

**今週の
フラッシュ****発売は首都圏再び減少、近畿圏 6 割の著増**

～ 不動産経済研、9 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 9 月の「首都圏・近畿圏新築マンション市場動向」によると、首都圏の発売は 5202 戸で、前年同月比 19.8% の減少、初月契約率は 65.9%。また、近畿圏の発売は 3640 戸で、同 60.0% の増加、初月契約率は 69.7%。

首都圏の発売戸数は、8 月に 8 カ月ぶりに前年水準を上回ったものの、9 月は再びマイナスに転じた。戸当たり平均価格は前年同月比 7.5% 上昇の 4481 万円となり、昨年 12 月以来 10 カ月連続の上昇。㎡単価も 58.3 万円で同 5.8% 上昇と、昨年 9 月以来 13 カ月連続の上昇で、分譲価格の上昇基調が依然続いている。

一方、近畿圏の発売戸数は前年同月比 60% の著増で、3 カ月ぶりに前年水準を上回るとともに、今年最多の月間発売戸数となった。価格面では、戸当たり平均価格、㎡単価ともに 2 カ月ぶりに上昇している。

首都圏、契約率は 65.9%、㎡単価は 5.8% 上昇で 13 カ月連続のアップ

首都圏の発売戸数は 5202 戸と、前年同月(6488 戸)に比べ 19.8% の減少で、先月 8 月に 8 カ月ぶりに増加に転じたものの、9 月は再びマイナスに転じた。

[9 月のエリア別発売状況] 東京 23 区部 = 1124 戸(前年同月比 45.5% 減) 東京都下 = 736 戸(同 27.1% 減) 神奈川県 = 1506 戸(同 0.4% 増) 埼玉県 = 801 戸(同 18.3% 減) 千葉県 = 1035 戸(同 10.6% 増) と、神奈川県と千葉県のみが増加。

[エリア別の売行き状況] 東京 23 区部 = 75.4% (前年同月比 7.7 P 減) 東京都下 = 74.2% (同 4.6 P 減) 千葉県 = 68.0% (同 5.0 P 減) 神奈川県 = 62.4% (同 19.9 P 減) 埼玉県 = 48.7% (同 16.0 P 減) の順。東京 23 区と都下のみが 7 割台を維持。

[価格動向] 戸当たり平均価格 = 4481 万円で、前年同月比 311 万円、7.5% のアップ。㎡単価 = 58.3 万円で、5.8% のアップ。平均価格は昨年 12 月以来、10 カ月連続のアップ、㎡単価は昨年 9 月以来、13 カ月連続のアップ。

[平均専有面積] 76.85 ㎡で、前年同月比 1.2 ㎡増、1.6% の拡大。

[即日完売] 15 物件 610 戸(シェア 11.7%)。

[販売在庫の状況] 9 月末時点の販売在庫は 7894 戸で、前月末比では 400 戸の増加、前年同月末比では 1742 戸の増加(昨年 3 月以来、19 カ月連続の積み増し)。

[10 月の発売予測] 10 月の発売は前年同月を若干上回る 6000 戸前後を予測。

近畿圏、契約率は 69.7%、㎡単価は 10.8% 上昇で 2 カ月ぶりのアップ

近畿圏の 9 月の新規発売は 3640 戸で、前年同月(2275 戸)比 60.0% の著増で、3 カ

月ぶりに前年水準を上回るとともに、今年最多の月間発売戸数となった。

[9月のエリア別発売状況] 大阪市部 = 526 戸(前年同月比 52.5%増) 大阪府下 = 1166 戸(同 68.3%増) 神戸市部 = 411 戸(同 211.4%増) 兵庫県下 = 378 戸(同 9.1%減) 京都市部 = 636 戸(同 161.7%増) 京都府下 = 59 戸(同 47.5%増) 奈良県 = 99 戸(同 36.5%減) 滋賀県 = 278 戸(同 15.8%増) 和歌山県 = 87 戸(同 770%増)。

[売行き状況] 初月契約率は 69.74%で、前年同月(76.7%)に比べ 7.0 P のダウン。

[価格動向] 戸当たり平均価格 = 3563 万円で、前年同月比 280 万円、8.5%のアップで、今年 7 月以来 2 カ月ぶりの上昇 m²単価 = 46.3 万円で、同 4.5 万円、10.8%のアップ、今年 7 月以来 2 カ月ぶりの上昇。

[平均専有面積] 76.90 m²で、前年同月比 1.55 m²減、2.0%の縮小。

[即日完売] 24 物件 401 戸(シェア 11.0%)。

[販売在庫の状況] 9 月末時点の販売在庫は 5432 戸で、前月末比 357 戸の増加、前年同月末比では 1908 戸の増加(首都圏同様、昨年 3 月以来、19 カ月連続の積み増し)。

[10 月の発売予測] 10 月の発売戸数は前年を上回る 3200 戸程度を予測。

[U R L] http://www.fudouken.jp/web/index/top_index.htm

【問合先】企画調査部 03 - 3225 - 5301

政策動向

国交省、住宅省エネで有識者から意見、基準見直しや総合エネ評価整備

国土交通省は、住宅・建築分野における省エネルギー対策を検討している社会資本整備審議会住宅・建築物省エネルギー部会の会合で、住宅・建築物の省エネ対策の強化を図るための視点や方策について、清家剛・東京大学大学院教授や伊香賀俊治・慶応義塾大学教授、牧村功・建築設備技術者協会会長からヒアリングを行った。

清家教授は、「注文住宅や分譲住宅の省エネルギー対策に比べ、賃貸住宅の場合、省エネ措置を講じても家賃に反映されない」など現状の課題を指摘。住宅全体の断熱性を向上させるためには制度的な規制が必要との考えを示した。その際、開放的な住宅や伝統的な構法(真壁構法、寄屋形式や町家形式)といった独自の住文化にも配慮し、十分な性能確保が困難な住宅はそれに見合った性能値を目標にするなど、現行省エネ基準(1999年基準)の再検討を提言した。

伊香賀教授は、2050年のCO₂を1990年比60%削減するため、冷暖房、給湯、家電製品、太陽光発電の採用などに関する諸条件を具体的に提示。また、牧村会長は「建築物の規模や用途、新築住宅や既存住宅に係らず、省エネ対策を講じる必要がある」とし、建築と設備の全てを統合した「総合エネルギー評価」の整備が是非とも必要との見解を述べた。

国交省では、住宅・建築物分野の今後の省エネ対策として、(1)省エネ措置の届出義務を課した省エネ法に関して、2000 m²以下の住宅・建築物の取り扱い(2)省エネ基準の見直し(3)既存ストックの省エネ促進などを論点に掲げており、今回の学識経

験者などの意見を今後の検討に反映させていく方針。

【問合先】住宅局住宅生産課(住宅に関すること)03 - 5253 - 8111 内線 39428
住宅局建築指導課(非住宅建築物に関すること)03 - 5253 - 8111 内線 39535

国交省、改正建基法で大工・工務店など中小事業者に追加的な金融支援

国土交通省は 16 日、改正建築基準法施行の混乱に伴って建築確認・建築着工減少の影響を受ける中小企業に対して、金融支援の追加措置を行った。同日付で、金融庁に対して、(1)建築着工減少などにより資金繰りに影響を受ける中小企業向けの資金の円滑な供給への配慮(2)全国銀行協会など金融関係団体に同趣旨の周知徹底 などを要請した。

国交省では、経済産業省と連携し、大工や工務店などの建築関連中小事業者に政府系金融機関による「セーフティネット貸付」を適用する金融支援を講じているが、今回の追加措置は、政府系金融機関に加え、日頃から取引のある金融機関に対しても資金の円滑な供給を求めたもの。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha07/07/071016_.html

【問合先】住宅局建築指導課 03 - 5253 - 8111 内線 39515

国交省、エレベーター等の定期報告制度の様式変更などで意見募集

国土交通省では、昨年 6 月から今年 5 月にかけて、エレベーターや遊戯施設の事故が相次いだことを重くみて、エレベーターや遊戯施設などの定期報告制度(建築基準法第 12 条第 1 項および第 3 項)における調査・検査の項目や方法、判定基準、報告書の様式についての改正案をこのほど作成した。この「改正案」に対する一般からの意見(パブリックコメント)を 11 月 9 日(金)まで募集している。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/pubcom/07/pubcomt111_.html

【問合先】住宅局建築指導課 03 - 5253 - 8111 内線 39540

国交省、確認検査機関や適合判定資格者の処分基準案で意見募集

国交省では、この度の建築基準法の改正に伴い、国土交通大臣が指定する指定確認検査機関と建築基準適合判定資格者の処分の基準についての「改正案」を作成した。この「改正案」に対する一般からの意見も 10 月 25 日(木)まで募集している。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/pubcom/07/pubcomt108_.html

【問合先】住宅局建築指導課 03 - 5253 - 8111 内線 39534

調査統計

国交省、8月の民間建築工事、今年度初の落込み、住宅は13%の減少

国土交通省がまとめた今年 8 月の「建設工事受注動態統計調査報告」によると、6 月 20 日の改正建築基準法の施行に伴って建築着工が大幅に落ち込んでいるなか、民

間からの建築工事(1件5億円以上)をみると、前年同月比18.7%減の4845億7600万円と2桁の減少を示した。落ち込み幅は建築着工ほどではないが、民間の建築工事が落ち込んだのは5カ月ぶりで、今年度に入って初の減少となった。

民間の建築工事のうち、住宅は1639億9700万円(前年同月比13.0%減)。金額ベースと戸数ベースで単純比較はできないものの、43.3%減となった住宅着工戸数に比べて落ち込みは少ない。国交省では「受注と着工ではタイムラグがあり、一概に改正建築基準法の影響だけとはいえない」としているが、受注ベースでもその影響が出始めている。

[民間建築工事を発注者別内訳]不動産業からの発注が最も多く、2173億5300万円と民間全体の44.9%を占めている。前年同月比3.9%増の伸びを示している。これは事務所(320億1700万円、前年同月比3.1%増)や店舗(211億2100万円、同2.4%増)などの発注が増えているため。住宅は1547億4900万円(同0.9%減)。

なお、全体の受注高は4兆1793億円(同5.1%減)と5カ月ぶりに減少。このうち元請工事は2兆9112億円(同5.6%減)で、うち公共機関からの発注が9030億円(同8.3%減)、民間からの発注が2兆82億円(同4.3%減)とともに減少した。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/chojou/kakuhou1908.pdf>

【問合せ先】総合政策局・建設統計室 03-5253-8111内線28621

市場調査

当協会会員の首都圏建売住宅、8月は13.6%減の866戸

当協会がまとめた今年8月の「首都圏戸建分譲住宅(建売住宅)供給調査」の結果によると、当協会の会員21社が(財)住宅保証機構の住宅性能保証制度を利用して供給した戸建分譲住宅は866戸で、前年同月(1002戸)比13.6%減と、3カ月連続で減少した。東京23区や都下、神奈川・千葉・埼玉各県全てで前年水準を下回っている。

なお、今年8月における首都圏の戸建分譲住宅の着工戸数3483戸(前年同月5908戸、同比41.0%減)に占める会員21社のシェアは24.9%(同7.9P増)である。

[地域別の供給戸数] 東京23区=58戸(前年同月比36.3%減) 東京都下=156戸(同9.3%減) 埼玉県=281戸(同9.9%減) 千葉県=160戸(同17.5%減) 神奈川県=211戸(同9.4%減) と、全てのエリアで前年水準を下回っている。

[戸当たり平均住宅価格] 首都圏平均=1024万円(同3.9%上昇)、うち 東京23区=988万円(同0.6%下落) 東京都下=989万円(同0.6%下落) 埼玉県=1044万円(同10.2%上昇) 千葉県=1005万円(同0.9%上昇) 神奈川県=1047万円(同2.8%上昇) と、東京23区と都下が前年水準を下回った。

[平均住宅面積] 首都圏平均=99.61㎡(同0.8%増)、うち 東京23区=96.31㎡(同0.1%減) 東京都下=96.12㎡(同4.6%増) 埼玉県=101.46㎡(同0.4%増) 千葉県=101.56㎡(同0.1%増) 神奈川県=99.18㎡(同0.4%減) と、東京23区と神奈川県で前年水準を下回った。

[平均敷地面積] 首都圏平均 = 132.02 m²(同 1.0%増)、うち 東京 23 区 = 96.25 m²(同 6.6%増) 東京都下 = 126.00 m²(同 7.3%増) 埼玉県 = 154.99 m²(同 2.3%増) 千葉県 = 130.49 m²(同 11.3%減) 神奈川県 = 116.89 m²(同 2.1%増) と、千葉県のみが前年水準を下回った。

【問合せ先】協会事務局 03-3511-0611

催事案内

住宅生産財団、10月26日に「子育てと住まい」テーマにシンポ

(社)住宅生産振興財団と日本経済新聞社は10月26日午後1時から、東京・文京区の住宅金融再生機構1階の『すまい・るホール』で、「まちなみシンポジウム～子育てと住まい」を開催する。入場は無料。定員280名(先着順、要申込み)。

第1部 基調講演 テーマ＝「女性の品格と住まい」 講師＝坂東眞理子氏(昭和女子大学学長)。

第2部 パネルディスカッション テーマ＝「子育てと住まい」 モデレーター＝森野美穂氏(都市ジャーナリスト) パネリスト＝仙田満氏(こども環境学会会長、日本建築家協会会長)、園田眞理子氏(明治大学理工学部准教授)、尾島和雄氏(日経ホーム出版社、日経Kids+編集長)。

[URL] http://www.machinami.or.jp/symposium/symposium_19.html

【申込・問合せ先】03-5733-6733 FAX03-3573-6736

会員動向

アーバンコーポレイション、モデルオフィスを12月14日まで開設

アーバンコーポレイションは、九州大学や東京大学との産学協同によって開発した「モデルオフィス」を東京・港区北青山のアーバンBLD5階に今月11日付でオープンした。12月14日まで開設し、完全予約制で内覧を受け付ける。

今回のモデルオフィスは、不動産の価値を創造していくための新たな試みとして、大学や異業種と共同で取り組んでいく「ヴァイタル・デザイン・プロジェクト」の第1弾。働きたくなるオフィスのあり方を考え、「会議室」にスポットを当てた。ブレインストーミングを活発化させる会議室や、一定時間がくるとテーブルが上下動して終了時刻を意識させる会議室など、4タイプの会議室を提案したほか、リラクゼーションスペースも設置した。

今後同社では、別の切り口でオフィスのあり方を提案していくほか、住宅やホテル、商業施設などについてもテーマごとに新たな価値の創造を試みる計画で、「需要が強ければ、商品化についても検討する」(経営企画部)考え。

[URL] http://www.urban.co.jp/news_contents.html?id=766