

**今週の
フラッシュ****首都圏 2875 戸、近畿圏 1248 戸を発売共に減少**

～ 不動産経済研、4 月の新築分譲マンション市場動向

不動産経済研究所がまとめた今年 4 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 2875 戸で、前年同月比 29.7%の減少。4 月としては、1993 年(2842 戸)以来、15 年ぶりに 2000 戸台に落ち込んだ。戸当たり平均価格は 2006 年 12 月以来 17 カ月連続の上昇。㎡単価も 2006 年 9 月以来 20 カ月連続の上昇で、分譲価格の上昇基調は依然続いている。月間契約率は 63.1%で、好不調の目安となる 70%ラインを、昨年 8 月以来、9 カ月連続して下回っている。

一方、近畿圏の発売は 1248 戸で、同 39.0%の大幅な減少。今年 2 月以降、3 カ月連続して前年水準を下回った。戸当り平均価格は 3 カ月連続の上昇、㎡単価は昨年 9 月以降、8 カ月連続の上昇。月間契約率は 62.7%で、今年 1 月以降、4 カ月連続して 70%ラインを下回り、低調な状況が続いている。

首都圏、契約率は 63.1%と低調、㎡単価は 12.9%上昇で 20 カ月連続のアップ

首都圏の発売戸数は 2875 戸と、前年同月(4090 戸)に比べ 29.7%の大幅な減少で、昨年 9 月以来、8 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 = 954 戸(前年同月比 19.6%減) 東京都下 = 225 戸(同 42.0%減) 神奈川県 = 577 戸(同 53.9%減) 埼玉県 = 589 戸(同 0.9%増) 千葉県 = 530 戸(同 21.9%減) と、埼玉県のみが増加。

[エリア別の売行き状況] 千葉県 = 75.8%(前年同月比 7.7 P 減) 埼玉県 = 63.5%(同 4.7 P 減) 神奈川県 = 62.0%(同 16.0 P 減) 東京 23 区部 = 60.7%(同 4.7 P 減) 東京都下 = 44.4%(同 38.1 P 減) の順で、千葉県のみが好・不調の目安である 70%ラインを超えたものの、都下などその他のエリアは低調。

[価格動向] 戸当たり平均価格 = 5344 万円で、前年同月比 693 万円、14.9%の上昇。㎡単価 = 70.8 万円で、同 8.1 万円、12.9%の上昇。平均価格は昨年 12 月以来、17 カ月連続のアップ、㎡単価は昨年 9 月以来、20 カ月連続のアップ。

[平均専有面積] 75.44 ㎡で、前年同月比 1.25 ㎡増、1.7%の拡大。[即日完売] 5 物件 25 戸(シェア 0.9%)。[販売在庫の状況] 4 月末時点の販売在庫は 1 万 544 戸で、前月末比 293 戸の減少、前年同月末比 3753 戸の増加(2006 年 3 月以来、26 カ月連続の積み増し)。

[5 月の発売予測] 5 月の発売は前年同月(5343 戸)を下回る 4500 戸前後を予測。

近畿圏、契約率は 62.7%と低調、㎡単価は 3.1%上昇で 8 カ月連続のアップ

近畿圏の4月の新規発売は1248戸で、前年同月(2046戸)比39.0%の大幅な減少。

[エリア別の発売状況] 大阪市部 = 172 戸(前年同月比 44.0%減) 大阪府下 = 361 戸(同 54.0%減) 神戸市部 = 133 戸(同 50.4%減) 兵庫県下 = 340 戸(同 84.8%増) 京都市部 = 159 戸(同 50.9%減) 京都府下 = 11 戸(前年同月 0 戸) 奈良県 = 57 戸(同 714.3%増) 滋賀県 = 15 戸(同 91.2%減) 和歌山県 = 0 戸(前年同月 0 戸)。

[売行き状況] 初月契約率は 62.7%で、前年同月(67.3%)に比べ 4.6P のダウン。今年1月以来、4カ月連続して70%ラインを下回っている。

[価格動向] 戸当たり平均価格 = 3511 万円で、前年同月比 33 万円、0.9%の上昇、今年2月以降、3カ月連続の上昇 m²単価 = 49.9 万円で、同 1.5 万円、3.1%の上昇、昨年9月以降、8カ月連続の上昇。[平均専有面積] 70.33 m²で、同 1.58 m²減、2.2%の縮小。[即日完売] 19 物件 174 戸(シェア 13.9%)。

[販売在庫の状況] 4 月末時点の販売在庫は 5538 戸で、前月末比 437 戸の減少、前年同月末比 256 戸の増加(首都圏同様、2006 年 3 月以来、26 カ月連続の積み増し)。

[5 月の発売予測] 5 月の発売戸数は前年(2393 戸)を下回る 2200 戸程度を予測。

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

【問合先】企画調査部 03 - 3225 - 5301

政策動向

国交省、住宅瑕疵担保責任保険は着工前に申請が必要に

「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(住宅瑕疵担保履行法)」に基づき、先に2つの住宅瑕疵担保責任保険法人が指定されたことで、住宅の売主等が保険による資力確保措置を講じるためのスキームがいよいよ動き出した。

同法では、2009年10月1日以降に新築住宅を引き渡す売主等に対し、10年間の瑕疵担保責任を履行するための資力確保措置として「保険加入」あるいは「保証金の供託」を義務付けている。このうち保険では、保険法人が工事中に基礎や躯体などの工事を検査することになっており、着工前に保険の申請を行う必要がある。このため工期が長期間にわたるマンションに配慮し、1年半近くの余裕を持って保険法人の指定を行ったもの。

今回指定を受けたのは、(財)住宅保証機構と(株)住宅あんしん保証の2法人で、両者は業務規程の認可後に業務を正式にスタートさせる。業務規程認可前で詳細は明らかにされていないが、住宅瑕疵担保履行法に基づく保険制度では、保険法人によって保険料が異なってくる。一部で「1600万円の戸建住宅が約8万円、総戸数20戸のマンションが1棟80万円程度」と報道されているのは、任意で行っていた瑕疵保証保険の事例。実際、(株)住宅あんしん保証では、無事故割引や多数棟割引、電子申請割引などの設定を予定しているほか、一定の品質・性能が見込まれる住宅については、できるだけ低い金額の保険料率を設定する方針。

国交省では、適正な保険料算定方法を提示しているが、「リスクの見方によって保

険法人ごとの保険料は違ってくる」(住宅生産課)ことから、保険の利用を考えている売主等は、保険法人(今後指定される保険法人を含む)が設定する保険料を比較検討する必要がある。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000006.html

【問合せ先】住宅局・住宅瑕疵担保対策室 03-5253-8111内線 39443

国交省、都市計画制度の抜本改革で小委、環境や都市間競争などテーマ

国土交通省は、都市計画制度の抜本的な改革に向け、社会資本整備審議会都市計画・歴史的風土分科会都市計画部会の下に「都市政策の基本的な課題と方向検討小委員会」(委員長=浅見泰司・東京大学大学院教授)を新たに設置し、5月13日から審議をスタートさせた。今後月1回ペースで会合を開き、1年後を目途に今後の方向性を提示していく方針。

今回設置した小委員会では、国土交通大臣から諮問されたテーマの1つである「人口減少等に対応した新たな都市計画制度の基本的枠組み」に焦点を当て、都市計画制度の抜本的改革を視野に検討する。人口減少下における都市計画制度のあり方、都市レベルで環境対策が求められ、国際的に魅力ある都市づくりが喫緊の課題となっている中で、都市計画制度のあり方などを取り上げていく考え。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/city02_hh_000001.html

【問合せ先】都市・地域整備局企画課 03-5253-8111内線 32212

国交省、地方証券化事業の具体化スキームを6月13日まで募集

国土交通省は、地方における不動産証券化手法のノウハウ蓄積と人材育成を図るため、今年度も「地方における不動産証券化市場活性化事業」を実施する。地方で実施される不動産の流動化・証券化を支援する「実施過程検証等事業」について、支援を希望する不動産証券化関係者などからの提案募集を6月13日(金)まで受け付ける。

国交省では、地方不動産の証券化を通じた地域活性化を推進するため、「実施過程検証等事業」と「講習会等支援事業」を2007年度に創設。このうち実施過程検証等事業では、全国で10プロジェクトを選定。不動産証券化スキームの組成について、(1)弁護士や公認会計士、実務者など専門家による専門的・技術的なアドバイス(2)不動産鑑定書・エンジニアリングレポート・契約書の作成に対するサポート などをを行った。この結果、第1号案件として、静岡県浜松市で地元金融機関からのノンリコー(非遡及)ローンと、地元の投資家からの出資を得た不動産ファンドが誕生している。

募集する不動産証券化関係者の要件は、(1)対象物件が地方に所在(2)事業提案書提出日時点で証券化対象物件が確定(物件所有者などからも了解済み)している(3)スキームの構築を今年度中に完了できるプロジェクト など。募集締め切り後、書類審査などを行い、7月上旬にも支援するプロジェクトを決定し、専門家によるアドバイザリー会議を開き、具体的な支援を行っていく。なお、講習会等支援事業は、別途募集を行うことにしている。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/land02_hh_000006.html

【問合せ先】土地・水資源局 土地市場企画室 03 - 5253 - 8111 内線 30655



調査統計

国土省、昨年度の民間工事、住宅減少も事務所・店舗が好調で過去最高

国土交通省が集計した「2007年度の建設工事受注動態統計調査結果」によると、2007年度の受注高は前年度比1.8%増の52兆9015億円と2年ぶりの増加となった。元請工事のうち、民間からの受注工事が同5.1%増の27兆2747億円にのぼり、2000年度の調査開始以来、最高値となったことが大きく寄与した。元請工事のうち、公共機関の発注工事は10兆円割れとなったものの、同1.1%増の9兆9708億円と7年ぶりに増加に転じている。

[民間からの建築工事等(1件5億円以上の大規模工事)] 前年度比9.3%増の8兆775億円と大幅な増加となった。この受注高も過去最高の水準となっており、前年度比ベースで5年連続の増加。

[発注者別の内訳] 不動産業 = 3兆6771億円(前年度比7.5%増)で、調査開始以来7年連続の増加、このほか 製造業 = 1兆4290億円(同2.5%増) 電気・ガス・熱供給・水道業 = 1211億円(同159.8%増) 卸売・小売業 = 5901億円(同63.9%増)などは調査開始以来の最高値を記録。

[不動産業の発注の工事種類別内訳] 昨年6月に施行された改正建築基準法の影響から、住宅は前年度比7.6%減の2兆3530億円と落ち込んだものの、事務所が同46.8%増の5766億円、店舗が同44.7%増の2933億円と好調に推移したことから、不動産業全体の発注を押し上げた。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/000014707.pdf>

【問合せ先】総合政策局・建設統計室 03 - 5253 - 8111 内線 28622



市場調査

不動産研、都区部の住宅地下落に、6大都市市街地価格、上昇基調に陰り

(財)日本不動産研究所は20日、2008年3月末を調査時点とした「市街地価格指数」(2000年3月末を100とした指数)を明らかにした。それによると、6大都市(東京区部、横浜、名古屋、京都、大阪、神戸)の全用途平均は、前回調査(2007年9月末)から1.7%上昇となったものの、上昇幅は3.9ポイント(P)縮小し、2005年9月末から6期連続した上昇基調に減速感が出てきている。

こうした状況は、これまで上昇率が大きかった東京圏で顕著になってきており、東京区部では住宅地の市街地価格指数が116.7で、前回調査に比べて0.2%下落と前回調査の5.3%上昇から下落に転じた。商業地も同1.4%上昇にとどまり、上昇幅は6.9ポイント(P)も縮小している。また、大阪圏では、住宅地が同1.0%上昇、商業地が

同 1.3%の上昇だったが、いずれも上昇幅が縮小。名古屋圏についても同様に、住宅地が同 0.5%の上昇、商業地が同 0.3%の上昇にとどまっている。

地方をみると、住宅地で上昇を示しているのは関東地方と近畿地方だけで、ともに上昇幅は縮小。その他は、下落幅は縮小しているものの、下落は継続。一方、商業地では上昇幅が縮小しているものの、関東、近畿、中部・東海の3エリアで上昇。北海道地方のみが下落幅が拡大している。

同研究所では「マンション市況の悪化などから住宅地は地価の下落圧力が強まる」と分析。6カ月後の見通しとして「6大都市の住宅地は下落に転じ、商業地は上昇するものの、今回調査から上昇幅が1P近く縮小する」との見方を示している。

[URL] http://www.reinet.or.jp/jreidata/a_shi/index.htm

【問合せ先】研究部 03 - 3503 - 5335

会員動向

エフ・ジェー・ネクスト、株主優待制度を導入

(株)エフ・ジェー・ネクストは、株式への投資魅力を高め、中長期的に株を保有してもらえらる株主の増加を図ることを目的に、このほど株主優待制度を導入した。毎年3月31日時点での株主名簿および実質株主名簿に記載、記録された1単元(100株)以上の株式を保有する株主が対象。

株主優待制度の対象となる株主全員に、ミネラルウォーター「アラスカ・グレーシャー・キャップ」(1×6本)、または同社の指定する防災関連商品(防滴ラジオ、高光度LEDライト、防災セットなど、いずれも2000円相当)を贈呈する。これに加え3000株以上を保有する株主には、今年7月にリニューアルオープンする温泉旅館「伊東遊季亭」(FJリゾートマネジメントが運営)の優待利用券(1枚1万円分)を保有株数に応じて贈呈する。贈呈時期は毎年1回、定時株主総会終了後の6月下旬を予定。

[URL] <http://eir.eol.co.jp/EIR/View.aspx?cat=tdnet&sid=596566>

協会だより

第8回通常総会で神山和郎理事長を再任

当協会は20日、東京・千代田区のホテルニューオータニで、第8回通常総会を開催し、任期満了に伴う役員改選を行い、神山和郎氏(日神不動産(株)代表取締役)を理事長に再任した。また、平成20年度の事業計画として(1)住宅瑕疵担保履行法、長期優良住宅普及促進法などの施行・制定に備えた会員への情報提供(2)住宅ローン減税や消費税の引上げ問題についての有識者等の参画による検討(3)賃貸住宅の商品企画・管理手法、高齢者を対象とした施設・住宅等についての調査研究(4)不動産証券化とそれに伴う周辺ビジネス等事例の調査研究(5)環境・健康に配慮した住宅供給の推進などを決めた。

【問合せ先】事務局 03 - 3511 - 0611