



今週の フラッシュ

発売戸数は首都圏 39%減、近畿圏 8%増

～不動産経済研、8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8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2041戸で、前年同月比38.8%の大幅な減少となり、昨年9月以来、12カ月連続で前年水準を下回った。戸当たり平均価格は2カ月連続の上昇。㎡単価も同様に2カ月連続の上昇。売れ行きの勢いを示す月間契約率は70.9%で、5月(71.0%)以来、3カ月ぶりに好調ラインの70%台に乗った。

一方、近畿圏の発売は1161戸で、同7.9%の増加。今年1月以来、7カ月ぶりに前年水準を上回った。戸当たり平均価格は2カ月ぶりに上昇、㎡単価は昨年9月以来、12カ月連続の上昇。月間契約率は59.4%で、今年に入って8カ月連続して好調ラインの70%を下回り、低調な売れ行きが続いている。

首都圏、契約率は70.9%に回復、平均価格、㎡単価とも2カ月連続の上昇

首都圏の発売戸数は2041戸と、前年同月(3337戸)に比べ38.8%の大幅な減少で、昨年9月以来、12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=814戸(前年同月比82.9%増) 東京都下=301戸(同48.7%減) 神奈川県=483戸(同19.0%減) 埼玉県=213戸(同73.8%減) 千葉県=230戸(同74.3%減) と、東京23区を除き2桁台の大幅な減少。

[エリア別の売行き状況] 東京23区部=72.9%(前年同月比12.0P増) 東京都下=74.4%(同11.7P増) 神奈川県=67.9%(同0.4P減) 埼玉県=66.7%(同13.9P増) 千葉県=69.6%(同10.1P減) で、東京23区と都下で70%台に乗せた。

[価格動向] 戸当たり平均価格=4799万円で、前年同月比834万円、21.0%の上昇。㎡単価=67.6万円で、同13.7万円、25.4%の上昇。戸当たり平均価格は前月の下落から再び上昇、㎡単価は昨年9月以来、12カ月連続の上昇。

[平均専有面積]71.03㎡で、前年同月比2.52㎡減、3.4%の縮小。[即日完売]8物件121戸(シェア5.9%)。[販売在庫の状況]8月末時点の販売在庫は1万504戸で、前月末比381戸の減少、前年同月末比3010戸の増加(2006年3月以来、30カ月連続の積み増し)。1万戸台の在庫水準は昨年12月以来、9カ月続いている。

[9月の発売予測]9月の発売は前年同月(5202戸)を下回る4000戸前後を予測。

近畿圏、契約率は59.4%と低調、㎡単価は15.2%上昇で12カ月連続のアップ
近畿圏の8月の新規発売は1161戸で、前年同月(1076戸)比7.9%の増加。

[エリア別の発売状況] 大阪市部=267戸(前年同月比79.2%増) 大阪府下=

222戸(同14.6%減) 神戸市部=240戸(同43.7%増) 兵庫県下=163戸(同328.9%増) 京都市部=106戸(同20.5%増) 京都府下=0戸(前年同月) 奈良県=63戸(同73.8%減) 滋賀県=0戸(前年同月) 和歌山県=100戸(前年同月0戸)。

[売行き状況] 初月契約率は59.4%で、前年同月(56.4%)に比べ3.0Pのアップ。今年1月以来、8カ月連続して好調ラインの70%を下回っている。

[価格動向] 戸当たり平均価格=3648万円で、前年同月比465万円、14.6%の上昇、2カ月ぶりの上昇 m²単価=49.4万円で、同6.5万円、15.2%の上昇、昨年9月以来、12カ月連続の上昇。[平均専有面積]73.87 m²で、同0.28 m²減、0.4%の縮小。[即日完売]5物件10戸(シェア0.9%)。

[販売在庫の状況] 8月末時点の販売在庫は5731戸で、前月末比167戸の減少、前年同月末比656戸の増加(首都圏同様、2006年3月以来、30カ月連続の積み増し)。

[9月の発売予測] 9月の発売戸数は前年(3640戸)を下回る3000戸程度を予測。

[URL] http://www.fudouken.jp/dcPg/Mn_Doko.html

【問合せ先】企画調査部 03 - 3225 - 5301

政策動向

国交省、建築基準法施行令の一部改正政令を19日公布、来年施行へ

国土交通省では、千葉県北西部地震(2005年7月)において発生したエレベーターの閉じ込め事故や、東京・港区シティハイツ竹芝のシンドラ社製エレベーターの戸開走行事故などを受け、審議が進められてきた社会資本整備審議会建築分科会建築物等事故・災害対策部会において、最終とりまとめが行われたことを踏まえ、関係者等との技術的な検討を重ねた結果、このほど建築基準法施行令の一部を改正し、エレベーターの安全に係る技術基準の見直しを行った。

技術基準の見直しは、(1)戸開走行保護装置の設置義務付け(第129条の10第3項第1号)(2)地震時管制運転装置の設置義務付け(第129条の10第3項第2号)などが主な柱で、今月19日に公布され、来年9月28日から施行される。

【問合せ先】住宅局建築指導課 03 - 5253 - 8111 内線39519

国交省、建築士法等の一部改正法の施行は来年1月5日

国土交通省は、建築士法等の一部改正法の施行を2009年1月5日とする施行期日政令を制定した。9月19日に公布する。

建築士法等の一部改正の内容は、「建築士事務所協会および建築士事務所協会連合会は、建築士に対して、その業務に必要な知識・技能の向上を図るための建築技術に関する研修を実施しなければならない」ことを規定したもの。

【問合せ先】住宅局建築指導課 03 - 5253 - 8111 内線39516

国交省、関心の高い政策を中心に 16 日からメールマガジンを発行

国土交通省では 16 日から、国土交通政策などに関する情報を一層「分かり易く」「幅広く」国民に提供することができるよう「国土交通省メールマガジン」発行を開始した。月曜日から金曜日までの日刊で発行する予定で、登録すれば、誰でも無料で配信を受けることができる。

曜日ごとの主な内容 月曜日：政策クローズアップ(前週に話題となったトピックスなどに関連した政策について分かり易く紹介) 火曜日：地域情報スクエア(観光、まちづくり、国営公園等に関する「お役立ち情報」) 水曜日：現場レポート(出先機関等の現場職員からのレポート) 木曜日：国土交通セミナー(防災、気象、海洋等、生活に役立つ身近な知識を分かり易く解説)。

{ URL } http://www.mlit.go.jp/information/touroku/R-1_regist.html

【問合せ先】大臣官房広報課 03 - 5253 - 8111 内線 21522

住金機構、10 月 1 日から優良住宅取得制度フラット 35S の基準を緩和

(独)住宅金融支援機構では、先に政府が決定した「安心実現のための緊急総合対策」の趣旨を受けて、10 月 1 日(水)から、「フラット 35S」(優良住宅取得支援制度)で金利優遇を受けるための条件を緩和することを明らかにした。

現行制度では、「フラット 35」を申し込んだ顧客が省エネルギー性や耐震性などに優れた住宅を取得する場合、(1)省エネルギー性(2)耐震性(3)バリアフリー性(4)耐久性・可変性 の 4 つの基準のうち、いずれか 2 つ以上の基準を満たすことを条件に、当初 5 年間の融資金利を年率 0.3%優遇する措置を受けられるが、10 月 1 日から 2008 年度の優良住宅取得支援制度の受付期間終了時までの間、先の 4 つの基準のうち、いずれか 1 つの基準を満たす場合、同様の金利優遇を適用する。

{ URL } <http://www.flat35.com/>

【問合せ先】お客様コールセンター 0570 - 0860 - 35

国交省、10 月の「土地月間」全国各地で講演会やシンポジウムを開催

国土交通省では、毎年 10 月を「土地月間」として定め、土地の有効利用の実現に向けて、全国各地で各種の普及・啓発活動を展開する。

今年度は、「笑顔をつなごう街づくり、未来へつなごう土地活用」を標語として、国や地方公共団体、土地関係団体が主体となって、講演会やシンポジウムなど普及・啓発活動の充実を図る。

10 月 1 日(水)は「土地の日フェア 2008」として、東京・新宿区の新宿明治安田生命ホールで、「今後の土地政策の方向性と課題」や「不動産情報の戦略的整備の意義～環境に配慮した資産価値の最大化」などをテーマとして講演会が開催されるのを皮切りに、期間中には仙台市や新潟市、名古屋市などで講演会や功労者の表彰式などが行われるほか、全国都道府県各地で「地価に関する無料相談会」なども行われる。

「土地月間」における主なイベントの実施予定は下記ホームページで。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/land01_hh_000001.html

【問合せ先】土地・水資源局総務課 03 - 5253 - 8111 内線 30122

住保機構より

住宅保証機構、JVや共同分譲等の保険申込みは連名で加入を明確化

(財)住宅保証機構は、JVや共同分譲、分離発注など1棟の建物に対し複数の事業者が保険申込みをする場合、参加事業者が連名で加入することを明確化したほか、建設住宅性能評価住宅に新たな料金コースを設けた。いずれも9月1日以降に保険契約を締結する住宅から適用している。

1棟を区分しないJVや共同分譲、分離発注の場合、参加事業者は1つの保険に連名で加入する。保険料は通常コースとなるが、保険契約者全社が中小企業の場合、中小企業者コースを適用する。ただし各事業者が1棟の別々の部分を販売し、それぞれの買主に瑕疵担保責任を負う場合には、事業者ごとに契約が必要となる。

建設住宅性能評価住宅については、新たに別機関が性能評価を行った場合も割引を適用するコース「建設住宅性能評価別機関申込」を設定。同機構に性能評価と保険申込みを行う従来の「建設住宅性能評価同時申込」を「建設住宅性能評価併用申込」と改名し、両コースの保険料を同一とした。「別機関申込」の場合、同機構が行う現場検査は1回のみとし、残りの1回は性能評価の現場検査で代用する。

〔URL〕<http://www.how.or.jp/press/20080901release.pdf>

【問合せ先】 03 - 3584 - 5748

市場動向

三鬼商事、都心5区オフィスの空室率は悪化、賃料は緩やかに上昇

三鬼商事がまとめた今年8月末時点の「東京(都心5区)の最新オフィスビル市況」(基準階100坪以上、新築ビル50棟、既存ビル2556棟)によると、都心5区(千代田・中央・港・新宿・渋谷)の平均空室率は3.86%で、前年同月比1.19ポイント(P)の上昇。今年2月以来、7カ月連続して上昇しており、募集面積の増加傾向が続いている。これは「テナント企業の移転動向に縮小傾向が出てきたため、オフィス需要が伸びないことが大きな要因」とみている。また、全体の平均賃料は2万2901円で、前年同月比8.56%(1806円)の上昇。前月比では0.18%(41円)と小幅な上昇。

〔空室率の状況〕東京都心5区の平均空室率は3.86%で、前月比0.11P上昇。8月は大型新築ビルに成約の動きがみられたものの、大型既存ビルの募集面積が増加したため、都心5区全体の空室在庫は、この1カ月間に約7600坪増加した。

うち 大型新築ビル(基準階面積100坪以上) = 7.31%(前年同月比4.34P増) 大型既存ビル(同) = 3.75%(同1.09P増)。

[賃料の動向] 大型ビル全体の平均賃料は 2 万 2901 円で、前月比 0.18% (41 円) の上昇、前年同月比 8.56% (1806 円) の上昇。

うち 大型新築ビル(同) = 3 万 3327 円、前年同月比 3.23% (1114 円) の下落 大型既存ビル(同) = 2 万 2433 円、同 7.76% (1615 円) の上昇。

[U R L] http://www.e-miki.com/data/download/sikyo/F0808_T0.pdf

【問合先】情報戦略室 03 - 3275 - 1611

都市機構より

都市機構、10 月 21 日に各研究チームの成果報告と濱恵介氏の特別講演

(独)都市再生機構・都市住宅技術研究所では、10 月 21 日(火)午前 10 時から、東京・渋谷区千駄ヶ谷の津田ホールで、「まちとすまいのモットイナイを考える～ひと・環境・再生」をテーマに、同機構・都市住宅技術研究所の各研究チームによる調査・研究の成果報告と、大阪ガスエネルギー・文化研究所研究主幹の濱恵介氏が「住宅ストック再生による地球温暖化防止」をテーマに特別講演を行う。

入場は無料。定員は 490 名。問い合わせ・申し込みは下記へ。

[U R L] <http://www.ur-net.go.jp/rd/>

【問合先】都市再生調査チーム 042 - 644 - 3751

会員動向

新日本建物、販社新設しマンション販売を強化、他社物件の買取再販も

(株)新日本建物は、「ルネサンス」のブランド名で展開している分譲マンションの販売を強化・テコ入れするため、全額出資のマンション販売会社「(株)新日本レジデンス」を早ければ 9 月中にも設立し、10 月中には事業開始予定。将来的には、他社マンションの買取販売など新たな流通市場の開拓を積極的に推進する。

[U R L] <http://www.kksnt.co.jp/ir/pdf/release/2008/080825.pdf>

事務所移転

(株)風と大地(正会員)はこのほど、本社事務所を下記に移転した。

[新所在地] 〒160-0022 東京都新宿区新宿 1 - 17 - 11 B N 御苑ビル 3 階

T E L 0 3 - 5 3 6 3 - 0 2 1 2 F A X 0 3 - 5 3 6 3 - 2 1 6 1

社名変更

(株)アライヴコミュニティ(正会員)は 9 月 1 日付で、社名を「ルーデン・ホールディングス株式会社」に変更した。

(株)全日本住宅評価サービス(賛助会員)は 10 月 1 日付で、社名を「日本住環境評価センター株式会社」に変更する。