



今週の フラッシュ

発売戸数は前年比 6.4%増の 8 万 4701 戸

～不動産経済研、2010 年の全国マンション市場動向

不動産経済研究所がまとめた 2010 年の「全国マンション市場動向」によると、昨年 1 年間に全国で発売された民間による新築分譲マンション(投資用物件や定期借地権物件などは含まない)は 8 万 4701 戸で、前年比 6.4%増と、5 年ぶりの増加となった。また、発売総額は前年比 12.6%増の約 3 兆 4067 億円となり、市場規模は前年に比べ 3805 億円の増額となった。

《市場動向の概要》

<圏域別の発売状況> 首都圏 = 4 万 4535 戸(前年比 22.4%増、全国シェア 52.6%)
近畿圏 = 2 万 1716 戸(同 9.8%増、同 25.6%) 東海・中京圏 = 6094 戸(同 8.9%増、同 7.2%) 北海道 = 1201 戸(同 26.0%減、同 1.4%) 東北地区 = 1446 戸(同 23.9%減、同 1.7%) 関東地区 = 729 戸(同 61.1%減、同 0.9%) 北陸・山陰地区 = 258 戸(同 3.0%減、同 0.3%) 中国地区 = 1979 戸(同 3.4%減、同 2.3%) 四国地区 = 731 戸(同 36.5%減、同 0.9%) 九州地区 = 6012 戸(同 33.0%減、同 7.1%) となっており、首都圏や近畿圏、東海・中京圏の 3 大都市圏が前年に比べ増加した半面、その他の地方エリアは軒並み減少している。

[うち主要都県・中核都市の供給内訳] 首都圏では、東京都 = 2 万 3840 戸(前年比 21.0%増) 神奈川県 = 1 万 194 戸(同 32.4%増) 埼玉県 = 5590 戸(同 15.1%増) 千葉県 = 4911 戸(同 19.1%増) と、全エリアで増加。近畿圏では、大阪府 = 1 万 3594 戸(同 11.6%増) 兵庫県 = 5100 戸(同 11.1%増) 京都府 = 1931 戸(同 72.3%増) 奈良県 = 296 戸(同 53.0%減) 滋賀県 = 685 戸(同 36.2%減) 和歌山県 = 110 戸(同 42.7%減) と、人気 3 エリアが伸びている。地方中核都市では、札幌市 = 1201 戸(同 22.3%減) 仙台市 = 1036 戸(同 24.5%増) 名古屋市 = 2868 戸(同 3.7%増) 広島市 = 880 戸(同 25.7%減) 福岡市 = 2252 戸(同 34.1%減) と、仙台市と名古屋市が伸ばしている。

<マンション分譲価格の動向> 全国の戸当たり平均価格 = 4022 万円(前年比 220 万円、5.8%上昇) 全国の平均㎡単価 = 55.7 万円(同 3.7 万円、7.1%上昇)。グロス価格が 4000 万円を上回るのは 1991 年(4488 万円)以来、また㎡単価が 55 万円を上回るのは 1992 年(57.6 万円)以来と、共にバブル崩壊時以来の高値となっている。

圏域別の価格動向 [首都圏] 戸当たり平均価格 = 4716 万円(前年比 4.0%上昇) 平均㎡単価 = 66.4 万円(同 3.4%上昇) [近畿圏] 戸当たり平均価格 = 3452 万円(同

1.2%上昇) 平均㎡単価 = 48.8 万円(同 3.6%上昇) と、いずれも上昇 [地方主要都市の平均価格] 札幌市 = 3116 万円(同 6.3%上昇) 仙台市 = 2992 万円(同 7.4%下落) 名古屋市 = 3698 万円(同 2.0%下落) 広島市 = 2957 万円(同 5.6%下落) 福岡市 = 2870 万円(同 0.4%上昇) などとなっている。

< 事業主別発売戸数ランキング > 1 位 = 大京 5307 戸、3 年連続の首位 2 位 = 三井不動産レジデンシャル 5037 戸 3 位 = 野村不動産 5036 戸 が続いている。前年には 5000 戸超の供給はゼロだったが 3 社に増加し、上位社が大きく伸ばしている。また、2000 戸以上の供給は 8 社(前年比 1 社減)。上位 20 社の供給戸数は 4 万 7365 戸、全国シェア 55.9%(前年比 8099 戸増、シェア 6.6P アップ)と、上位寡占が一層強まっている。戸数を伸ばしているのは 20 社中 16 社で、1000 戸以上増やした企業は 4 社。最も戸数を伸ばしたのは 2432 戸増の野村不動産、次いで 2035 戸増の三井不動産レジデンシャル。また、東レ建設が 1986 年以來のベスト 20 に返り咲いた。

< 2011 年の発売見込み > 全国 = 約 9.35 万戸(前年比 0.88 万戸、10.4%増)の見込み [圏域別] 首都圏 = 5.0 万戸(前年比 12.3%増) 近畿圏 = 2.4 万戸(同 10.5%増) 九州地区 = 0.7 万戸(同 16.4%増) などで、大都市圏は増加が続き、地方圏は横ばいから回復へと向かう見込み。

[U R L] http://www.fudousankeizai.co.jp/lcm_Web/dtPDF/kisha/2010_zenkoku.pdf

【問合せ先】企画調査部 03 - 3225 - 5301

政策動向

国交省、「国土の長期展望」で 2050 年人口 9515 万人に、住宅需要に変化

国土交通省は 21 日、国土審議会政策部会の長期展望委員会がまとめた「国土の長期展望」の中間報告書を公表した。報告書によると、2050 年までに日本の総人口は 1 億人を割り、約 4 割が高齢者となる予想。世帯数も減少することから住宅需要も減少する一方、世帯縮小に伴い、コンパクト型の住宅への需要が増加する可能性があると指摘している。

報告書では、2050 年の日本の人口が 2005 年比 25.5%減の 9515 万人になると予測。人口減少は 3 大都市圏も例外ではなく、2050 年の東京圏の人口は 2005 年比 10.4%減、名古屋圏は 14.7%減、大阪圏は 27.3%減を予測。この人口減少に伴い 65 歳以上の高齢者の全人口に占める割合は急増。現在の状況が続くと、2050 年の高齢者人口の割合は約 40%となる見込みで、2005 年の約 20%からほぼ倍増すると予測。

一方、総世帯数の減少は人口減少と比べると緩やか。2050 年の全国総世帯数は 2005 年比 14.3%減で、うち東京圏は 0.3%減にとどまると予測。特に高齢者の単独世帯が増加傾向にあることが大きく影響している。ただし、世帯数が減少傾向にあることに変わりはないことから、報告書は住宅需要が減少すると指摘。これまでも世帯数の増加を上回る住宅供給が行われてきたことから、空家数が 2050 年まで増加を続けると予測。世帯規模の縮小により、面積の小さい住宅需要が増加する可能性も指摘。

報告書は、国土の将来の姿より、将来の課題を指摘したという側面が大きく、新たな発見やイノベーションの創出などにより、将来の国土の姿は変化するとの考えを示している。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/000135841.pdf>

【問合せ先】国土計画局総合計画課 03 - 5253 - 8111 内線 29357、29377

国土省、1Rの建替え要件緩和で施行規則省令案、3/20まで意見募集

国土交通省は、老朽化したマンションの建替えの円滑化を一層図るため、建替え要件を定めている「マンションの建替えの円滑化等に関する法律(マンション建替え円滑化法)施行規則の一部改正省令案をこの度策定した。このため、その改正省令案に関する一般からの意見(パブリックコメント)の募集を2月19日(土)から開始した。3月20日(日、必着)まで受け付ける。

改正案の主な内容は、建替え後の住戸の居室数の制限を撤廃するほか、住戸の規模についても、自治体が地域の事情に合わせて設定できるよう、省令を改正するもの。同省では今後、パブリックコメントの手続きを経て、今年3月31日には、同法施行規則の一部改正省令案を公布し、来年4月1日から施行する予定。

<http://search.e-gov.go.jp/servlet/Public?CLASSNAME=PCMMSTDETAIL&id=155110707&Mode=0>

【問合せ先】住宅局市街地建築課マンション政策室 03 - 5253 - 8111

国土省、建築確認簡素化で建基法施行令を改正、3/16まで意見募集

国土交通省は、建築確認手続きの簡素化に向けて「建築基準法施行令の一部を改正する政令(案)」を策定したことから、その「改正政令案」に関する一般からの意見(パブリックコメント)を2月15日(火)から募集開始した。3月16日(水、必着)まで受け付ける。

改正案の主な内容は、(1)鉄骨造などの小規模建築物で、構造耐力上主要な部分の鋼材の接合部について、現行のボルト接合に加え、高力ボルト接合を認める(2)太陽光発電設備については、電気事業法において安全性が担保されるため、当該設備を建築基準法が適用される工作物から除外する など。

<http://search.e-gov.go.jp/servlet/Public?CLASSNAME=PCMMSTDETAIL&id=155110703&Mode=0>

【問合せ先】住宅局建築指導課 03 - 5253 - 8111

国土省、構造計算適合判定制度の計算方法を合理化、3/23まで意見募集

国土交通省は、建築確認の迅速化・簡素化策の一環として、構造計算適合判定の計算を一部の建築物で簡素化するため、建築基準法施行令の国土交通大臣が指定する建築物を定める改正告示案とその改正に伴う関係告示の改正案を策定した。

この改正告示案と関係告示の改正案に関する一般からの意見(パブリックコメント)を2月22日(火)から募集開始した。3月23日(水、必着)まで受け付ける。

改正の主な内容は、(1)エキスパンションジョイント等で接続された複数の部分で

構成される建築物の構造計算ルート(計算方法)の合理化(2) R C造と木造の混構造建築物の構造計算ルート(同)の合理化 など。

同省では今後、一連のパブリックコメントの手続きを経て、建築基準法施行令の改正告示や改正関係告示を制定し、4月下旬を目途に公布し、5月1日から施行する。

<http://search.e-gov.go.jp/servlet/Public?CLASSNAME=PCMMSTDETAIL&id=155110705&Mode=0>

【問合せ先】住宅局建築指導課 03 - 5253 - 8111

調査統計

土地総研、住宅・宅地分譲業が回復傾向、流通業とビル賃貸業依然低迷

(財)土地総合研究所が18日にまとめた「不動産業業況等調査結果」(今年1月1日時点、調査対象199社、有効回答166社)によると、現在の経営状況と3カ月後の経営状況見通しは共に、全ての業種で前回調査(2010年10月)より改善してきている。

<現在の経営状況(指数)>

住宅・宅地分譲業 = 0.0(前回2010年10月調査 4.3) 不動産流通業(住宅地) = 16.0(28.3) ビル賃貸業 = 34.6(36.5) 不動産流通業(商業地) = 5.0(5.6) となっており、前回調査に比べ全業種で改善している。

<3カ月後の経営状況見通し(指数)、不動産流通業(商業地)は6カ月後の見通し>

住宅・宅地分譲業 = 7.4(前回2.9) 不動産流通業(住宅地) = 2.1(19.3) ビル賃貸業 = 11.5(23.1) 不動産流通業(商業地) = 20.0(16.7) となっており、住宅・宅地分譲業と不動産流通業(商業地)はプラスであり、良くなるとの見通しが多い。一方、不動産流通業(住宅地)とビル賃貸業は「悪くなる」との見通しが多いが、「現在の経営状況」の指数と比べ、マイナス幅は小さい。

{URL} <http://www.lij.jp/html/gyoukyou/g23-01.pdf>

【問合せ先】研究部 03 - 3509 - 6972

国土交通省、1月の長期優良住宅建築計画認定7225戸、累計14万4760戸

国土交通省がまとめた長期優良住宅の普及促進法に基づく「長期優良住宅建築等計画の認定状況(2011年1月末時点)」によると、全国の所管行政庁の1月の認定実績は、一戸建ての住宅 = 7198戸 共同住宅等 = 27戸 総戸数 = 7225戸 となった。

この結果、2009年6月4日の制度運用開始からの累計は、一戸建ての住宅 = 14万1946戸 共同住宅等 = 2814戸 総戸数 = 14万4760戸 となった。

{URL} http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000219.html

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03 - 5253 - 8111 内線39429

講習会

住団連、低層住宅向け産廃適正処理講習会、4/7から7会場で開催

(社)住宅生産団体連合会は、低層住宅建設向け「建設廃棄物の適正処理に係る講習会」を4月7日(木)の名古屋会場を皮切りに、4月26日(火)の仙台会場まで全国7地区で開催する。参加費は無料。

なお、この講習会には、廃棄物処理法等の改正に合わせて現在改訂作業中の「低層住宅建設廃棄物リサイクル・処理ガイドブック」を用意する予定。

<講習会の内容>〔第1部〕建設廃棄物の適正処理について＝処理委託契約、マニフェスト制度他適正処理について〔第2部〕廃棄物処理法の改正について(平成23年4月1日施行予定)＝改正概要、排出事業者に関連する主な項目について〔第3部〕石綿含有建材の適正処理＝法規制の概要、解体・改修工事での対応等について。

開催日時・会場・参加申し込み方法などの詳細は下記へ。

【申込・問合先】住団連・講習会事務局 03-3592-6441

会員動向

事務所移転

エスクローファイナンス株(賛助会員)は2月14日から、本社事務所を移転した。

〔新所在地〕〒163-1341 東京都新宿区西新宿6-5-1 新宿アイランドタワー41階

TEL 03-3342-7830 FAX 03-3342-7778

協会だより

3月の行事予定

3日(木)	15:00～	相続対策ビジネスセミナー(賃貸管理委員会)(弘済会館)
4日(金)	12:00～	優良事業審査会(組織委員会)(日住協会議室)
7日(月)	11:40～	入会審査会(組織委員会)(弘済会館)
	12:30～	組織委員会(同上)
	15:00～	人口減少時代のマーケティング戦略セミナー(戸建住宅委員会)(スクワール麹町)
10日(木)	12:00～	総務委員会(日住協会議室)
	14:00～	年史編纂小委員会(総務委員会)(同上)
	14:30～	日住協NET小委員会(弘済会館)
15日(火)	12:00～	中高層住宅委員会(弘済会館)
16日(水)	12:00～	インターネットを活用した営業手法に関する情報交換会(総務塾)(日住協会議室)
18日(金)	15:00～	支部活性化委員会(ホテルニューオータニ)
	16:30～	理事会(同上)
	17:40～	日住協政策研究会総会(同上)
	18:00～	新入会員との懇親会(同上)
24日(木)	12:00～	流通委員会(主婦会館)
29日(火)	12:00～	政策委員会(スクワール麹町)