



## 今週の フラッシュ

### 発売戸数は首都圏 6409 戸、近畿圏 2533 戸

#### ～ 不動産経済研、7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7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6409戸で、前年同月比10.0%の減少、初月契約率は74.1%。また、近畿圏の発売は2533戸で、同22.6%の減少、初月契約率は68.3%。

首都圏の発売戸数は、今年1月から7カ月連続して前年水準を下回っているほか、戸当たり平均価格は前年同月比12.6%上昇の5305万円となり、昨年12月以来、8カ月連続の上昇。5000万円台に乗せたのは1992年11月(5711万円)以来、ほぼ15年ぶりのこと。これは「戸当たり価格が1億円超の、いわゆる億ションが東京23区内で288戸も発売が集中したことによるもので、一時的なこと」(同研究所)とみている。㎡単価も昨年9月以降、11カ月連続の上昇で、分譲価格の上昇基調が続いている。

一方、近畿圏の発売戸数は前月の増加から再び減少に転じた。価格面では、戸当たり平均価格は2カ月連続の上昇、また、㎡単価も昨年10月以降、10カ月連続の上昇で、首都圏同様、上昇傾向を示している。

首都圏、契約率は74.1%、㎡単価は14.1%上昇で11カ月連続のアップ

首都圏の発売戸数は6409戸と、前年同月(7124戸)に比べ10.0%の減少で、今年1月以来、7カ月連続の減少。

[7月のエリア別発売状況] 東京23区部 = 2239戸(前年同月比22.3%減) 東京都下 = 469戸(同33.5%減) 神奈川県 = 1364戸(同1.3%減) 埼玉県 = 1056戸(同43.3%増) 千葉県 = 1281戸(同9.8%減) と、増加したのは埼玉県のみ。

[エリア別の売行き状況] 千葉県 = 82.4%(前年同月比16.6P増) 東京23区部 = 81.0%(同8.4P減) 東京都下 = 68.9%(同14.8P減) 埼玉県 = 64.4%(同2.8P増) 神奈川県 = 64.1%(同18.8P減) の順で、千葉県と東京23区が8割台を維持。

[価格動向] 戸当たり平均価格 = 5305万円で、前年同月比595万円、12.6%のアップ。㎡単価 = 70.5万円で、14.1%のアップ。平均価格は昨年12月以来、8カ月連続のアップ、㎡単価は昨年9月以来、11カ月連続のアップ。

[平均専有面積] 75.25㎡で、前年同月比1.01㎡減、1.3%の縮小。

[即日完売] 22物件1267戸(シェア19.8%)。

[販売在庫の状況] 7月末時点の販売在庫は7330戸で、前月末比では3戸の減少、前年同月末比では1090戸の増加(昨年3月以来、17カ月連続の積み増し)。

[8月の発売予測] 8月の発売は前年同月を若干上回る3500戸前後を予測。

近畿圏、契約率は68.3%、㎡単価は1.3%上昇で10カ月連続のアップ

近畿圏の7月の新規発売は2533戸で、前年同月(3271戸)比22.6%減と、前月の増加から再び減少に転じた。

[7月のエリア別発売状況] 大阪市部=547戸(前年同月比37.2%減) 大阪府下=768戸(同31.6%減) 神戸市部=193戸(同27.4%減) 兵庫県下=336戸(同33.5%減) 京都市部=289戸(同81.8%増) 京都府下=145戸(同137.7%増) 奈良県=124戸(同13.9%減) 滋賀県=131戸(同5.8%減) 和歌山県=0戸(前年同月0戸)。

[売行き状況] 初月契約率は68.3%で、前年同月(75.5%)に比べ7.2Pのダウン。

[価格動向] 戸当たり平均価格=3558万円で、前年同月比31万円、0.9%のアップで、2カ月連続の上昇。㎡単価=46.6万円で、同0.6万円、1.3%のアップ、昨年10月以来、10カ月連続の上昇。

[平均専有面積] 76.33㎡で、前年同月比0.26㎡減、0.3%の縮小。

[即日完売] 22物件411戸(シェア16.2%)。

[販売在庫の状況] 7月末時点の販売在庫は5347戸で、前月末比70戸の増加、前年同月末比では1270戸の増加(首都圏同様、昨年3月以来、17カ月連続の積み増し)。

[8月の発売予測] 8月の発売戸数は前年を若干上回る1600戸程度を予測。

[URL] [http://www.fudouken.jp/web/index/top\\_index.htm](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、200年住宅実現の新たな法づくりに着手、指針策定やモデル事業も

国土交通省は、自民党が打ち出した「200年住宅ビジョン」を具現化する立法措置を図るため、新たな法案づくりに向けた検討をスタートさせた。住宅局が中心となって進めていき、来年の通常国会への法案提出を目指す。

自民党の200年住宅ビジョンは、超長期にわたって循環利用できる質の高い住宅を普及するため、住宅の生産、維持管理、流通の各段階におけるシステムや、それを補完する金融などのシステムの構築・整備を提言している。

新たに講じる立法措置では、同ビジョンの理念を踏まえ、住宅をスケルトン(構造躯体)とインフィル(内装設備)に分け、(1)スケルトンについては、耐久性や耐震性、高い階高の確保(2)インフィルについては、可変性の確保などを法体系化していく考え。また、維持管理に関しては、点検・修繕・交換など計画的な維持管理の実施を求めていくほか、流通市場において超長期にわたり安心して取引できるよう、新築時の設計図書や施工内容、リフォームや点検時の履歴を蓄積した「住宅履歴情報」の整備を図っていく方針。

国交省では、こうした新たな法案づくりと並行し、超長期住宅の建設・取得を支援する住宅ローンの枠組みや税制、住み替え支援体制の整備についても検討する。また、200年住宅に対するイメージを住宅・不動産業界や国民が共有できるよう「200年住

宅ガイドライン」を策定する。さらに、超長期住宅システムについて、建設、維持管理、流通、金融といったそれぞれの局面における「先導的モデル事業」も実施していく考え。

【問合せ先】住宅局住宅政策課 03 - 5352 - 8111 内線 39201

## 国土交通省、許容応力度関連の構造計算基準告示の制定案で意見募集

国土交通省は、「許容応力度等計算と同等以上に安全性を確かめることができる構造計算の基準を定める告示の制定(案)」を作成したことから、8月19日(日)から、この「制定(案)」に対する一般からの意見(パブリックコメント)募集の手続きを開始した。9月17日(月)まで募集する。「制定(案)」の内容や応募要領などの詳細は、下記ホームページで。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/pubcom/07/pubcomt99\\_.html](http://www.mlit.go.jp/pubcom/07/pubcomt99_.html)

【問合せ先】住宅局建築指導課 03 - 5253 - 8111 内線 39537

## 住宅金融機構、27日から管理組合向け債券「すまい・る債」の募集開始

住宅金融支援機構は、前身の住宅金融公庫が行っていたマンション管理組合向け債券「マンションすまい・る債」の発行を引き継ぐ一方、同債券を購入したマンション管理組合や一般の管理組合に向けた情報提供を積極化していく。

「マンションすまい・る債」については、今年度の募集を8月27日から開始し、10月12日に締切る。今年度の募集は10万口(1口=50万円、総額500億円)で、複数口購入することも可能。債券の利率(10年利付債)は1.065%(満期時)。

募集対象は、同機構の融資を受け、共用部分の修繕工事を行う予定のマンション管理組合。マンション管理組合にとっては、同機構が発行する債券を定期的に購入することで、修繕積立金の計画的な積み立てができ、適切な積立金の管理(無料で同機構が保護預り)が行えるなどのメリットがある。

一方、同機構では4月から開設したサイト「住まっぴ」を活用し、マンション管理組合の新役員に就いた人や修繕などを担当する委員会の委員になった居住者を対象に、管理規約や長期修繕計画、管理組合の役割、大規模修繕の進め方などに関する情報提供を積極的に発信していく。また、マンションの維持管理から修繕、建替えまでの全般的な流れを掲載した「マンションライフガイド」や大規模修繕実施のポイントを解説した「大規模修繕マニュアルPLUS」を発刊した。「ガイド」は3000円(全284頁)、「マニュアル」は700円(全71頁)。

[URL] <http://www.jhf.go.jp/customer/kanri/smile/outline.html>

【問合せ先】住宅債券募集センター 03 - 5800 - 9458



## 調査統計

国土交通省、6月の建設住宅性能評価の交付は79.7%増の1万1371戸

国土交通省がまとめた今年6月末時点の「住宅性能表示制度の実施状況(速報値)」によると、新築住宅における設計住宅性能評価の活用実績は、受付が2万3571戸(前年同月比1.1%減)、交付が2万2578戸(同13.1%増)。また、建設住宅性能評価は、受付が2万1377戸(同21.6%増)、交付が1万1371戸(同79.7%増)となった。

<新築住宅の今年6月実績>(1)設計住宅性能評価 = 受付2万3571戸(前年同月比1.1%減)、うち一戸建住宅5428戸(同10.5%減)、マンション等1万8143戸(同2.1%増) 交付2万2578戸(同13.1%増)、うち一戸建住宅5390戸(同8.0%減)、マンション等1万7188戸(同21.9%増)(2)建設住宅性能評価 = 受付2万1377戸(同21.6%増)、うち一戸建住宅4664戸(同5.4%減)、マンション等1万6713戸(同32.1%増) 交付1万1371戸(同79.7%増)、うち一戸建住宅3999戸(同17.7%増)、マンション等7372戸(同151.6%増)。[今年6月の設計住宅性能評価書交付住宅の属性] マンション等共同住宅1万7188戸(シェア76.1%) 一戸建住宅5390戸(同23.9%)。[一戸建住宅の工法別内訳] プレハブ工法2774戸(同51.5%) 木造在来2158戸(同40.0%) 2×4工法390戸(同7.2%) など。[マンション等の構造別内訳] RC造1万6005戸(同93.1%) SRC造497戸(同1.8%) など。[新築住宅の2000年10月制度運用開始からの累計](1)設計住宅性能評価 = 受付102万436戸 交付98万4560戸(2)建設住宅性能評価 = 受付76万1565戸 交付55万4947戸。

<既存住宅の実績>(1)今年6月 = 受付44戸 交付11戸。(2)2002年12月制度運用開始からの累計 = 受付1402戸 交付1324戸。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha07/07/070821\\_.html](http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha07/07/070821_.html)

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03-5253-8111 内線39456

## 市場調査

当協会会員の首都圏建売住宅、6月は前年比8カ月ぶり減の739戸

当協会がまとめた今年6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24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739戸で、前年同月(967戸)比23.6%減と、8カ月ぶりに減少した。東京23区や東京都下など全てのエリアで前年水準を下回っている。

なお、今年6月における首都圏の戸建分譲住宅の着工戸数5567戸(前年同月5655戸、同比1.6%減)に占める会員24社のシェアは13.3%(同3.8P減)である。

[地域別の供給戸数] 東京23区 = 48戸(前年同月比34.2%減) 東京都下 = 160戸(同14.4%減) 埼玉県 = 226戸(同12.4%減) 千葉県128戸(同20.5%減) 神奈川県177戸(同38.5%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 = 1039万円(同3.4%上昇)、うち 東京23区 = 1147万円(同7.5%上昇) 東京都下 = 1022万円(同7.6%上昇) 埼玉県 = 1000万円(同1.6%下落) 千葉県 = 1059万円(同6.1%上昇) 神奈川県1061万円(同4.2%上昇) と、埼玉県の下落を除き、他のエリアは前年水準を上回った。

[ 平均住宅面積 ] 首都圏平均 = 99.12 m<sup>2</sup>(同 0.4%増)、うち 東京 23 区 = 99.41 m<sup>2</sup>(同 0.8%減) 東京都下 = 94.56 m<sup>2</sup>(同 0.8%増) 埼玉県 = 99.79 m<sup>2</sup>(同 0.3%減) 千葉県 = 102.95 m<sup>2</sup>(同 0.4%増) 神奈川県 = 99.53 m<sup>2</sup>(同 1.4%増) と、東京 23 区と埼玉県で前年水準を下回った。

[ 平均敷地面積 ] 首都圏平均 = 119.32 m<sup>2</sup>(同 4.5%減)、うち 東京 23 区 = 85.12 m<sup>2</sup>(同 0.1%増) 東京都下 = 127.19 m<sup>2</sup>(同 0.6%増) 埼玉県 = 127.38 m<sup>2</sup>(同 4.3%減) 千葉県 = 128.18 m<sup>2</sup>(同 9.2%減) 神奈川県 = 104.78 m<sup>2</sup>(同 10.8%減) と、東京 23 区と東京都下が前年水準を上回った。

【問合せ先】協会事務局 03-3511-0611



## 催事案内

### 日本建材・住宅設備産業協、9月18日に景観材料普及促進シンポ開催

(社)日本建材・住宅設備産業協会は、9月18日午後1時半から、横浜市西区のパシフィコ横浜アネックスホールF206で、景観材料普及促進シンポジウム「景観材料が創る美しい街・地方・国 観光空間への提言」を開催する。

後援(予定)は経済産業省、国土交通省、横浜市。参加費(資料代)は1000円/人。募集人員は100名(定員になり次第締切る)。

#### 主なプログラム

来賓挨拶 = 喜多見淳一・経済産業省製造産業局住宅産業窯業建材課長、水嶋 智・国土交通省総合政策局観光資源課長 基調講演 = 渡邊定夫・東京大学名誉教授 基調講演 = 瀬井威公・国土交通省総合政策局観光政策課長補佐 パネルディスカッション コーディネーター：鈴木伸治・横浜市立大学国際総合科学部准教授、パネリスト：瀬井威公・国土交通省総合政策局観光政策課長補佐、秋元康幸・横浜市都市整備局都市デザイン室長、飯田善彦・横浜国立大学大学院教授、古賀 学・(社)日本観光協会総合研究所所長、吉岡 環・大日本塗料(株)カラーセンター所長、馬場 卓・太平洋プレコン工業(株)東京支店営業推進課係長。

[ URL ] <http://www.jkiss.or.jp/kensan/topics/2007/keikan-sinpo0918.pdf>

【問合せ先】事務局 03-5640-0901



## 会員動向

### 日神不動産、東京都に1級建築士事務所を登録

日神不動産(株)は8月15日付けで、東京都に1級建築士事務所の登録を行った。社内に設計部を新設し、これまで100%子会社の日神建設に委託していた同社の分譲マンションの設計を担当する。

[ URL ] [http://www.nisshinfudosan.co.jp/ir/tousika\\_info/2007\\_0820.pdf](http://www.nisshinfudosan.co.jp/ir/tousika_info/2007_0820.pdf)