



今週の フラッシュ

供給は首都圏 4.7 万戸、近畿圏 2.5 万戸

～不動産経済研、2009 年のマンション市場を予測

不動産経済研究所は、「2009 年の首都圏・近畿圏のマンション市場予測」をまとめた。首都圏においては、これまで不動産流動化事業に分散していた経営資源がマンション分譲事業にシフトし、年間の供給戸数は 2008 年実績見込み値(4 万 2102 戸)に比べ 11.6%増の 4 万 7000 戸を予測している。市況については、「金融の締め付けが厳しい中堅・中小デベロッパーの供給は縮小傾向が続き、大手デベロッパーを中心とした供給勢力の再編が進む」と予想。また、「都心部における超高層・超大型物件は依然として人気を集めるものの、リスクも伴うことから、中・小型物件が主力となり、市場の回復は郊外部の低価格物件からになりそう」と予測している。

一方、近畿圏(2 府 4 県)の今年の供給戸数は、ようやく回復してきた新設マンション着工戸数の増加や史上最大規模となる住宅ローン減税の拡充による住宅購入層への支援などにより、2008 年実績見込み値(2 万 3231 戸)に比べ 7.6%増の 2 万 5000 戸程度を予測している。3 万戸割れは 2 年連続のこと。今年の市況は「年度末にかけての販売在庫の圧縮の進展状況が、その後の新規発売の大きなポイントになる」と予想。

《首都圏マンション市場予測の概要》

2008 年年間のエリア別供給実績見込み 首都圏全体 = 4 万 2102 戸(前年実績比 31.0%減)。うち 東京都区部 = 1 万 5369 戸(同 7.2%減) 東京都下 = 4281 戸(同 44.6%減) 神奈川県 = 1 万 1536 戸(同 32.2%減) 埼玉県 = 4864 戸(同 43.0%減) 千葉県 = 6052 戸(同 45.9%減)。

2008 年の市況 価格の上昇や景気後退などによって消費マインドが低迷し、売れ行きが悪化。販売在庫は 2007 年 12 月以降 12 カ月連続で 1 万戸を上回り、そのうち完成在庫が占める割合も 4 月以降 5 割を超えた状況が続いている。その結果、郊外部を中心に在庫圧縮を優先して新規の発売を見合わせたことから供給が激減、年間供給見込みは 4 万 2102 戸で、前年比 31.0%の大幅減少となる見込み。4 万戸台にとどまるのは、1993 年(4 万 4270 戸)以来 15 年ぶりのこと。

2009 年の供給予測 首都圏全体 = 4 万 7000 戸(2008 年供給実績見込み比 11.6%増)。エリア別の供給内訳 東京都区部 = 1 万 7000 戸(同 10.6%増) 東京都下 = 5000 戸(同 16.8%増) 神奈川県 = 1 万 3000 戸(同 12.7%増) 埼玉県 = 5500 戸(同 13.1%増) 千葉県 = 6500 戸(同 7.4%増) と、全エリアで増加すると予測している。

2009年の市況見通し 用地取得費、建築コスト共に抑えられた物件が秋口以降に登場する見込みであることから、市場の回復は、大型の住宅ローン減税の効果と併せて、低価格物件の導入が急がれる埼玉県、千葉県を中心とした郊外部から始まり、販売価格を抑えるため専有面積のコンパクト化も起こり得ると予想。

《近畿圏マンション市場予測の概要》

2008年間の供給実績見込み 近畿圏全体 = 2万3231戸(前年実績比23.1%減)、うち 大阪市部 = 5197戸(同13.7%減) 大阪府下 = 6653戸(同26.1%減) 神戸市部 = 3006戸(同11.3%減) 兵庫県下 = 3329戸(同0.5%増) 京都市部 = 1698戸(同24.0%減) 京都府下 = 1008戸(同46.9%増) 奈良県 = 1001戸(同7.9%減) 滋賀県 = 1218戸(同15.3%減) 和歌山県 = 121戸(同23.9%減) と予測。

2008年の市況 (1)新設マンション着工は、前年同月比でみると、8月以降漸く増加傾向を見せている(2)建築費の上昇はストップしたが、戸当たり平均価格(グロス価格)は現状維持、 m^2 単価は高値つかみの土地価格の影響で若干上昇傾向。

2009年の供給予測 近畿圏全体 = 2万5000戸(2008年供給実績見込比7.6%増)。エリア別の供給内訳 大阪市部 = 7000戸(同34.7%増) 大阪府下 = 6500戸(同2.3%減) 神戸市部 = 3000戸(同0.2%減) 兵庫県下 = 4000戸(同20.2%増) 京都市部 = 1500戸(同11.7%増) 京都府下 = 1000戸(同0.8%減) 奈良県 = 800戸(同20.1%減) 滋賀県 = 1000戸(同17.9%減) 和歌山県 = 200戸(同65.3%増) と予測。昨年低調な水準に終わった大阪市内で超高層マンションを中心に増加が見込まれるが、そのほかのエリアでは前年比ほぼ横ばいを予測。

2009年の市況見通し 新設マンション着工戸数が昨年8月以降、前年水準を上回り、漸く回復の兆しを見せ始めたことや、史上最大規模となる住宅ローン減税の拡充による購入層への支援など、需給双方にとって後押しとなる。ただし、年度末にかけての販売在庫の圧縮がその後の新規発売の大きなポイントになりそう。分譲価格は、建築費が安定した水準になってきたものの、高値取得した用地費を勘案すると前年並み、 m^2 単価は専有面積を縮小するため上昇傾向になると予測。

《2009年の首都圏・近畿圏市場におけるキーワード》 免震・制震 100年コンクリートやスケルトン・インフィルなどの長寿命化対策(200年住宅) 最新のITを活用したセキュリティシステム 省エネ設備 オール電化 など。特に環境問題への意識の高まりから、省エネ対策などは従前にも増して重要なキーワードになる。

[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

政府の規制改革会議、1R規制緩和やマンション建替え促進などを提言

政府の規制改革会議(議長:草刈隆郎・日本郵船会長)がこのほどまとめた「規制改革推進のための第3次答申 規制の集中改革プログラム」によると、住宅・土地分野

では、政府に誠実な対応を求める具体的施策として、(1)老朽化マンション等の建替えの促進(2)ワンルームマンション建築規制の見直し などの政策提言が盛り込まれた。

1R 建築規制の見直しについて 東京 23 区を中心とする地方自治体による専有面積や最低居住規模などの 1R 建築規制が、結果的に居住者に高額な家賃負担を強いるとともに、デベロッパーなどの事業意欲の減退を招いている現状を指摘し、「地元でアパートなどを運営している地主層などの既得権益を守るために単身者などの居住権を奪うことは正当化できない」と問題提起。具体的施策として「条例や行政指導による自治体の 1R 建築規制について早期に調査を実施し、自治体向けガイドラインを作成するなど、各自治体に適切な助言を行うべきである」と提言。

老朽化マンション等の建替え促進について (1)現地以外の土地を購入して新たなマンションを建築して区分所有者が移転する非現地建替えの許容や区分所有関係の解消を可能とする立法措置(2)団地型マンションの建替え手続きの合理化 などを提言。

http://www8.cao.go.jp/kisei-kaikaku/publication/2008/1222/item081222_17.pdf

国交省、長期優良住宅普及促進法の施行令案などで 25 日まで意見募集

国土交通省では、昨年 12 月 5 日に公布された「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に伴い、同法の(1)施行令案(2)施行規則案(3)基本的な方針案 と、これに関連する(4)「長期使用構造等とするための措置及び維持保全の方法の基準案」を作成したことから、これらの案に対する一般からの意見(パブリックコメント)を今月 25 日(日)まで募集している。詳細は、下記ホームページで閲覧できる。

長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行令案に関する意見の募集

[URL] http://www.mlit.go.jp/appli/pubcom/house04_pc_000017.html

長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行規則案に関する意見の募集

http://www.mlit.go.jp/appli/pubcom/house04_pc_000018.html

長期優良住宅の普及の促進に関する基本的な方針案に関する意見の募集

http://www.mlit.go.jp/appli/pubcom/house04_pc_000019.html

長期使用構造等とするための措置及び維持保全の方法の基準を定める件の案に関する意見募集 http://www.mlit.go.jp/appli/pubcom/house04_pc_000020.html

【問合先】住宅局住宅生産課 03-5253-8111 (1)(2)は内線 39425、(3)は内線 39225、(4)は内線 39426

住金支援機構、1 月の「フラット 35」の金利は据え置き

(独)住宅金融支援機構は、民間金融機関と提携した長期固定住宅ローン「フラット 35」の 1 月の適用金利を明らかにした。

返済期間別の金利は、「21 年以上 35 年以下」=年 2.880~3.830% 「20 年以下」=年 2.640~3.590% で、先月と同水準に据え置かれた。

<http://www.flat35.com/document/index.php?module=Financial&action=Search>

市場動向

アットホーム、昨年 11 月の首都圏居住用賃貸の成約 10%減の 7637 件

アットホームがまとめた昨年 11 月の「首都圏賃貸物件市場動向」によると、居住用賃貸物件の成約数は 7637 件で、前年同月比 10.3%減と 10 カ月連続して前年水準を下回った。戸当たり成約賃料は、マンションが 5 カ月ぶりにプラス、アパートが 6 カ月連続のマイナスとなった。

[居住用賃貸物件の登録状況] 首都圏 = 3 万 5389 件(前年同月比 17.1%減)で、30 カ月連続のマイナス。うち 東京都 = 1 万 6661 件(同 18.0%減) 神奈川県 = 1 万 2181 件(同 14.1%減) 埼玉県 = 3755 件(同 19.2%減) 千葉県 = 2691 件(同 22.4%減) で軒並み減少。[戸当たり登録賃料] 賃貸マンション = 10.80 万円(前年同月比 5.0%上昇)、7 カ月連続のプラス 賃貸アパート = 6.13 万円(同 0.8%下落)、7 カ月連続のマイナス。[㎡当たり登録賃料] 賃貸マンション = 2780 円(同 2.6%上昇)、10 カ月連続のプラス 賃貸アパート = 2080 円(同 0.5%上昇)、4 カ月ぶりのプラス。

[エリア別の成約状況] 首都圏の成約件数 = 7637 件(前年同月比 10.3%減)、10 カ月連続のマイナス。うち 東京 23 区 = 2960 件(同 20.1%減) 東京都下 = 535 件(同 10.7%減) 神奈川県 = 2889 件(同 0.2%増) 埼玉県 = 768 件(同 8.2%減) 千葉県 = 485 件(同 1.8%減) で神奈川県のみが増加。[戸当たり成約賃料] 賃貸マンション = 10.07 万円(同 0.5%上昇)、5 カ月ぶりにプラス 賃貸アパート = 6.43 万円(同 0.3%下落)、6 カ月連続のマイナス。[㎡当たり成約賃料] 賃貸マンション = 2650 円(同 1.9%下落)、4 カ月連続のマイナス 賃貸アパート = 2090 円(同 0.5%下落)、4 カ月連続のマイナス。 [URL] http://athome-inc.jp/company/news_market.html

【問合先】経営企画室広報担当 03 - 3730 - 6484

セミナー

日本建築 C、「基礎から学べる構造設計～木造編入門コース」を開催

(財)日本建築センターは、当協会など 7 団体の協賛により、今月 26 日、27 日の両日、「基礎から学べる構造設計シリーズ～木造編～入門コース」を開催する。

プログラム 1 月 26 日(10:00～17:00) 講義 = (1)木質構造の概要(2)建物に作用する力(3)水平荷重に対する検討(壁量計算等) 演習 = (1)求積図(2)見付面積算出(3)必要壁量算出(4)存在壁量算出他。1 月 27 日(10:00～17:00) 講義 = (4)接合部設計(5)水平構面の役割と重要性(6)鉛直荷重に対する検討 演習 = (5)柱壁位置図への耐力壁記入(6)柱脚柱頭金物算出(7)伏図。 講師 = 大橋好光氏(武蔵工業大学)、齊藤年男氏(細田工務店)。 受講対象者 = 初めて木質構造にチャレンジする方など。 会場 = エッサムホール 4 階 『こだまホール』(東京・千代田区神田須田町) 定員 = 60 名

受講料 = 2万5000円(税込み・資料代含む)。

[URL] <http://www.bcj.or.jp/c06/01/2008/mokunyuumon.pdf>

【問合・申込先】情報事業部 03 - 5816 - 7523

事例発表会

電子マニフェストの普及促進・導入運用事例発表会、東京と大阪で開催

(財)日本産業廃棄物処理振興センターでは、1月16日に東京会場、2月25日に大阪会場で、今年度環境省事業「電子マニフェストの普及促進と導入運用事例発表会」を開催する。参加費は無料。申し込み受付は各会場の定員になり次第閉め切る。

[対象] 多量排出事業者や産業廃棄物処理業者(収集運搬業者、処分業者)のマニフェスト業務の実務担当者等。[日程] 東京 1月16日(金) 定員250名 会場: 都市センターホテル3Fコスモスホール。大阪 2月25日(水) 定員378名 会場: クレオ大阪東1Fホール。[説明内容] 産業廃棄物行政と電子マニフェストの普及促進について(仮): 環境省・都道府県・政令市産業廃棄物行政担当官 電子マニフェストの現状と普及の取り組み(仮): (財)日本産業廃棄物処理振興センター 導入運用事例発表: 建設会社(ハウスメーカー)における運用事例 など。

[URL] http://www.jwnet.or.jp/jwnet/kensyu_taiken_h20/jirei.shtml

【問合・申込先】情報処理センター 業務推進部 03 - 3668 - 6513

会員動向

事務所移転

(株)クリード(正会員)は昨年12月22日付で、本社事務所を下記に移転した。

[新所在地] 〒103 - 0022 東京都中央区日本橋室町1 - 8 - 6 室町一丁目ビル

TEL 03 - 6214 - 5550 FAX 03 - 3241 - 1801

(株)ミラクルスリーコーポレーション(同)はこのほど、東京事務所を下記に移転した。

[新所在地] 〒141 - 0032 東京都品川区大崎5 - 6 - 11 - 901 TEL、FAXは従来通り。

(株)日興(同)は昨年12月24日から、本社事務所を下記に移転し、業務を開始した。

[新所在地] 〒730 - 0025 広島県広島市中区東平塚町9 - 8 リバーフロント日興603

TEL、FAXは従来通り。

協会だより

1月の行事予定

- | | | |
|----------|---------|----------------------|
| 1月13日(火) | 15:00 ~ | 支部活性化委員会(ホテルニューオータニ) |
| | 16:00 ~ | 理事会(同上) |
| | 17:30 ~ | 新年賀会(同上) |
| 1月26日(月) | 17:00 ~ | 新規事業委員会(明治記念館) |
| 1月28日(水) | 15:00 ~ | 政策委員会(ホテルルポール麹町) |