべき事項、望ましい対応などを盛り込んでいる。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo13_hh_000129.html

【問合せ】土地・建設産業局建設業課 03 - 5253 - 8111 内線 24715、24718

国土省、東北 6 県の製材の需給は「やや逼迫と均衡の境界上」から均衡へ

国土交通省は 8 月 25 日、東日本大震災による建設資材への影響をよりの確に把握するため、東北地方とその周辺地域(11 県：青森・岩手・宮城・秋田・山形・福島・茨城・栃木・群馬・千葉・新潟)における「主要建設資材需給・価格動向調査」(東日本大震災後の 8 月 1～5 日に、生コンや鋼材、木材など 7 資材 13 品目について価格や需給、在庫などの動向を調査)の結果をまとめた。概要は次の通り。

[7 資材 13 品目の全国の需給状況] アスファルト合材(新材)は、“均衡”から“均衡”と“やや緩和”の境界上に変化 その他の資材は“均衡”。

[東北地方及び周辺地域(11 県)の需給状況] H 形鋼は、“均衡”と“やや緩和”の境界上から“均衡”に変化 その他の資材は“均衡”。

[東北地方 6 県の需給状況] 木材(製材)は、“やや逼迫”と“均衡”の境界上

から“均衡”に変化 その他の資料は、“均衡”。

詳細は、下記のURLで閲覧できる。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo14_hh_000220.html

【問合せ先】土地・建設産業局建設市場整備課 03 - 5253 - 8111 内線 24863、24864

国土省、被災者向け公営住宅等情報センターの体制を9/1から変更

国土交通省は、東日本大震災の被災者が公営住宅等に円滑に入居できるよう支援するため、3月22日に「被災者向け公営住宅等情報センター」を設置し、入居可能な公営住宅等に関する情報の一元的提供、担当窓口の案内を実施してきたが、問い合わせ件数の減少を踏まえ、9月1日をもって、被災者向け公営住宅等情報センターのフリーダイヤルでの窓口業務を通常回線に切り替えることとした。

<被災者向け公営住宅等情報センター>

電話番号 03 - 5229 - 7633 受付時間:10時～17時(土日祝日を除く)

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000065.html

【問合せ先】住宅局住宅総合整備課 03 - 5253 - 8111 内線 39373、39375

国土省、既設エレベーターの安全性確保で報告書案

国土交通省は、社会資本整備審議会建築分科会の建築物等事故・災害対策部会(部長=久保哲夫・東京大学教授)で、「既設エレベーターの安全性確保に向けて」と題した報告書案をまとめた。扉が開いたままエレベーターが走行する「戸開走行」を防止するために、戸開走行保護装置の設置を促進する方針を示しているほか、戸開走行保護装置を設置したエレベーターに対し、ラベルを付けることなどを提案している。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000261.html

【問合せ先】住宅局建築指導課 03 - 5253 - 8111 内線 39513

国土省、今年度の長期優良住宅先導事業に25件を採択

国土交通省は、2011年度の長期優良住宅先導事業に97件の応募の中から25件を採択した。採択された事業は、東日本ハウスなどの25件。詳細は下記URLで。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000067.html

【問合せ先】住宅局・市街地住宅整備室 03 - 5253 - 8111 内線 39663、39677



調査統計

国土省、6月末の設計住宅性能評価受付41.3%増の2万671戸

国土交通省がまとめた住宅品質確保促進法に基づく「住宅性能表示制度の実施状況」(2011年6月末時点)によると、新築住宅の設計住宅性能評価の受付は前年同月比41.3%増の2万671戸と、3カ月連続の増加となったほか、交付は同13.0%増の1万8322戸と、2カ月連続の増加となった。

<新築住宅の6月実績> 設計住宅性能評価 受付2万671戸(前年同月比41.3%増)、うち一戸建住宅9555戸(同16.4%増)、マンション等1万1116戸(同73.1%増) 交付1万8322戸(同13.0%増)、うち一戸建住宅9200戸(同10.7%増)、マンション等9122戸(同15.4%増) 建設住宅性能評価 受付1万6378戸(同20.5%増)、うち一戸建住宅7208戸(同4.3%増)、マンション等9170戸(同37.3%増) 交付8555戸(同17.0%増)、うち一戸建住宅5895戸(同43.1%増)、マンション等2660戸(同16.7%減)。
[2000年10月制度運用開始からの累計] 設計住宅性能評価 = 受付175万6254戸 交付172万5779戸 建設住宅性能評価 受付139万5009戸 交付125万8392戸。

<既存住宅の6月実績> 受付46戸(同109.1%増) 交付29戸(同60.8%減)。
[2002年12月制度運用開始からの累計] 受付2829戸 交付2737戸。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000278.html

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03-5253-8111 内線39456



市場動向

アットホーム、7月の首都圏新築戸建の成約4.7%上昇の3292万円

アットホームがまとめた今年7月の「首都圏新築戸建・中古マンションの成約価格動向」によると、新築戸建の平均成約価格は3292万円で、前年同月比4.7%上昇と、7カ月連続のプラスとなった。一方、中古マンションの戸当たり平均成約価格は2247万円で、同4.9%上昇し、再びプラスに転じた。

<新築戸建の成約価格> 首都圏平均 = 3292万円(前年同月比4.7%上昇、7カ月連続のプラス)[エリアの内訳] 東京23区 = 4449万円(同2.7%下落) 東京都下 = 3420万円(同4.3%上昇) 神奈川県 = 3310万円(同1.1%上昇) 埼玉県 = 2768万円(同0.2%下落) 千葉県 = 2620万円(同1.4%上昇)。

<中古マンションの成約価格> 首都圏平均 = 2247万円(前年同月比4.9%上昇、前月のマイナスから再びプラス)[エリアの内訳] 東京23区 = 2862万円(同13.5%上昇) 東京都下 = 2378万円(同5.1%上昇) 神奈川県 = 2085万円(同3.6%下落) 埼玉県 = 1680万円(同11.8%上昇) 千葉県 = 1354万円(同16.9%下落)。

[URL] <http://athome-inc.jp/pdf/market/11083002.pdf>

【問合せ先】広報担当 03-3730-6484



会員動向

トーセイ、9/1から東証一部に指定替え

トーセイ(株)は9月1日から、東京証券取引所市場第一部に指定替えになる。同社は2004年2月に店頭登録、同年12月にジャスダック、2006年11月から東証二部に上場していた。

[URL] <http://www.toseicorp.co.jp/whatsnew/documents/110825shounin.pdf>