



今週の フラッシュ

持家、貸家、分譲住宅共に増加、年率 113 万戸

～ 国交省、8 月の住宅着工、2 カ月連続増の 9 万 6905 戸

国土交通省がまとめた今年 8 月の「建築着工統計調査報告」によると、全国の新設住宅着工戸数は 9 万 6905 戸で、前年同月比 53.6%増と 2 桁台の大幅増加となり、2 カ月連続して前年水準を上回った。内訳をみると、持家、貸家、分譲住宅のすべてが 2 桁台の大幅な増加となった。

これは「先月と同様に市況の改善によるものではなく、昨年 6 月 20 日の改正建築基準法の施行の影響により前年同月が大幅に減少したことによる反動増。景気や雇用環境は弱含み、建築コストも高止まりの状況。また、マンション市況は販売在庫数が減らないなど、依然として低調に推移している」（国交省）とみている。

この結果、8 月の着工全体の勢いを年率換算値でみると 113 万 496 戸となり、3 カ月連続して 110 万戸台を維持した。

〔主な住宅種別の内訳〕 持家 = 3 万 1444 戸(前年同月比 35.6%増、2 カ月連続の増加)。大部分を占める民間金融機関などの融資による持家が前年同月比 36.4%増の 2 万 8890 戸となったのに加え、公的資金による持家も 27.0%の増加となったため。

貸家 = 3 万 8304 戸(同 59.6%増、2 カ月連続の増加)。なかでも大部分を占める民間金融機関などの融資による貸家が 3 万 4971 戸(同 62.9%増)と、2 カ月連続して増加したことに加え、公的資金による貸家も同 31.6%増と 2 カ月連続で増加したため。

分譲住宅 = 2 万 6412 戸(同 73.7%増、2 カ月連続の増加)。うちマンションは 1 万 6171 戸(同 128.8%増、2 カ月連続の増加)、一戸建住宅は 1 万 89 戸(同 25.3%増、2 カ月連続の増加)となった。

〔地域別内訳〕 首都圏 = 3 万 3634 戸(同 77.2%増)、うち持家 6942 戸(同 53.0%増)、貸家 1 万 2778 戸(同 68.8%増)、分譲 1 万 3713 戸(同 107.2%増)など 中部圏 = 1 万 2609 戸(同 45.7%増)、うち持家 5166 戸(同 46.5%増)、貸家 5258 戸(同 48.5%増)、分譲 2027 戸(同 38.7%増)など 近畿圏 = 1 万 4747 戸(同 37.4%増)、うち持家 4005 戸(同 47.1%増)、貸家 5220 戸(同 36.6%増)、分譲 5474 戸(同 34.1%増)など その他地域 = 3 万 5915 戸(同 45.3%増)、うち持家 1 万 5331 戸(同 23.6%増)、貸家 1 万 5048 戸(同 65.9%増)、分譲 5198 戸(同 70.6%増)など。

〔マンションの 3 大都市圏別内訳〕 首都圏 = 9012 戸(同 193.6%増)、うち東京都 4609 戸〔同 93.0%増、うち東京 23 区 3932 戸(同 89.0%増)、東京都下 677 戸(同 64.3%増)〕、神奈川県 1943 戸(同 399.5%増)、千葉県 1253 戸(同 1446.9%増)、埼玉県 1007

戸(同 841.1%増) 中部圏 = 944 戸(同 40.5%増)、うち愛知県 492 戸(同 12.1%増)、静岡県 452 戸(同 143.0%増)、三重県 0 戸(前年同月 0 戸)、岐阜県 0 戸(同年同月 47 戸)

近畿圏 = 2902 戸(同 42.3%増)、うち大阪府 2148 戸(同 89.7%増)、兵庫県 331 戸(同 39.1%増) 京都府 220 戸(同 50.7%増) 奈良県 51 戸(同 67.3%減) 滋賀県 102 戸(同 56.2%減) 和歌山県 50 戸(前年同月 0 戸) その他地域 = 3313 戸(同 157.0%増)。

[建築工法別] プレハブ工法 = 1 万 3799 戸(前年同月比 57.5%増、2 カ月連続の増加) ツーバイフォー工法 = 9243 戸(同 55.9%増、5 カ月連続の増加)。

[U R L] http://www.ml.it.go.jp/report/press/joho04_hh_000037.html

【問合先】総合政策局・建設統計室 03 - 5253 - 8111 内線 28625

政策動向

国交省、不動産デリバティブの可能性とその普及・啓発で報告書

国土交通省は9月29日、「不動産デリバティブの可能性とその普及・啓発に関する調査業務報告書」をまとめた。

これは、国交省が昨年2月に、野村総合研究所に委託して設置した「不動産デリバティブ研究会」(座長：川口有一郎・早稲田大学大学院ファイナンス研究科教授)において検討してきたもので、わが国における不動産デリバティブの可能性などを探るとともに、その健全な不動産デリバティブ市場の形成に必要な市場制度などの条件整備や課題などについて検討してきたもの。

報告書の内容は、(1)不動産デリバティブ取引の現状把握(2)不動産デリバティブの商品スキームとリスクヘッジニーズ(3)不動産デリバティブの特性に適した市場制度等の検討(4)不動産インデックスの整備促進等に関する検討(5)今後の課題 の5本柱からなっている。とりわけ今後の課題として、健全な実物不動産市場の発展に資する不動産デリバティブ市場を形成する政策目的を実現する上では、不動産デリバティブ市場とこれを取り巻く実物不動産市場やREIT市場などとの相互作用について、理論面、実態面の双方からの調査分析を行い、不動産デリバティブ市場の特性を把握しておく必要があると指摘している。

[U R L] http://www.ml.it.go.jp/report/press/land03_hh_000021.html

【問合先】土地・水資源局土地市場課 03 - 5253 - 8111 内線 30223

国交省、鑑定業者の業務等の検査と立入検査の実施方針を策定

国土交通省は、不動産鑑定業者の鑑定評価業務の状況などを把握するとともに、必要に応じた適切な指導などを行い、不動産の鑑定評価の適正性の確保と制度の信頼性の維持向上を図るため、不動産の鑑定評価に関する法律(第45条第1項)に基づく「不動産鑑定業者の業務等の検査実施要綱(案)」と「今年度における不動産鑑定業者に対する立入検査の実施方針について(案)」をこのほど策定した。

この両案に関する一般からの意見(パブリックコメント)を9月26日まで募集している。 [U R L] http://www.ml.it.go.jp/appli/pubcom/land04_pc_000003.html

調査統計

国交省、7月の住宅性能表示実績、設計受付は増加、建設受付は減少

国土交通省がまとめた今年7月末時点の「住宅性能表示制度の実施状況(速報値)」によると、設計住宅性能評価の受付は前年同月比4.4%の増加と、前月の減少から再び増加に転じた。一方、建設住宅性能評価の受付は同16.0%減と、昨年9月以来、11カ月連続の減少となっている。一戸建住宅は設計、建設の受付、交付とも好調な半面、マンションは双方とも減少傾向が続いている。

<新築住宅の2008年7月実績>(1)設計住宅性能評価 = 受付1万9709戸(前年同月比4.4%増)、うち一戸建住宅6771戸(同17.9%増)、マンション等1万2938戸(同1.6%減) 交付2万266戸(同11.1%減)、うち一戸建住宅6834戸(同26.2%増)、マンション等1万3432戸(同22.7%減)(2)建設住宅性能評価 = 受付1万7277戸(同16.0%減)、うち一戸建住宅5824戸(同33.0%増)、マンション等1万1453戸(同29.2%減) 交付1万3508戸(同4.3%増)、うち一戸建住宅4651戸(同14.0%増)、マンション等8857戸(同0.1%減)。

[2008年7月の設計住宅性能評価書交付住宅の属性] マンション等共同住宅1万3432戸(シェア66.3%) 一戸建住宅6834戸(同33.7%)。[一戸建住宅の工法別内訳] プレハブ工法3650戸(同53.4%) 木造在来2809戸(同41.1%) 2×4工法210戸(同3.1%) S造161戸(同2.4%) など。[マンション等の構造別内訳] RC造1万2690戸(同94.5%) SRC造238戸(同1.8%) S造119戸(同0.9%)

プレハブ114戸(同0.8%) など。[新築住宅の2000年10月制度運用開始からの累計](1)設計住宅性能評価 = 受付124万8591戸 交付121万4617戸(2)建設住宅性能評価 = 受付96万4685戸 交付77万7963戸。

<既存住宅の実績>(1)2008年7月 = 受付32戸 交付14戸。(2)2002年12月制度運用開始からの累計 = 受付1884戸 交付1774戸。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000021.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、8月の居住用賃貸物件の成約、17%減の5766件

アットホームがまとめた8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5766件で、前年同月比17.3%減と7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2カ月連続の下落、アパートが3カ月連続での下落となった。

[居住用賃貸物件の登録状況] 首都圏 = 3 万 1659 件(前年同月比 14.0%減)で、27 カ月連続のマイナス。うち 東京都 = 1 万 4660 件(同 16.0%減) 神奈川県 = 1 万 843 件(同 10.0%減) 埼玉県 = 3769 件(同 12.8%減) 千葉県 = 2312 件(同 20.6%減)

など、軒並みに減少。[戸当たり登録賃料] 賃貸マンション = 11.16 万円(前年同月比 4.3%上昇)、4 カ月連続のプラス 賃貸アパート = 6.20 万円(同 0.5%下落)、4 カ月連続のマイナス。[m²当たり登録賃料] 賃貸マンション = 2820 円(同 4.4%上昇)、7 カ月連続のプラス 賃貸アパート = 2030 円(同 0.5%下落)、3 カ月ぶりにマイナス。

[エリア別の成約状況] 首都圏の成約件数 = 5766 件(前年同月比 17.3%減)、7 カ月連続のマイナス。うち 東京 23 区 = 2190 件(同 24.2%減) 東京都下 = 413 件(同 14.5%減) 神奈川県 = 2211 件(同 11.9%減) 埼玉県 = 568 件(同 20.8%減) 千葉県 = 384 件(同 4.3%増) と、千葉県のみが増加。

[戸当たり成約賃料] 賃貸マンション = 10.08 万円(同 1.3%下落)、2 カ月連続のマイナス 賃貸アパート = 6.49 万円(同 0.3%下落)、3 カ月連続のマイナス。[m²当たり成約賃料] 賃貸マンション = 2620 円(同 0.8%下落)、6 カ月ぶりにマイナス 賃貸アパート = 2010 円(同 1.5%下落)、3 カ月ぶりにマイナス。

[U R L] http://athome-inc.jp/company/news_market.html

【問合先】経営企画室広報担当 03 - 3730 - 6484



資格試験

不動産流通近代化C、不動産コンサル試験に 1841 名が申込

(財)不動産流通近代化センターでは、11月9日(日)に実施する「2008年度不動産コンサルティング技能試験」の受験申込受付をこのほど締め切った。その結果、受験申込者は 1841 名に達したことを明らかにした。

試験は午前中に択一式試験、午後に記述式試験を行う。試験会場は、札幌、仙台、東京、金沢、名古屋、大阪、広島、高松、福岡の9都市・会場。

なお、合格発表は2009年1月13日(火)の予定。

[U R L] <http://www.kindaiika.jp/consul/ginoushiken/gaiyou.shtml>

【問合先】教育事業部 03 - 5843 - 2079



会員動向

ピタットハウスネットワーク、物件サイトを刷新

ピタットハウスネットワーク(株)は、全国のピタットハウス加盟店で取り扱う物件情報を集めたインターネットサイト「pitat.com」をリニューアルした。

従前のサイトでは、物件を探している地域や沿線を選び、さらに売買や賃貸などの種別を選ぶ仕組みで、検索に至るまでの動作が多かったが、今回のリニューアルではトップ画面で賃貸か、売買の種別を選択し、エリアや希望価格帯などの条件を入力す

るたびに検索が掛かり、絞り込まれて表示されるエイジャックスの手法を採用した。内容としては、投資物件を新たに組み入れたほか、フリーワード検索の機能を付加。首都圏不動産公正取引協議会により明示が義務付けられている特定事項の文言を表示したほか、おとり広告の規制に抵触しないよう掲載期限を過ぎた物件情報は自動的に削除される仕組みに変えた。

今回のリニューアルによって、加盟店へのメール問い合わせ件数を去年の倍まで増やす計画。2008年中には加盟店向けの物件紹介サイトも整備する予定。

[URL] <http://www.pitatnet.jp/news/index.html>

事務所移転

大末建設(株)(正会員)は10月14日付で、東京店の完成により下記に移転する。

[新所在地] 〒136-8517 東京都江東区新砂1-7-27

TEL 03-5634-9011 FAX 03-5634-9055

株オリジン(正会員)はこのほど、事務所を下記に移転した。

[新所在地] 〒900-0011 沖縄県那覇市上之屋1-10-2

TEL 098-862-4777 FAX 098-987-5053



協会だより

10月27日に「法人の農業参入について(仮)」等テーマにセミナー開催

当協会新規事業委員会では、10月27日(月)午後3時半から、東京・港区元赤坂の明治記念館『若竹』で、「法人の農業参入について(仮題)」などをテーマにして、セミナーを開催する。参加費は無料。

参加希望者は「参加票」に会社名、氏名、役職、連絡先電話番号、FAX番号など必要事項を記入のうえ、FAX 03-3511-0616で、お申し込み下さい。

セミナーのテーマと講師

「法人の農業参入について」(仮題) = 清野英二・全国農業会議所農地担当部長。

「特定法人貸付事業(農地リース方式)での参入事例紹介」 = 蓑和 章・ファースト

トファーム代表取締役。【申込・問合せ先】担当：古畑、渋田 03-3511-0611

10月の行事予定

- | | | |
|-----------|--------|---------------------------|
| 10月 6日(月) | 15:00~ | 流通委員会(主婦会館) |
| 10月 9日(木) | 18:00~ | 若手経営者懇談会(明治記念館) |
| 10月10日(金) | 9:45~ | 宅地建物取引主任者法定講習(総評会館) |
| 10月15日(水) | 13:30~ | 不動産流通制度研修会(主婦会館) |
| 10月23日(木) | 終日 | 戸建住宅委員会：見学会(メルキュールホテル成田他) |
| 10月27日(月) | 15:30~ | 新規事業委員会(明治記念館) |