



今週の フラッシュ

首都圏、近畿圏共に供給・在庫調整が進展

～ 不動産経済研、7月の新築マンション市場動向

不動産経済研究所がまとめた今年7月の「首都圏・近畿圏新築マンション市場動向」によると、首都圏の発売戸数は3230戸で、前年同月比9.1%の減少となり、2007年9月以来、23カ月連続で前年水準を下回った。しかし、減少幅は6月の23%から一桁台に縮小した。売れ行きの勢いを示す月間契約率は75.3%で、好不調の目安の70%ラインを3カ月連続で上回り、改善の兆しをみせている。一方、近畿圏の発売は1247戸で同30.2%減と、3カ月連続で前年水準を下回り、7月としては1992年7月(1245戸)以来の低水準となった。月間契約率は63.8%で、前年同月比7.5Pアップしたものの、2008年1月以来、19カ月連続して70%ラインを下回って依然低調。

首都圏の7月末現在の販売在庫は7446戸で、前月末比で482戸の減少、前年同月末比では3439戸の減少と、今年2月以降6カ月連続して前年水準を下回り、在庫消化が進展している。一方、近畿圏の7月末現在の販売在庫は5569戸で、前月末比267戸の減少、前年同月末比でも329戸の減少。前月末比は3カ月連続、前年同月末比は2カ月連続のそれぞれ減少で、在庫消化は進展している。

首都圏、契約率は75.3%、平均価格は4627万円で12.8%のダウン

首都圏の7月の発売戸数は3230戸と、前年同月(3554戸)に比べ9.1%の減少で、2007年9月以来、23カ月連続して前年水準を下回った。

[エリア別の発売状況] 東京23区部=1784戸(前年同月比3.7%増) 東京都下=219戸(同30.5%減) 神奈川県398戸(同51.3%減) 埼玉県=539戸(同13.0%増) 千葉県=290戸(同28.9%増) と、都区部と埼玉県、千葉県が増加。

[エリア別の売行き状況] 東京23区部=80.6%(前年同月比31.8P増) 東京都下=48.9%(同14.0P減) 神奈川県=70.6%(同3.8P増) 埼玉県=78.5%(同39.3P増) 千葉県=63.1%(同4.9P増) で、都下を除き前年水準を上回っている。

[価格動向] 戸当たり平均価格=4627万円で、前年同月比682万円、12.8%の下落 m²単価=66.5万円で、同5.3万円、7.4%の下落。

[平均専有面積] 69.56 m²で、前年同月比4.39 m²減、5.9%の縮小。[即日完売] 11物件76戸(シェア2.4%)。[販売在庫の状況] 7月末時点の販売在庫は7446戸で、前月末比482戸減と、今年2月以来6カ月連続の減少。在庫調整が進展している。

[8月の発売予測] 8月の発売は前年同月(2041戸)を若干下回る1900戸を予測。

近畿圏、契約率は63.8%、戸当たり平均価格は3349万円で3カ月連続のダウン

近畿圏の7月の新規発売は1247戸で、前年同月(1786戸)比30.2%の減少。5月以降3カ月連続して前年水準を下回っている。

[エリア別の発売状況] 大阪市部 = 379戸(前年同月比2.6%減) 大阪府下 = 502戸(同13.0%減) 神戸市部 = 107戸(同57.4%減) 兵庫県下 = 98戸(同52.4%減) 京都市部 = 24戸(同76.7%減) 京都府下 = 3戸(同97.6%減) 奈良県 = 0戸(前年同月65戸) 滋賀県 = 134戸(同185.1%増) 和歌山県 = 0戸(前年同月21戸)。

[売行き状況] 初月契約率は63.8%で、前年同月(56.3%)に比べ7.5Pのアップ。6割台に戻ったものの、2008年1月以降、19カ月連続で70%割れが続いている。

[価格動向] 戸当たり平均価格 = 3349万円で、前年同月比78万円、2.3%の下落、3カ月連続のダウン m²単価 = 45.6万円で、同2.0万円、4.2%の下落、2カ月連続のダウン。[平均専有面積] 73.47m²で、同1.47m²増、2.0%の拡大。

[即日完売] 3物件47戸(シェア3.8%)。

[販売在庫の状況] 7月末時点の販売在庫は5569戸で、前月末比267戸の減少、前年同月末比329戸の減少で、在庫調整が進展している。

[8月の発売予測] 8月の発売は前年同月(1161戸)を上回る1200戸程度を予測。

[URL] http://www.fudousankeizai.co.jp/lcm_web/dcPg/Mn_Doko.html

【問合せ先】企画調査部 03 - 3225 - 5301

政策動向

環境省、改正土壤汚染対策法で除去負担を軽減へ、宅建業法政令も改正

環境省は、来年4月からの施行が予定されている改正土壤汚染対策法に伴い、土壤汚染が認められた際に指定される現行の「指定区域」をさらに細かく区分し、土壤汚染があっても健康被害の恐れがない「形質変更時要届出区域」と、盛土・封じ込めなどの対策が必要な「要措置区域」に分けて指定する。

今回の改正では、土壤が汚染されていても健康被害の恐れがない場合、汚染を除去する必要がなく、土地の形質変更の際に都道府県へ届けるだけでよい「形質変更時要届出区域」を新たに創設した。現行では、汚染が基準を超えると都道府県が「指定区域」に指定した後、指定区域台帳に記載される。この汚染土壤を除去すると指定区域が解除されるものの、封じ込め等の場合は区域が解除されない。封じ込め等でも健康被害を防止できるにもかかわらず、現行では土地所有者に掘削除去という大きな負担を強いている。その一方、除去する場合の管理が徹底されず、不法投棄などによる汚染の拡散が新たな問題として浮上していた。

「形質変更時要届出区域」と共に創設される「要措置区域」については、都道府県知事が必要な対策を指示。対策を講じた後は、指定の解除あるいは形質変更時要届出区域に指定する。このほか改正法では、汚染土壤搬出の管理を厳格化する。搬出方法を事前届出制とするほか、運搬方法も詳細に定める。

一方、これを受けて国土交通省では、改正土壤汚染対策法の施行に併せて、宅地建

物取引業法の政令を改正。重要事項説明の項目についても、従来までの「指定区域」を、新たに導入される「形質変更時要届出区域」と「要措置区域」に変更する。

〔URL〕 <http://www.env.go.jp/water/dojo/law/kaisei2009/ref1.pdf>

【問合先】水・大気環境局土壌環境課 03 - 3581 - 3351 (代表)

国交省、第2回高齢者居住安定化モデル事業の提案を募集

国土交通省は、今年度第2回の「高齢者居住安定化モデル事業」の提案募集を8月24日(月)から開始した。9月25日(金)(消印有効)まで受け付ける。

このモデル事業は、先導的な高齢者向けの住宅に関する技術・システム等の導入や高齢者向けの生活支援・介護サービスなどが効率的・効果的に提供される住まいづくり・まちづくりに関するモデル事業の提案を公募し、優れた提案について、国が建設工事費などの一部を補助・支援する制度。募集する提案事業の種類は、(1)住宅および高齢者の居住の安定確保に資する施設の整備(新築、取得又は改修)(2)高齢者の居住の安定確保に関する技術の検証(先導的な提案に係る居住実験、社会実験等)(3)高齢者の居住の安定確保に関する情報提供および普及(展示用住宅の整備、展示用模型の作成、その他の情報提供・普及)。

応募提案については、(財)高齢者住宅財団と(株)福祉開発研究所が学識経験者からなる高齢者居住安定化モデル事業評価委員会による評価をもとに評価結果を国土交通省に報告。これを踏まえ、国交省がモデル事業を選定する。今後11月下旬を目途にモデル事業を選定する。応募要領などは下記ホームページで。

〔URL〕 <http://www.koujuuzai-model.jp/>

【問合先】(財)高齢者住宅財団 03 - 3206 - 6437

国交省、公営住宅法の事業等を定める省令案の策定で意見募集

国土交通省では、「公営住宅法第45条第1項の事業等を定める省令」の策定を検討しているが、このほど、その省令案を策定したことから広く一般からの意見(パブリックコメント)の募集を開始した。9月11日(金)まで受け付ける。

省令案は、公営住宅を使用させることのできる社会福祉法人等が運営する事業に、身体障害者に対して障害者自立支援法に規定する共同生活介護または共同生活援助を行う事業を加え、その他所要の改正を行うもので、今後、9月30日の公布、10月1日からの施行を予定している。

〔URL〕 <http://www.mlit.go.jp/common/000047398.pdf>

国交省、長期優良住宅建築等計画の認定は7月末累計で7009戸に

国土交通省は、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく長期優良住宅建築等計画の認定状況」(2009年7月末時点)をまとめた。この認定制度は、今年6

月4日から運用を開始したもの。概要は次の通り。

〔7月の実績〕 一戸建て住宅 = 4629戸 共同住宅等 = 12戸 総戸数 = 4641戸。

〔運用開始からの累計〕 一戸建て住宅 = 6810戸 共同住宅等 = 199戸 総戸数 = 7009戸。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000092.html

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

調査統計

国交省の四半期地価、下落幅縮小が増加、商業系地区で顕著に

国土交通省が四半期ごとにまとめている地価LOOKレポート「主要都市の高度利用地地価動向調査(2009年第2四半期 = 4月1日~7月1日)」によると、調査150地区のうち147地区で地価は下がり、下落傾向が依然続いているものの、今回の調査では「下落幅の縮小傾向を示す地区が増えるなど下げ止まりの兆しがみられる」(国交省)としている。

この調査は、主要都市の地価動向を先行的に表しやすい高度利用地等の地区について調査しているもので、対象は東京圏65地区、大阪圏39地区、名古屋圏14地区、地方圏32地区、計150地区。

〔変動率区分別〕 全地区 = 「変動率区分がプラス方向(下落幅が縮小する傾向)」へ移行した地区は前四半期の26地区から57地区に増加。「マイナス方向(下落幅が拡大する方向)」は26地区から2地区に減少し、下落幅の縮小傾向が顕著になっている

3大都市圏 = 「プラス方向」は19地区から53地区に増加、「マイナス方向」は23地区から2地区に減少 地方圏 = 「プラス方向」が7地区から4地区へ減少しているものの、「マイナス方向」に移行した地区がなくなる(前四半期3地区)など沈静化傾向を示している。

〔住宅系地区と商業系地区別〕 住宅系(高層住宅等により高度利用されている42地区) = 「プラス方向」が7地区から13地区へ若干増え、「マイナス方向」が3地区から1地区へ減少 商業系(店舗、事務所等が高度に集積している108地区) = 「プラス方向」が19地区から44地区へ増え、「マイナス方向」が23地区から1地区へ減少しており、商業系が下落幅の縮小傾向を強めている。なお、来年新駅開通が予定されている川崎市の武蔵小杉が東京圏で唯一「地価が横ばい」となっている。

〔URL〕 http://tochi.mlit.go.jp/tocchi/look_rep/lookreport20090824.html

【問合せ先】 土地・水資源局地価調査課 03 - 5253 - 8111 内線 30322、30366

市有地貸付

青森県八戸市、都内練馬区の市有地を事業用定借で賃貸へ

青森県八戸市は、不動産の有効活用を推進するため、東京都練馬区内に所有する市

有地(八戸市学生寮と東京事務所職員宿舍跡地)を事業用定期借地(借地借家法第 23 条)で賃貸する。賃借人は、一般競争入札により決定する。申込期間は 10 月 5 日(月)~9 日(金)。入札・開札・落札者決定は 10 月 27 日(火)。

物件の概要 所在地 = 東京都練馬区豊玉北 1 丁目 20 番 1 ほか 地目 = 宅地面積 = 2005.80 m²(実測) 用途地域 = 第一種中高層住居専用地域 建ぺい率 = 60% 容積率 = 200% 借地の期間 = 2025 年 3 月 31 日まで(両者合意で 30 年未満の範囲内で延長可)。募集要項は、下記の八戸市ホームページよりダウンロードできる。

[U R L] <http://www.city.hachinohe.aomori.jp/index.cfm/12,25054,42,217,html>

【問合先】八戸市教育委員会学校教育課 0 1 7 8 - 4 3 - 9 4 5 7

セミナー

NEESWOOD、9 月 17、18 日に大阪と東京でセミナーを開催

NEESWOOD(中層木造建築耐震工学実験ネットワーク)と全米林産物製紙協会(AF&PA)は、さる 7 月 14 日に兵庫耐震工学研究センター(E-ディフェンス)で行われた実大 7 階建て木造建築物の振動実験解説セミナーを開催する。日程は 9 月 17 日(木)に大阪・マイドームおおさか、9 月 18 日(金)に東京・コンファレンススクエア・エムプラス。参加費は無料。開催要項・申込みは下記アドレスから。

[U R L] <http://www.americanwood.jp/whatsnew/contentimg/94758121.pdf>

【申込・問合先】全米林産物製紙協会(AF&PA) 0 3 - 3 5 6 8 - 7 4 5 0

団体動向

日管協、外人賃貸入居支援の DVD を製作

(財)日本賃貸住宅管理協会は、外国人の賃貸住宅入居支援策の一環として、DVD「JPM外国人住まい方ガイド」を製作した。9 月から発売を開始する予定。

外国人入居者が賃貸住宅におけるルールやマナーについて理解してもらうために作成したもので、内容は(1)入居時の手続き(2)入居後(3)禁止・遵守事項 の 3 部から構成。英語、中国語、韓国語、スペイン語、ポルトガル語、日本語の 6 カ国語に対応。価格は 1 枚 5000 円(日管協会員 3000 円)。

[U R L] <http://www.jpmm.jp/> 【問合先】本部事務局 03 - 5276 - 3444

会員動向

事務所移転

ペアシティーズ(株)(正会員)は、8 月 31 日から本社事務所を移転する。

[新所在地] 〒156-0052 東京都世田谷区経堂 4 - 26 - 14

TEL 03 - 5450 - 5611 FAX 03 - 5450 - 5612