



今週の フラッシュ

200 戸以上の大規模物件の供給戸数が増加

～ 長谷工総研、プロジェクト数でみた分譲M供給動向

長谷工総合研究所がまとめた「プロジェクト数でみた分譲マンション供給動向」によると、プロジェクト単位でみた供給動向は、首都圏では 1999 年の 1783 物件をピークに減少し、2006 年には 1170 物件と 1999 年に比べ 34.4%の減少となった。近畿圏でも 2000 年の 754 物件をピークに減少し、2006 年には 469 物件と、2000 年比 37.8%の減少と、首都圏、近畿圏とも大幅に減少している。

この調査は、1998 年から直近の 2007 年 6 月までに新規発売されたマンションを対象に、プロジェクトごとの計画総戸数を基準にして集計を行い、首都圏(1 都 3 県)と近畿圏(2 府 4 県)における分譲マンションの供給動向を分析したものの。

新規供給戸数からみた供給動向 ～大規模による供給戸数が増加

首都圏、近畿圏ともに、総戸数 200 戸以上の大規模物件による供給戸数が大幅に増加している。首都圏では 2004 年～2006 年は 3 万戸を上回り、首都圏全体の供給戸数に占める割合も、2005 年、2006 年は 40%を上回った。近畿圏でも 2005 年、2006 年と 1 万戸を上回り、近畿圏全体の供給戸数に占める割合は 30%を上回っている。

プロジェクト数でみた供給動向 ～小規模プロジェクト数が大幅に減少

(1)プロジェクト単位での供給動向をみると、首都圏では 1999 年の 1783 物件をピークに減少し、2006 年には 1170 物件と 1999 年に比べ 34.4%の減少となった。近畿圏でも 2000 年の 754 物件をピークに減少し、2006 年には 469 物件と、2000 年比 37.8%の減少で、首都圏、近畿圏ともに大幅に減少している。

(2)プロジェクト数減少の主因は、総戸数 30 戸未満、総戸数 30～50 戸未満の小規模プロジェクトの大幅な減少である。首都圏では 1999 年、2000 年には 1000 物件程度存在していたが、2001 年以降、大幅減となり、2006 年には 530 物件に減少した。近畿圏でも 2000 年の 418 物件から 2006 年には 159 物件にまで減少している。

(3)逆に、総戸数 200～400 戸未満、総戸数 400 戸以上の大規模プロジェクト数は大幅に増加している。特に、首都圏における総戸数 400 戸以上の大規模プロジェクト数の増加は顕著で、1999 年～2002 年は 40 物件を下回っていたが、2005 年は 65 物件、2006 年も 60 物件に増加し、2007 年上半期も 32 物件の供給が行われている。

総括～中小規模物件の魅力を再構築することも必要

(1)首都圏における 2007 年上半期の新規供給戸数は、売り惜しみなど、供給時期が先送りされ、前年同期比 17.2%減の 2 万 8284 戸に減少した。しかし、首都圏、近畿

圏ともに、大規模物件が供給の中心であり、大規模物件の供給予定が多数存在することから、当面は高水準の供給が継続するとみられる。

(2)しかし、最近の地価上昇などを考慮すると、今後、都心部を中心に大規模マンション事業用地が減少し、大規模プロジェクト数が減少する可能性がある。加えて、今回の分析でみたように、小規模プロジェクト数が大幅減となっていることから、供給戸数の減少に結びつく可能性がある。中長期的には分譲マンションに対する潜在需要は旺盛であることを考えると、中小規模プロジェクトの魅力を再構築し、中小規模プロジェクト数・供給戸数を増加させる必要があると思われる。

〔URL〕 <http://www.haseko.co.jp/hc/cr/>

【問合せ先】 03 - 3586 - 5801

政策動向

国交省、住宅循環利用促進法案の骨子、基本方針や認定基準を策定へ

国土交通省は、超長期にわたって住宅の循環利用を促進するための新たな法律「住宅の循環利用の促進に関する法律案」(仮称)の骨子を固めた。国土交通大臣が「基本方針」と「超長期住宅認定基準」を定め、その基本方針に基づいて住宅事業者等が作成する計画を認定する仕組みを構築することにより、超長期にわたる住宅の循環利用を促していく。

新たな法制度は、地球環境問題や廃棄物問題などの深刻化を受け、つくっては壊す「フロー消費型社会」から、良質な住宅をつくり、きちんと手入れして、長期にわたって使用する「ストック型社会」へ転換を目指す。2006年に制定された住生活基本法においても、ストック重視型の住宅政策への転換を明確に打出しており、良質なストック形成の政策目標を掲げた「住生活基本法」に加え、良質なストックを超長期にわたって循環利用する新法を制定することで、ストック重視型住宅政策の充実を図る狙いがある。

新法では、国交大臣が住宅の循環利用に関する「基本方針」や「超長期住宅認定基準」を策定する。これに基づき、住宅の新築や改装をしようとする者が作成する「循環利用の可能となる住宅の建築・維持保全計画」を認定し、計画に沿って適切な維持管理を実施しているか、一定期間ごとに「定期点検」する仕組みの構築を目指す。こうした一連のスキームにおいて、計画認定時の書類とともに、定期点検時の結果などを蓄積した「住宅履歴情報」を整備することによって、既存住宅(中古住宅)の流通促進につなげていく考え。また、国交省では新法制定を視野に、来年度税制改正で「住宅の長寿命化促進税制」(仮称)の創設を要望する。

【問合せ先】 住宅局住宅政策課 03 - 5253 - 8111 内線 39201

国交省、地域住宅交付金活用促進で冊子、事例収集で制度普及

国土交通省は、2005年度から創設された「地域住宅交付金制度」の活用を促進する

ため、豊かな住まい・まちづくり推進会議(会長 = 森雅志・富山市長)を通じて「住まいから始める地域・まちづくり 2007 地域住宅交付金活用のすすめ」を発行した。

地域住宅交付金は、地方公共団体の自主性と創意工夫を尊重し、公的賃貸住宅の有効活用(福祉施設などを組み込んだ整備など)、民間住宅の耐震やバリアフリー化など居住機能向上のための事業、密集市街地の解消など地方公共団体独自の提案(地域住宅計画)に対し、交付金を交付する制度。

今回発刊した冊子では、25 の事例と 24 の独創的な地域の取り組みを取り上げている。事例については、(1)「まちなか居住」、(2)「子育て等」、(3)「高齢者・福祉等」、(4)「耐震」、(5)「地方定住・地域経済」、(6)「環境・省エネ」など、交付金を活用した施策を 14 のテーマに分類して紹介。施策の内容だけでなく、施策の特徴や制度設計上の工夫、効果・実績などを詳細に掲載しているほか、地方公共団体の地域性や規模にも配慮し、都道府県の事例に加え、地域における住まいづくりの第一の担い手である区市町村の取り組みを取り上げているのが特徴。また、トピックスでは「住宅用太陽光発電システムの設置補助による省エネの推進」(栃木県・芳賀町)、「中心市街地における建設費や家賃補助によるまちなか居住推進」(宇都宮市)などを紹介している。

国交省では、来年度予算概算要求で地域住宅交付金の増額(今年度予算 1870 億円)を計画しており、今回の冊子を利用し、地方公共団体の認識を向上させ、制度の普及を図っていく方針。

【問合せ先】住宅局住宅総合整備課 03 - 5352 - 8111 内線 39301



調査統計

建設物価調査会、社宅・賃貸住宅等への投資は約 26% 増の 174 億円

(財)建設物価調査会がまとめた「民間企業設備投資動向調査(7~9 月期)」(6 月末実施、調査対象 5035 社、有効回答 1735 社、回収率 34.5%)によると、期中の設備投資総額は前年同期比 7.9% 増の 2 兆 7415 億円で、このうち建設投資は同 9.4% 増の 7579 億円、機械器具等設備投資は同 7.3% 増の 1 兆 9836 億円で、堅調な景気回復により、設備投資に積極的な民間企業の姿勢がみられる。この調査は、民間企業の設備投資計画のうち、建設投資計画に着目したもの。

[建設投資の投資区分別の動向] 住宅(賃貸住宅・社宅等) = 鉄道業(運輸業)や不動産業などでの増加の影響から、全体では 174 億円で、前年同期比 25.9% 増の見込み。

ビルなど非住宅建築 = 銀行業(金融・保険業)をはじめ「事務所・店舗等」が前年同期比 6.2% の増加、輸送用機器製造業(加工組立型産業)をはじめ「工場・倉庫等」6.3% の増加の影響から、全体では 5228 億円で、同 5.4% 増の見込み。

[産業別建設投資の動向] 全産業の建設投資計画は 7579 億円(前年同期比 9.4% 増)、うち 製造業 = 2545 億円(同 6.6% 増) 非製造業 = 5034 億円(同 10.8% 増)、うち 不動産業 = 517 億円(同 24.2% 増)。

[今年 10~12 月期の計画予想] 全産業の建設投資計画は 7619 億円(前年同期比

5.6%増)、うち 製造業 = 2510 億円(同 2.7%増) 非製造業 = 5108 億円(同 7.1%増)、
うち 不動産業 = 385 億円(同 25.5%減)。

[URL] <http://www.kensetu-bukka.or.jp/data/>

【問合せ先】総合研究所経済研究部 03 - 3663 - 7235

市場調査

アットホーム、7月の首都圏賃貸物件成約は4.6%減の8736件

アットホームがまとめた7月の「首都圏賃貸物件市場動向」によると、賃貸マンション、アパートとも全般的に中古物件が不振だったため、成約数は8736件で、前年同月比4.6%減と10カ月連続の減少となった。また、戸当たり平均成約賃料は、マンションが3カ月連続のプラスとなる1.7%上昇の10.55万円、アパートが3カ月ぶりのマイナスとなる1.1%下落の6.46万円。

[居住用賃貸物件の登録状況] 首都圏 = 4万3152件(前年同月比7.9%減)で、14カ月連続して前年水準を下回った。うち 東京都 = 2万74件(同10.6%減) 神奈川県 = 1万4809件(同5.2%減) 埼玉県 = 4846件(同8.6%減) 千葉県 = 3351件(同1.6%減) など。[戸当たり登録賃料] 賃貸マンション = 10.64万円(同1.2%上昇) 賃貸アパート = 6.21万円(同0.6%下落)。[m²当たり登録賃料] 賃貸マンション = 2650円(同3.9%上昇) 賃貸アパート = 2010円(同1.0%上昇)。

[エリア別の成約状況] 首都圏 = 8736件(同4.6%減)で、うち 東京23区 = 3738件(同7.6%減) 東京都下 = 683件(同12.9%減) 神奈川県 = 2932件(同1.6%減) 埼玉県 = 863件(同4.9%増) 千葉県 = 520件(同1.0%減) と、埼玉県のみが増加。

[戸当たり成約賃料] 賃貸マンション = 10.55万円(同1.7%上昇)、3カ月連続の上昇 賃貸アパート = 6.46万円(同1.1%下落)、3カ月ぶりに下落。

[m²当たり成約賃料] 賃貸マンション = 2640円(同1.1%上昇)、2カ月連続の上昇 賃貸アパート = 2000円(同2.9%下落)、2カ月連続の下落。

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

【問合せ先】経営企画室広報担当 03 - 3730 - 6484

催事案内

住金機構、10～11月に全国7会場で木造住宅の構造計算でセミナー開催

住宅金融支援機構は、10月から11月にかけて、6月20日から施行された改正建築基準法に基づく「壁量計算」などの手法について解説する工務店向けセミナー「よくわかる木造住宅の構造計画のポイント」を開催する。受講料は3000円/1名。

セミナーでは、木造住宅の構造計画を作成するうえで必要となる「壁量計算」や耐力壁の適切な配置のための「4分割法」、接合金物を効率的に使用する「N値計算」などを解説するほか、「構造設計特記仕様書」の活用法も紹介する。

会場と開催日程 札幌市 = 11月21日(水)、ポールスター札幌、定員150名
仙台市 = 11月7日(水)、仙台国際センター、同120名 東京都 = 10月4日(木)、同
機構本店すまい・るホール、同200名 名古屋市 = 10月26日(金)、昭和ビル9階ホ
ール、同150名 大阪市 = 10月23日(火)、マイドーム大阪、同150名 広島市 = 10
月17日(水)、八丁堀シャンテ、同120名 福岡市 = 10月10日(水)、都久志会館、同
120名 の全国7会場。 各会場とも先着順で、定員になり次第締め切る。

〔URL〕http://www.jhf.go.jp/jumap/event/information/zenkoku_071004.html

【問合せ先】CS推進部技術支援グループ 03-5800-8163

会員動向

アーバネットコーポレーション、オフィスビル開発に着手、業容拡大へ

(株)アーバネットコーポレーションは、東京都内で中小規模のオフィスビルやDINKS(ディンクス)向けコンパクトマンションの企画・開発に乗り出す。1Rよりもオフィスビルやコンパクトマンションのニーズが見込めるエリアを対象に、事業用地の特性に応じて企画・開発内容の多様化を図っていく計画である。

現在、東京23区内で3カ所のオフィスビル用地と1カ所のコンパクトマンション用地を取得しており、開発を準備中で、ともに来期(2009年6月期)には売上を計上する予定。コンパクトマンションについては、投資家やファンドなどへの1棟販売だけでなく、実需層に戸別販売することも検討。オフィスビルについては1Rと同様、土地オーナーに遊休地の有効活用などを呼び掛け、共同事業として展開していく方針。

〔URL〕<http://www.urbanet.jp/>

事務所移転

(株)第一住創(正会員)は8月2日から、本社事務所を下記に移転した。

〔新所在地〕〒340-0822 埼玉県八潮市大瀬788-1 TXアベニュー八潮

TEL 048-997-5599 FAX 048-998-1122

ダイアリビングサービス(株)(正会員)は8月6日から、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6-28-7 ダイア建設本社ビル8階

TEL 03-3205-4511 FAX 03-3205-5341(従来と変更なし)

協会だより

9月の行事予定

- | | | |
|----------|--------|----------------------------|
| 9月4日(火) | 12:00~ | 埼玉地区会幹事会(協会会議室) |
| 9月5日(水) | 8:52~ | 第36回日住協ゴルフコンペ(富士桜カントリー倶楽部) |
| 9月20日(木) | 15:00~ | 支部活性化委員会(協会会議室) |
| 9月21日(金) | 14:30~ | 流通委員会(明治記念館) |