



今週の フラッシュ

マンションは首都圏、近畿圏とも7割減少

～ 国交省、10月の住宅着工、35%減の7万6920戸

国土交通省がまとめた今年10月の「建築着工統計調査報告」によると、10月中の新設住宅着工戸数は7万6920戸で、前年同月比35.0%減と、今年7月以降、4カ月連続して前年水準を大幅に下回った。これは、「主として改正建築基準法の施行(6月20日)の影響により、前年同月比で減少となっているが、前月比では1万3902戸、22.1%の増加と、今年6月以来初めて増加となった」(国交省)。

内訳をみると、持家は前年同月比8.0%減と9カ月連続の減少、貸家は同40.2%減、分譲住宅も同50.2%減と、いずれも4カ月連続して2桁台の大幅な減少となった。この結果、10月の着工全体の勢いを年率換算値でみると、85万788戸となり、7月の94万7088戸、8月の72万9204戸、9月の72万300戸に次いで4カ月連続して100万戸の大台を割り、低迷している。

[主な住宅種別の内訳] 持家=2万7724戸(前年同月比8.0%減、9カ月連続の減少)。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7.4%減の2万5381戸となったのに加え、公的資金による持家も14.7%減となったため。

貸家=3万1706戸(同40.2%減、4カ月連続の減少)。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2万9117戸(同40.8%減)と、4カ月連続して減少したのに加え、公的資金による貸家も31.6%減となったため。

分譲住宅=1万7037戸(同50.2%減、4カ月連続の減少)。うちマンションは6567戸(同71.1%減、4カ月連続の減少)、一戸建住宅は1万223戸(同9.5%減、6カ月連続の減少)となった。

[地域別内訳] 首都圏=2万1109戸(同42.7%減)、うち持家5437戸(同11.5%減)、貸家8387戸(同43.3%減)、分譲7208戸(同53.9%減)など 中部圏=1万2027戸(同15.2%減)、うち持家4702戸(同0.3%減)、貸家4985戸(同26.7%減)、分譲2180戸(同7.1%減)など 近畿圏=1万1036戸(同48.4%減)、うち持家3441戸(同8.9%減)、貸家3377戸(同61.6%減)、分譲4212戸(同51.2%減)など その他の地域=3万2748戸(同28.7%減)、うち持家1万4144戸(同8.8%減)、貸家1万4957戸(同33.8%減)、分譲3437戸(同54.7%減)など。

[マンションの3大都市圏別内訳] 首都圏=2692戸(同73.0%減)、うち東京都1490戸〔同67.8%減、うち東京23区部1312戸(同68.1%減)、東京都下178戸(同65.6%減)〕、神奈川県199戸(同88.0%減)、千葉県676戸(同71.6%減)、埼玉県327

戸(同 74.7%減) 中部圏 = 1013 戸(同 25.2%減)、うち愛知県 558 戸(同 46.4%減)、静岡県 322 戸(同 91.7%増)、三重県 112 戸(同 30.2%増)、岐阜県 21 戸(同 64.4%減) 近畿圏 = 1601 戸(同 72.5%減)、うち大阪府 1458 戸(同 53.4%減)、兵庫県 143 戸(同 90.2%減) 京都府 0 戸(前年同月 951 戸) 奈良県 0 戸(同 238 戸) 滋賀県 0 戸(同 0 戸) 和歌山県 0 戸(同 40 戸) その他の地域 = 1261 戸(同 77.5%減)。

[建築工法別] プレハブ工法 = 1 万 3101 戸(同 7.6%減、4 カ月連続の減少) ツーバイフォー工法 = 9721 戸(同 0.3%増、7 カ月ぶりの増加)。

[U R L] <http://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/chojou/kencha.htm>

【問合先】総合政策局・建設調査情報課 03 - 5253 - 8111 内線 28625

政策動向

自民党国交部会・住宅土地調査会、改正建基法の円滑化徹底で決議

自民党の国土交通部会(三ツ林隆志部会長)と住宅土地調査会(佐田玄一郎会長)は4日、改正建築基準法の施行の円滑化に向けた取組みを強化するよう求める決議を行った。建築着工は持ち直しの傾向がみられるものの、マンションは依然低迷を続け、厳しい状況にあることから、制度運用のより一層の改善を求めた。

決議の主な内容は、(1)円滑な計画変更が進められるよう、軽微な変更やあらかじめ幅のある計画内容の建築確認を受ける方法について、わかりやすい具体例を示し、周知する(2)審査の迅速化に資するため、確認申請図書における典型的な誤りの事例集や標準図面集を作成する(3)中小企業者に対するセーフティネット貸付、セーフティネット保証などの周知徹底を図る など。

建設リサイクル・副産物の適正処理推進方策で 26 日まで意見募集

国土交通大臣の諮問機関である社会資本整備審議会環境部会建設リサイクル推進施策検討小委員会(委員長 = 嘉門雅史・京都大学大学院教授)と交通政策審議会交通体系分科会環境部会建設リサイクル推進施策検討小委員会(委員長 = 同)では、建設リサイクルや建設副産物の適正処理などを推進するための方策について、今年1月から6回にわたり検討してきたが、この度、その議論を踏まえ、「建設リサイクルの推進に係る方策について中間とりまとめ」を作成した。

国交省では、今後の小委員会での議論の参考とするため、この「中間とりまとめ」に対する一般からの意見(パブリックコメント)を12月28日(金)まで募集する。

[U R L] http://www.mlit.go.jp/pubcom/07/pubcomt129_.html

【問合先】総合政策局建設業課ほか 03 - 5253 - 8111 内線 24733

住金機構、フラット 35 の 12 月適用金利は平均 2% 台に低下

住宅金融支援機構は4日、民間金融機関と提携した最長35年の長期固定ローン「フラット 35」(買取型)の12月の適用金利を明らかにした。

取扱金融機関 336 機関の平均金利は、返済期間 21 年以上 = 年 2.909% (前月比 0.128% 低下) 返済期間 20 年以下 = 年 2.723% (同 0.110% 低下)。

金利は、返済期間による金利差を導入した 10 月以降、3 カ月連続して低下しており、2% 台は 2006 年 3 月以来、1 年 9 カ月ぶりのこと。

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

【問合せ先】経営企画部広報グループ 03 - 5800 - 8019

都、「東京発・住宅市場の構造改革」を目指し工務店向け冊子を作成

東京都は、東村山市で実施した戸建住宅価格引き下げ実証実験の結果などから、地域工務店向けに、コスト削減のための具体的手法などを盛り込んだ冊子を作成した。

冊子名は「地域工務店のための安くて質の良い家づくりのひけつ 東京発・住宅市場の構造改革をめざして」と題して、中小工務店が実務で活用できる内容を写真・図・イラストなどを豊富に用いて解説。

主な合理化のポイントとして、(1)平面・断面計画の単純化(2)柱や梁等の種類の整理、寸法の統一により、材料のロスをなくし、作業時間を短縮(4)資材・人材調達の効率化 木材産地と直結し、中間流通経路を省略(5)工場でのプレカットを活用し、会談などのユニット化を推進(6)チェックシートにより品質を確保し、施工ミスを防止 などを盛り込んでいる。

これと併せて都では、工務店が消費者に対し適切な情報提供ができるよう「地域工務店から消費者への情報提供の手引き」も作成した。住宅履歴の作成など、工務店から消費者に対する情報提供の手順を 20 項目のポイントを挙げている。

http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/iedukurinohiketu.htm

【問合せ先】住宅政策推進部 民間住宅課住宅市場担当 03 - 5320 - 50005

調査統計

住金機構、7～9 月期の融資利用、マンション・注文住宅ともに価格上昇

住宅金融支援機構がまとめた今年度 7～9 月期の「フラット 35 利用者調査報告」(対象 = 同期間中に買取承認された融資のうち、集計可能な 9288 件)によると、融資種別のうち、新築マンション価格は全国平均で 3581 万円で、前年同期(3399 万円)比 5.4% の上昇で、全国的にマンション価格の上昇が顕著になってきている。

[新築マンション価格の圏域別内訳] 首都圏 = 3913 万円(前年同期比 5.2% 上昇) 近畿圏 = 3449 万円(同 7.6% 上昇) 東海圏 = 3192 万円(同 10.2% 上昇) その他地域 = 2627 万円(同 3.9% 上昇) と、すべてのエリアで上昇しているが、とりわけ東海圏は 2 桁台の大幅上昇。

[マンション購入者の所得] これに伴い、マンション購入者の所得もアップ。年齢構成比は 40 歳代以上が 31.1% (前年同期比 3.3 ポイント増)、世帯年収構成比でも 600 万円以上の割合が 56.1% (同 5.1 ポイントのアップ) と過半を占め、平均世帯年収は

717.3万円(同5.1%上昇)と上昇している。

[注文住宅の価格] 全国平均 = 2967万円(前年同期比0.3%上昇)、うち 首都圏 = 3213万円(同2.8%上昇) 近畿圏 = 3097万円(同0.1%下落) 東海圏 = 3158万円(同0.2%下落) その他地域 = 2723万円(同2.4%下落) と、首都圏のみ上昇。

[全体の資金調達状況・資金構成比] 機構買取金 = 64.2%(前年同期 62.6%、同比1.6P増) 民間金融機関の借入金 = 10.8%(同10.3%、同比0.5P増) と増加している半面、手持金 = 23.5%(同25.2%、同比1.7P減)と低下している。

[URL] <http://www.jhf.go.jp/research/flat35/index.html>

【問合せ先】お客様コールセンター 0570-0860-35

市場調査

アットホーム、10月の成約は新築戸建、中古マンションともに増加

アットホームがまとめた10月の「首都圏売物件市場動向」によると、成約数は新築戸建が前年同月比10.2%増の2084件で、3カ月連続で前年水準を上回ったほか、中古マンションも同8.3%増の721件と、前月の減少から再び増加に転じた。一方、成約価格をみると、新築戸建は同2.4%上昇の3705万円で、2カ月連続の上昇、中古マンションの成約価格は同16.3%上昇の2177万円で、10カ月連続の上昇。

[物件登録数] 中古マンション = 2548件(前年同月比33.6%増)で、7カ月連続のプラス 新築戸建 = 1万3917件(同16.8%増)、7カ月連続のプラス 中古戸建 = 1709件(同18.6%増)、4カ月連続のプラス。

[物件登録価格] 新築戸建 = 3744万円(同5.7%上昇)、13カ月連続のプラス 中古戸建 = 3652万円(同24.0%上昇)、12カ月連続のプラス 中古マンション = (1)㎡当たり = 40.83万円(同30.3%上昇)、13カ月連続のプラス(2)戸当たり = 2556万円(同34.5%上昇)、11カ月連続のプラス。

[物件成約数] 新築戸建 = 2084件(同10.2%増)、3カ月連続のプラス 中古戸建 = 453件(同17.4%増)、19カ月ぶりにプラス 中古マンション = 721件(同8.3%増)、前月の減少から再び増加。

[物件成約価格] 新築戸建 = 3705万円(同2.4%上昇)、2カ月連続のプラス 中古戸建 = 2835万円(同0.6%増)、6カ月ぶりにマイナス 中古マンション = (1)㎡当たり = 35.28万円(同11.4%上昇)、11カ月連続プラス(2)戸当たり = 2177万円(同16.3%上昇)、10カ月連続のプラス。

[URL] <http://athome-inc.jp/company/news.html>

【問合せ先】経営企画室広報担当 03-3730-6484

資格試験

適取機構、宅地建物取引主任者資格試験の合格者、前年上回る 3.6 万人

(財)不動産適正取引推進機構は 4 日、今年度の宅地建物取引主任者資格試験の合格者を発表した。合格者は前年比 9.1% 増の 3 万 6203 人。受験申込者は 26 万 633 人と前年度を 8.5% 上回り、受験者数も同 8.3% 増の 20 万 9684 人と 20 万人の大台を突破した。この結果、合格率は 17.3% で、前年度比 0.2 ポイントのアップとなった。

合格者の概要 男性 = 2 万 6550 人 女性 = 9653 人。[年齢構成] 平均年齢 = 33.6 歳、うち 男性 = 34.0 歳 女性 = 32.4 歳 最高齢 = 82 歳の男性(千葉県) 最年少 = 13 歳の男性(東京都)。[職業別] 不動産業 = 34.9% 建設関係 = 11.0% 金融関係 = 7.2% その他業種 = 21.4% 学生 = 11.9% 主婦 = 3.7 % など。

[URL] <http://www.retio.or.jp/content/kikou/index.html>

【問合先】試験係 03 - 3435 - 8111

会員動向

ランドコム、外国人向けの戸建住宅、北海道・ニセコで第 2 弾発売

ランドコム(株)は、北海道の倶知安町で、ニセコ第 2 弾プロジェクトとなる戸建住宅「ニセコフォレストエステート」の販売を開始する。オーストラリアやヨーロッパ系の外国人をメインターゲットとする。販売開始は 12 月中旬の予定で、販売総戸数は 5 戸。既に英語版のホームページも立ち上げた。

同社は 2006 年 5 月、ニセコ第 1 弾となるコンドミニアム「ニセコランドマークビュー」全 48 戸を販売し、全戸をインターネットだけで完売した。

第 2 弾の「フォレストエステート」は、客室オペレーションサービスが付帯した戸建住宅。画地面積は 264.4 ~ 400.4 m²、建物面積は 149.3 ~ 158.4 m²、間取りは 3LDK。竣工は 2008 年 10 月の予定。販売代理は、2005 年に同社と業務提携を結んだニセコリアルエステート(倶知安町)が担当。

[URL] <http://www.landcom.co.jp>

トーセイ、東京・大田区で環境配慮型オフィスを建設

トーセイ(株)はこのほど、東京・大田区で環境配慮型オフィスビル「平和島四丁目ビル」の建設に着手した。2009 年 2 月に竣工予定。隣接する「平和の森公園」と連続した植栽計画を施し、屋上緑化によるヒートアイランド対策や環境負荷を低減する省エネルギー手法を採用するほか、テナント毎に独自のワークスペースを実現する自由度の高いオフィス空間を採用。同ビルは地上 7 階建て延床面積 1 万 4449 m²、基準階面積 2143 m²。敷地面積は 4694.48 m²。

[URL] <http://www.toseicorp.co.jp/>