



## 今週の フラッシュ

### 10～12月の総受注戸数・金額とも+50P台予測

～住団連、今年10月の「経営者の住宅景況感調査集計」

(社)住宅生産団体連合会がまとめた今年10月の「経営者の住宅景況感調査集計」によると、2010年度第2四半期(7～9月期)実績の景況判断指数は、前年同期比で総受注戸数・総受注金額ともにプラス46Pとなり、受注戸数は4期連続、受注金額は3期連続してプラスとなった。なかでも戸建注文住宅はプラス幅を拡大し、リフォーム部門も前期に引き続き約7割の企業が「10%以上良い」との実績で全体を牽引。半面、戸建分譲住宅部門はマイナスが継続し、賃貸住宅部門もマイナスに転落したが、全体としてはプラスが継続・拡大する結果となった。

一方、2010年度第3四半期(10～12月)見通しの景況判断指数は、総受注戸数プラス50P・総受注金額プラス54Pと、受注戸数・金額ともに、前期に引き続き大幅なプラスの見通しとなった。この見通しについてのコメントは「新商品やイベントの効果が成果として出始める頃合い。時節も良く増加の見通し」「景気の不透明感があり、大きな伸び率は期待できないが目立った悪材料もなく政策の効果が継続する」など、税制・金融を含めた経済対策の効果に期待し、積極的に販売拡大を目指す声が多く聞かれ、全部門でプラスの見通しのため、全体としてもプラスが継続する見通し。

戸建注文住宅の10～12月期見通し 受注戸数プラス47P・受注金額プラス43Pと、プラスが継続する見通し。コメントでは、「住宅エコポイント・フラット35S金利引き下げの延長が決まるが、円高等の影響による経済の先行き不透明感により、見通しは前期並み」「円高による経済不安から引き合いが減少」「景気、雇用に下振れの懸念が予想され、10月より消費者購買意欲が低下する」といった不安な声もあるが、「新商品投入により増加の見通し」「10月から全国一斉のキャンペーンを実施、手持ち顧客の掘り起こしを図る」「下期対策としてエコキャンペーンを実施し受注増を図る」「低価格帯層向けの商品の販売積極化」など、各種の経済支援策を追い風に、新商品発売など受注の増大に向けた積極的な姿勢が見られ、消費者の購買意欲向上を期待し、プラス基調を継続するとの見通しを立てている。

戸建分譲住宅の10～12月期見通し 受注戸数・受注金額ともにプラス18Pと、1年ぶりにプラス回復するとの見通し。コメントでは、「前年割れの低調で推移」というマイナス基調の声もあるが、「優良な分譲住宅の建築と優良な土地の取得を積極的に進めており販売拡大を図る」「回転率アップに注力」など、積極的に販売拡大を図るとの企業もみられ、全体としてプラス基調の企業が増え、プラス回復の見通し。

(低層賃貸住宅の10~12月期見通し)受注戸数・受注金額ともにプラス25Pと、戸数・金額ともにプラスに回復する見通し。コメントでは、「前年比増5~10%まで回復」「防犯配慮型賃貸住宅が好調、金額・戸数とも横ばいから微増を見込む」「10~12月は厳しい季節だが、営業力強化で前年比増を目指す」など、前向きなコメントが多く、受注拡大に向けた意欲・期待感を表わしており、プラス回復の見通し。

リフォームの10~12月期見通し 受注金額がプラス77Pと、更に好調が継続するという見通し。コメントでは、「住宅エコポイント制度の延長、対象工事のメニュー追加(予定)で、リフォーム需要の喚起による伸びが期待できる」など、住宅エコポイント制度などの追い風を受け、プラス基調のコメントがほとんど。

#### 新設住宅着工戸数の予測

2010年度の新設住宅着工戸数の予測(回答14社の予測平均値)は総戸数82.9万戸(前7月調査82.6万戸)と、前回調査に比べほぼ横ばい。

[利用関係別の内訳] 持家=30.6万戸(同30.2万戸) 分譲住宅=18.7万戸(同18.8万戸) 賃貸住宅=31.7万戸(同32.3万戸)。

[URL] [http://www.judanren.or.jp/activity/chosa/report01/201010/keiko\\_02.html](http://www.judanren.or.jp/activity/chosa/report01/201010/keiko_02.html)

【問合せ先】広報部03-3592-6441

## 政策動向

### 国交省、住宅価格指数を12月に試作、完成は来年5月を目途

国土交通省はこのほど、「不動産価格の動向指標の整備に関する研究会」(座長=清水千弘・麗澤大学教授)を開き、住宅価格指数の作成手法や原データについて議論した。国際的に比較可能な住宅価格指数を作成するためのマニュアル「国際ハンドブック」の策定の動きに併せ、国交省は指標策定の作業を急ぐ。12月に開く次回の検討会までに試作を完成させる方針。

国際ハンドブックでは、住宅価格指数を様々な場面に応用できるとしている。現在発表されている草稿では、住宅価格指数の利・活用として、(1)マクロ経済指標(2)金融政策(3)国富の測定(4)金融安定化指標(5)SNA(国民経済計算)におけるデフレーター(6)住宅購入の意思決定材料(7)CPI(消費者物価指数)を中心とした他の指数へのインプットの7事項を紹介している。

先の検討会では、(1)マクロ経済指標と(6)住宅購入の意思決定材料の観点から、指標を策定する方針を確認した。住宅価格指数の作成に当たっては、様々な作成手法・データがある。国交省は、物件の品質も評価対象とするヘドニック法と成約価格を原データとするリピート・セールス法を用いて試作に当たる。データには、国交省が調査している不動産取引価格情報やレインズのデータなどを用いる方針。

国際ハンドブックは、経済協力開発機構(OECD)や国際通貨基金(IMF)などの国際機関とともに、欧州委員会でEUの統計などを策定するユーロスタットが中心となって作成している。来年5月の完成を目指しており、同年2月には最終稿に近いも

のが発表される予定。

【問合せ先】土地・水資源局土地市場課 03 - 5253 - 8111 内線 30232

## 国交省、「大都市圏戦略基本法(仮称)」の制度設計について論点整理

国土交通省は11月5日、国土審議会政策部会国土政策検討委員会の下に設置した「大都市圏戦略検討グループ」の第5回会合を開き、「大都市圏戦略基本法(仮称)」の制度設計について論点整理を行った。同検討グループは、「選択と集中」という観点から、大都市の国際競争力強化に向けた基本方針を打ち出す。総花的にならずに、大都市のどの機能を強化するかを明確にする方針。

同検討グループはこれまで、地方公共団体や経済団体からヒアリングを実施。ヒアリングでの主な意見をまとめ、「大都市圏の位置付け」「国際競争力の評価」「大都市圏戦略の内容」「大都市圏戦略の策定」「大都市圏戦略の実施」の5項目を論点としている。いずれも、総花的にならず、いかに「選択と集中」という観点を打ち出せるかが課題となっている。

「大都市圏の位置付け」では、どのような大都市圏の特性に着目するかなどを整理する。着目点の例として、既存の人口・産業の集積状況、国際的・広域的インフラの整備状況などを挙げている。大都市の国際競争力強化に向けては、「国際競争力の評価」の手法のあり方も検討する必要がある。各大都市圏の特性に応じて、圏域ごとに異なる指標を策定するか、圏域間で比較可能な統一指標にするか、今後検討していく。

「大都市圏戦略の内容」は、何を重視するかが最大のポイント。重視する事項の例として、国際・広域インフラの整備やグローバル企業や高度人材等の誘致を挙げた。「大都市圏戦略の策定」では、国と地方の役割分担、「大都市圏戦略の実施」については進捗管理をどのように行うかを、それぞれ議論していく方針。

【問合せ先】国土計画局広域整備政策課 03 - 5253 - 8111 内線 29412、29413

## 市場調査

### 細田工、首都圏戸建市場は活発化、価格横ばい・供給 24%増・契約率上昇

株細田工務店がまとめたレポート「首都圏の戸建分譲団地供給動向 2010年4~9月上旬」によると、前年同期に比べ販売価格は横ばい、販売戸数は増加したものの、契約率は上昇し、販売在庫も減少するなど「市場は活発化している」と分析している。

[販売戸数] 販売戸数は首都圏のほとんどのエリアで前年同期を上回り、全体で24%増の2771戸。1回当たりの平均販売戸数は9.9戸(同2.12戸増)、また1回当たり販売「5~19戸」のゾーンが増加し、前年に広く見られた「期を分けて1回当たり販売戸数を4戸以下に抑え、販売状況を慎重に見極めて在庫リスクを回避する」という傾向が少なくなっている。

〔初月契約率〕初月契約率は前年同期比 10.3 P 増の 58.8%へ上昇し、期末販売在庫数は同 28.4%減の 980 戸となり、在庫消化もかなり進展した。

〔平均価格〕平均価格は、ほぼ横ばいの 4592 万円。エリア別では、首都圏 12 エリアのうち、上昇したのは 9 エリア。前年は 10 エリアで低下したが、今期は 3 エリアに減少し、持ち直し傾向がうかがえる。東京 23 区内は、城西エリアでの供給が減少し、比較的価格の低めな城東・城北エリアでの供給が中心であったため、平均価格は前年同期比 10.7%低下の 5403 万円になった。価格帯別の分布をみると、ピークは 3000 万円台後半を中心に、3000 万円台～5000 万円前半まで広がっている。

〔上期の概要〕「今期は、駅近・インフラ環境の整備など、従来にない利便性と環境に恵まれた立地条件で、まとまった規模の物件が新規に登場し、大量集客を得て好調な結果となるケースが目立った。また、パワービルダー系の供給も昨年以上に活発で、大手主導の側面は強いものの、市場は活発化している」と分析している。

【問合せ先】事業企画課 03 - 5397 - 7745



## 団体動向

近代化 C、創立 30 周年で「地域を元気に！マスター」表彰など記念事業

(財)不動産流通近代化センターは、11 月 1 日付で創立 30 周年を迎えたことから、記念事業を実施する。記念事業は、(1)不動産事業者の「地域を元気に！マスター」表彰(2)「未来につながる不動産コンサルティング」を実現するための支援(3)「不動産コンサルティング技能登録者」対象専門資格士への無料電話相談サービス が柱。

(1)では、不動産事業者が事業活動以外の分野で「地域を元気に明るくする活動」を実施することによって、社会貢献や地域貢献を行っている事例を表彰する。

〔URL〕<http://www.kindaika.jp/news/index.shtml>

【問合せ先】総務部 03 - 5843 - 2070



## 会員動向

ピタットハウスNW、9 回目の接客コンテスト、11 月 22 日から本選

ピタットハウスネットワーク(株)は、「ピタット接客コンテスト 2010」の予選を 10 月 25 日から 11 月 12 日まで実施し、11 月 22 日から本選を開始する。コンテストの結果は、同社のホームページ上で 12 月中旬に発表する予定。

このコンテストは、カウンタースタッフの接客スキルのレベルアップとモチベーションアップを目的に、2002 年から毎年 1 回定期的に開催し、今年で 9 回目を迎える。プレゼンテーションスキルや言葉遣いなどを審査する。まずは各店の代表者による予選、そして優秀者による本選が東京・大阪で実施される。

〔URL〕<http://www.pitatnet.info/company/index04.html>

ゴールドクレスト、新川崎から矢向で計 3000 戸超の新築マンション

(株)ゴールドクレストは、新川崎から横浜・矢向にまたがるエリアで、総戸数 3000 戸超の大規模新築分譲マンションの供給計画を始動する。まず今月中旬から「クレストシティアクアグランデ」(横浜市矢向、総戸数 493 戸)の販売を開始する。

同社は J R 新川崎駅エリアの新鶴見操車場跡地(約 6.1ha)を取得しており、ここに計 14 棟・地上 13~15 階建て総戸数 2500 戸の分譲マンション「(仮称)新川崎 F 地区計画」を建設・供給する計画。近く建築確認を申請する。販売活動は、先行する「クレストシティアクアグランデ」の全戸引き渡しを終えた 1~2 年後からになる見込みで、今後、年間 500~800 戸程度を逐次販売していく計画。

今月中旬から第 1 期 50 戸を販売する「クレストシティアクアグランデ」は、J R 南武線矢向駅から徒歩 8 分。約 1 万 8000 m<sup>2</sup>の敷地面積に R C 造地上 11 階建てのファミリーマンション。間取りは 2 L D K ~ 3 L D K。販売価格帯は 3100 万~4900 万円台。

[ U R L ] [http://www.goldcrest.co.jp/html/cc\\_ag/outline.html](http://www.goldcrest.co.jp/html/cc_ag/outline.html)

## 協会だより

### 政府、「冬季の省エネルギー対策」決定、当協会などに周知・協力方要請

国土交通省など関係省庁で構成する省エネルギー・省資源対策推進会議省庁連絡会議は 10 月 25 日付で、「冬季の省エネルギー対策」を決定するとともに、当協会など関係業界団体に対して、その対策の内容・趣旨の周知・協力方を要請した。

冬季の省エネ対策の内容は、政府としての取組みのほか、産業界や家庭など国民に対する省エネ対策の周知・協力要請 の 2 本柱で構成。とりわけ産業界に対しては(1)工場・事業場関係(2)業務・家庭関係(3)運輸関係 の 3 分野別に、具体的な省エネ対策を盛り込んでいる。住宅・ビル等についての対策の詳細は、下記 U R L で閲覧できる。

[ U R L ] <http://www8.cao.go.jp/souki/energy/kaisai/pdf/10w1.pdf>

【問合せ先】内閣府政府広報 0 3 - 5 2 5 3 - 2 1 1 1 (代)

### 当協会、公正競争規約研修会を 11 月 25 日に開催、18 日まで受講者募集

当協会は、11 月 25 日(木)午後 1 時半から、東京・千代田区六番町の主婦会館プラザエフ 9 階『スズラン』で、会員企業の広告・営業の担当者などを対象にした「公正競争規約研修会」を開催する。参加費は無料、定員は 120 名(定員になり次第締め切る)。テーマは「不動産広告のルールと違反事例について~インターネット広告等の注意点を踏まえて」、講師は齊藤卓・(社)首都圏不動産公正取引協議会事務局次長。

【問合せ先】事務局担当：古畑 0 3 - 3 5 1 1 - 0 6 1 1

### 当協会会員の湖中明憲・昭和住宅社長が黄綬褒章を受章

当協会の正会員で理事の湖中明憲・昭和住宅(株)社長(62 歳)は、住宅建設業の業務に精励した功績により、このほど黄綬褒章を受章した。伝達式は 11 月 12 日午前 11 時から、東京・霞が関の国土交通省 10 階共用大会議室で行われる。