



今週の フラッシュ

首都圏 2万 8284 戸、近畿圏 1万 5096 戸発売

～ 不動産経済研、1～6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 1～6 月上半期の「首都圏・近畿圏新築マンション市場動向」によると、首都圏の上半期の発売は 2 万 8284 戸で、前年同期比 17.2% の減少で、上半期としては 3 年連続の減少。東京都下が増加したほかは、東京 23 区部や神奈川県、埼玉県、千葉県は軒並み前年水準を下回った。地価上昇を背景に都区部人気エリアでの売り渋りや、販売在庫処理優先の埼玉県や千葉県などでの新規販売先送りなどにより、1998 年(2 万 9650 戸)以来、9 年ぶりに 2 万戸台までダウンした。分譲価格が上昇したうえ、売れ行きをみる月間契約率の平均は、前年を 5.4 ポイント下回る 75.2% にダウンしている。

一方、近畿圏の発売は、前年同期比 5.5% 増の 1 万 5096 戸となっており、大阪市部は同 27.4% の大幅減少となったものの、大阪府下 38.1% 増や神戸市部 47.1% 増などでの増加が全体を押し上げた。

《首都圏の上半期市場》

[全体の発売戸数] = 2 万 8284 戸(前年同期比 17.2% 減)で、上半期としては 3 年連続で前年水準を下回った。東京都下の増加を除き、東京 23 区部や神奈川県、埼玉県、千葉県は前年水準を下回った。

[地域別の発売戸数] 東京 23 区部 = 8182 戸(同 30.8% 減) 東京都下 = 3214 戸(同 15.5% 増) 神奈川県 = 8670 戸(同 1.4% 減) 埼玉県 = 3579 戸(同 28.8% 減) 千葉県 = 4639 戸(同 18.8% 減)。東京都下のみが増加し、東京 23 区部は 3 年連続で減少。

[月間契約率の平均] 75.2%(同 5.4 P ダウン)。継続販売分を含めた累積契約率は 84.4%(同 4.7 P ダウン)。

[価格の動向] 戸当たり平均価格 = 4646 万円(同 11.6% 上昇) m²単価 = 61.5 万円(同 11.6% 上昇) で、戸当たりと m²単価が揃って 2 桁上昇するのは、上半期としては 1990 年以来 17 年ぶりのこと。

[7～12 月下半期の発売予測] 下半期の発売見込みは 4 万 2500 戸で、前年同期(4 万 311 戸)に比べ 5.4% 増を予測。うち 東京 23 区部 = 1 万 3175 戸 東京都下 = 4250 戸 神奈川県 = 1 万 2750 戸 埼玉県 = 5950 戸 千葉県 = 6375 戸。年間では 7 万 784 戸の発売を見込んでいる。

《近畿圏の上半期市場》

[全体の発売戸数] 1 万 5096 戸(前年同期比 5.5% 増)。[地域別の発売戸数] 大

阪市部 = 3103 戸(同 28.4%減) 大阪府下 = 5504 戸(同 38.1%増) 神戸市部 = 1925 戸(同 47.1%増) 兵庫県下 = 2074 戸(同 3.0%減) 京都市部 = 1024 戸(同 102.0%増) 京都府下 = 309 戸(同 18.0%減) 奈良県 = 433 戸(同 36.8%減) 滋賀県 = 695 戸(同 19.9%減) 和歌山県 = 29 戸(同 73.9%減) と大阪府下や神戸市部、京都市部の大幅な増加が全体を押し上げて。

[月間契約率の平均] 67.5%(同 5.2Pダウン)。継続販売在庫を含めた累積契約率は 78.3%(同 4.3Pダウン)。

[価格の動向] 戸当たり平均価格 = 3375 万円(同 1.6%上昇) m²単価 = 45.5 万円(同 4.4%上昇) と、いずれもアップし、ともに 2 年連続の上昇。

[7~12 月下半期の発売予測] 発売は約 1 万 8000 戸で、前年同期(1 万 5838 戸)に比べ 13.7%増を予測。年間では当初見込みの 3 万戸を上回り 3 万 3000 戸程度を見込んでいる。

[URL] 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、健康維持増進住宅研が発足、4 部会設置し、環境基準など検討

国土交通省は 18 日、住まい手の健康環境品質向上にスポットを当て、新たな住宅環境やコミュニティのあり方を研究する「健康維持増進住宅研究委員会」(委員長 = 村上周三・慶応義塾大学教授)を発足させた。研究会の検討期間を 3 年に設定し、

この研究会は、人生の大半を過ごす生活基盤である住宅について、住まい手の観点から生涯健康・生涯現役社会(アクティブ・エイジング)を実現する住宅環境に関する検討などを行うのが目的。このため建築分野だけでなく、環境分野や医学、生理学といった分野の専門家 15 名、住宅関連業界から 5 団体、国交省や経済産業省など 4 省庁、オブザーバーとして環境省や都市再生機構など 2 省 4 団体が参加している。

同日の初会合では、委員会の下に(1)健康負荷削減部会(2)設計部会(3)健康増進部会(4)健康コミュニティ推進部会 の 4 部会を設置することを決めた。健康負荷削減部会では、住宅内の空気環境・熱環境など健康負荷の原因となる影響要因を医学的、建築的な観点から明確にし、(1)室内環境の基準作成や(2)化学物質・生物汚染を防止するトータルシステムの構築 などに取り組む。

国交省では、今後 3 年かけて検討するが、初年度の今年度は、部会ごとにテーマの検討を実施し、年度末に具体的な研究の方向性を決定。2008~2009 年度にかけて研究成果をまとめる予定。

[URL] http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha07/07/070717_.html

【問合先】住宅局住宅生産課 03 - 5253 - 8111 内線 39452

住宅金融機構、フラット 35 S 申請件数の最多は省エネの 2480 件

住宅金融支援機構は、質の高い住宅の取得・建設に対して融資金利を優遇する「フラット35S」について、今年度第1四半期中に買取申請のあった8128件の活用状況をまとめた。それによると、金利優遇の対象となっている性能別の申請件数が最も多かったのは「省エネ性能」の2480件で、シェアは30.5%を占めている。

〔融資区分の内訳〕 新築住宅の建設 = 4957件(構成比61.0%) 新築住宅の購入 = 3135件(同38.6%) 中古住宅の購入 = 36件(同0.4%)。

〔建て方別〕 戸建 = 5544件(同68.2%) マンション = 2584件(同31.8%)。〔金利優遇の対象となっている性能別〕 省エネ性能 = 2480件(シェア30.5%) 耐震性能 = 1997件(同24.6%) バリアフリー性能 = 1439件(同17.7%) 省エネ + 耐震 + バリアフリー + 耐久・可変 = 131件(同1.6%) など。

なお、同機構では、「フラット35S」の第1回受付を7月末まで行っている。

〔URL〕 <http://www.flat35.com/kaitai/yuryo19.html>

【問合せ先】お客様コールセンター 0570-0860-35

国交省、取引価格情報の提供が累計で10万件突破、さらに制度PRへ

国土交通省が昨年4月から運用している「土地総合情報システム」による不動産取引価格情報の提供件数が全国17都市で10万158件と、10万件の大台を突破した。同省では、今年10月公表分から全国の地価公示区域などまで情報提供対象エリアを拡大することにしており、10月以降、取引価格情報の提供件数がさらに拡大することが予想される。

土地総合情報システムでは、法務省が所管する売買による土地所有権移転登記情報を基に、四半期ごとに国交省が取引当事者にアンケート調査を行い、確認がとれた取引について情報を提供している。今月から、1~3月分の取引価格情報1万3191件を追加したことで、累計件数が10万件を突破した。

〔7月に追加した取引価格情報の内訳〕 土地のみの取引 = 4665件 土地・建物一括取引 = 5243件 マンション等の取引 = 3283件。〔累計ベース〕 土地取引 = 3万5208件 土地・建物一括取引 = 4万1005件 マンション等の取引 = 2万3945件。

国交省では、6月1日に土地総合情報システムのトップページをリニューアル。既存の不動産取引価格検索サイトに加え、地価公示サイト、都道府県地価調査サイトなどを新設し、10月に予定している全国県庁所在都市の地価公示区域までの対象エリア拡大に備えている。このため不動産関連業界を通じ、取引価格情報提供制度に理解を求めるパンフレットを配布するなど、広報活動を積極的に展開していく方針。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha07/03/030710_.html

【問合せ先】土地・水資源局土地情報課 03-5253-8111 内線30212



調査統計

東京都、2006年の大規模土地取引は12%増の633件、面積は18%減

東京都がこのほどまとめた「東京の土地 2006」によると、2006年1年間の2000㎡以上の大規模土地取引の届出件数は633件で、前年比約12%増加したものの、その取引面積は約18%減少した。そのうち不動産証券化による信託受益権売買件数は、毎年増加してきたものの、2006年は前年比5%減の115件と、初めて減少した。

[利用目的別の届出件数] 分譲マンションなどの「住宅等」を目的とした取引=370件(前年比5.7%増)で最多、2005年の減少から再び増加 事務所・店舗などの「商業施設」=119件(同16.8%減)と4年ぶりに減少 「資産保有」=54件(同63.6%増) 「工場倉庫」=42件(約4.2倍) など。[取引面積]全体の取引=422万8600㎡(同17.8%減)。うち 「住宅等」=152万4300㎡(同32.9%減)で7年ぶりの減少 商業施設=50万7300㎡(同38.0%減) 「資産保有」=127万1900㎡(同54.0%増)と4年連続の増加 「工場倉庫」=35万8000㎡(同約6倍)。

[不動産の証券化による信託受益権売買]届出件数=115件(同5.0%減)。うち用途別の内訳は、「商業施設」=60件(同23.1%減) 「住宅等」=45件(同18.4%増) 「工場倉庫」=4件(前年はゼロ) など。

[URL] <http://www.metro.tokyo.jp/INET/CHOUUSA/2007/07/60h79100.htm>

【問合せ】都市整備局・広域調整課 03-5388-3227

市場調査

当協会会員の首都圏建売住宅、5月は前年比4.7%増の1093戸

当協会がまとめた今年5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28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1093戸で、前年同月(1044戸)比4.7%増と、7カ月連続の増加となった。千葉県のみが前年水準を下回っている。

なお、今年5月における首都圏の戸建分譲住宅の着工戸数5336戸(前年同月5674戸、同比6.0%減)に占める会員28社のシェアは20.5%(同2.1P増)である。

[地域別の供給戸数] 東京23区=72戸(前年同月比26.3%増) 東京都下=219戸(同14.1%増) 埼玉県=319戸(同4.6%増) 千葉県=153戸(同22.7%減) 神奈川県=330戸(同13.0%増) と、千葉県のみが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=1014万円(同2.8%上昇)、うち 東京23区=1150万円(同8.6%上昇) 東京都下=987万円(同2.4%上昇) 埼玉県=974万円(同1.4%上昇) 千葉県=1035万円(同1.9%上昇) 神奈川県=1030万円(同3.9%上昇) と、全てのエリアで前年水準を上回った。

[平均住宅面積]首都圏平均=99.44㎡(同1.2%増)、うち 東京23区=102.39㎡(同2.5%増) 東京都下=95.25㎡(同1.2%増) 埼玉県=101.02㎡(同0.0%増) 千葉県=103.09㎡(同2.2%増) 神奈川県=98.37㎡(同2.3%増) と、全てのエリアで前年水準を上回った。

[平均敷地面積]首都圏平均=123.14㎡(同3.3%減)、うち 東京23区=85.28

m²(同 1.3%増) 東京都下 = 137.09 m²(同 12.0%増) 埼玉県 = 131.09 m²(同 9.1%減) 千葉県 = 126.79 m²(同 4.0%減) 神奈川県 = 112.76 m²(同 4.4%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

住団連、8～11月に住宅事業者向けに住宅ローン基礎知識講習会を開催

(社)住宅生産団体連合会は、当協会などの協賛、国土交通省の後援(予定)により「住宅事業者向け住宅ローン基礎知識講習会」を8月から11月にかけて、全国53会場で開催する。参加費は無料。

開催要領 対象者 = 住宅事業者とその従業者 日程・会場・定員 = 第1期8月11日、53会場、60～80名/会場(案内パンフ参照) 参加費用 = 無料(参加者には講習会テキストとローン返済ソフトを提供) 講習内容 = (1)住宅ローンに係る基礎的な知識(2)ローン返済に係るシミュレーションの利用方法(両方で3時間)。

なお、申込み・詳細は、下記ホームページで。

[URL] <http://www.judanren.or.jp/event/ev020/>

【申込み・問合せ先】事業部 03-3592-6441

会員動向

ダイア建設、建築コスト削減など狙い新「標準設計指針」の運用開始

ダイア建設(株)は、「ダイアパレス」の意匠・構造・設備・外観等のデザイン・仕様・仕上げ・商品企画について、従来の設計指針を見直し、新たに「標準設計指針」をまとめた。従来、各支店がそれぞれ個別に企画していた住設機器や部材を統一し、建築コストの低減を図る。

同社は2006年夏から指針の内容の見直しを検討し、試験的に運用を開始。さらに、事業推進グループを中心に修正を加え、3月にチェックリストとしてまとめ上げ、運用を開始した。全物件への運用を強要しないが、設計指針の基準をクリアできない項目がある場合、その理由や判断基準について説明や協議を求めていく。

例えば、躯体や意匠、機械設備などをまとめた「設計指針チェックリスト」は8項目56事項を担当者がチェック。現在、開発進行中の70物件で、このチェックシートを活用している。今後、建築基準法改正に伴い「技術基準解説書」を組んだ指針づくりにも取り組む。

[URL] <http://www.diapalace.jp/>

社名変更

青木建材工業(株)(正会員)は8月1日付で、社名を「アオキ産業株式会社」に変更する。なお、所在地、TEL、FAXは従来通り。