



## 今週の フラッシュ

### 上昇鮮明に、住宅地 4.7%、商業地 9.8%

#### ～日本不動産研、3月末現在の市街地価格指数

(財)日本不動産研究所がまとめた 2007 年 3 月末時点の「市街地価格指数」(2000 年 3 月末を 100 とした場合の指数)によると、6 大都市(東京都区部や横浜市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市)の住宅地の平均は、前回調査(2006 年 9 月末)から 4.7% の上昇、商業地も同 9.8% の上昇と、上昇幅が拡大した。また、3 大都市圏を除く政令指定都市においても、住宅地が 0.9% の上昇、商業地が 5.3% の上昇を示しており、上昇傾向がより鮮明になっている。今後 6 カ月後の見通しについては、「6 大都市の住宅地は 3.7% 上昇、商業地は 7.7% 上昇と、引き続き上昇傾向を示す」(同研究所)とみている。

市街地価格指数は、市街地の宅地価格(商業地、住宅地、工業地など)の推移を表すため、毎年 3 月末と 9 月末の年 2 回、同研究所の全国 52 支所の不動産鑑定士などが全国主要 223 都市の約 2000 地点(定点)の地価を鑑定評価し指数化したもの。

#### 《調査結果の概要》

1. 全用途平均(対象用途：商業地、住宅地、工業地)の特徴 [ 全国の全用途平均 ]  
半年間(2006 年 9 月末～2007 年 3 月末)で 0.7% 下落。前回調査の 1.4% 下落から、下落幅は縮小。今後の見通しは 0.6% の下落を予測。うち 商業地 = 半期実績 0.6% 下落、今後の見通し 0.6% 下落 住宅地 = 同 0.4% 下落、同 0.3% 下落 工業地 = 同 1.1% 下落、同 1.0% 下落 と、下落幅は縮小傾向。

[ 6 大都市 ] 全用途平均は、半年間で 6.0% 上昇、前回調査の 4.6% 上昇から上昇幅は拡大。住宅地や工業地の上昇に対し、商業地が大きく上昇したことによる。うち 商業地 = 同 9.8% 上昇、同 7.7% 上昇 住宅地 = 同 4.7% 上昇、同 3.7% 上昇 工業地 = 同 1.4% 上昇、同 2.2% 上昇。

[ 6 大都市以外 ] 全用途平均は、半年間で 0.8% 下落、前回調査の 1.6% 下落から下落幅は縮小。用途別では、商業地、住宅地、工業地とも依然下落しているが、いずれも下落幅が縮小したため。うち 商業地 = 同 0.9% 下落、同 0.8% 下落 住宅地 = 同 0.6% 下落、同 0.4% 下落 工業地 = 同 1.2% 下落、同 1.1% 下落。

2. 個別の特徴：半年間で上昇したところ 6 大都市の商業地 = 9.8% 上昇(上昇幅は 0.9 ポイント = P 拡大) 6 大都市の住宅地 = 4.7% 上昇(同 1.9 P 拡大) 6 大都市の工業地 = 1.4% 上昇(同 0.2 P 拡大) 6 大都市の全用途 = 6.0% 上昇(同 1.4 P 拡大)  
[ 関東地方 ] 商業地 = 1.4% 上昇(前回調査の 0.3% 下落から反転) 住宅地 = 1.0%

上昇(同 0.2% 下落から反転) 全用途平均 = 0.9% 上昇(同 0.4% 下落から反転)。

[ URL ] [http://www.reinet.or.jp/jreidata/a\\_shi/index.htm](http://www.reinet.or.jp/jreidata/a_shi/index.htm)

【問合せ先】 研究部 03 - 3503 - 5335

## 政策動向

### 国交省、次期社会資本重点計画の素案、維持管理に AM の観点

国土交通省は、「次期社会資本整備重点計画の素案」を固めた。社会資本整備審議会・交通政策審議会計画部会基本問題小委員会に提示したもので、6月21日にも計画部会報告として「次期重点計画案」をとりまとめる。

素案では、主要項目として、(1)人口減少・高齢化社会への対応(2)グローバル化への対応(3)災害リスクへの対応(4)環境・美しい景観への対応(5)既存ストックの維持管理・更新への対応(6)社会資本のイノベーションへの対応 など6項目を提示している。小委員会では主要項目のうち、既存ストックの維持管理・更新への対応について、「最も効率的で社会的満足度の高い社会資本のサービス水準が維持できるかという『アセットマネジメント(AM)の観点』が重要」「最適な維持管理を行う上で、アウトソーシングなどの方策を検討することが必要」「アウトソーシングする際の選定方法に留意すべき」といった意見が出された。

国交省では、計画部会報告をとりまとめた後、来年度予算編成などの作業を経て、来年2月から3月にかけて「次期重点計画」を正式に決定する方針で、その後、パブリックコメントなどを実施し、来夏にも閣議に提出する方針。

<http://www.mlit.go.jp/singikai/koutusin/koutu/planning/8/070521.html>

【問合せ先】 総合政策局政策課 03 - 5253 - 8111 内線 24252

### 国交省、性能表示制度の「評価方法基準改正案」に対する意見を募集

国土交通省では、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく住宅性能表示制度について、建築基準法関連規定が改正されたことに伴い、その評価の共通ルールである「評価方法基準」の改正を予定している。

このほど「評価方法基準改正案」を策定したことから、その改正案に対する一般からの意見(パブリックコメント)の募集を19日から開始した。5月31日(木)まで意見を受け付ける。改正案の詳細は、下記のホームページで。

[ URL ] [http://www.mlit.go.jp/pubcom/07/pubcom73\\_.html](http://www.mlit.go.jp/pubcom/07/pubcom73_.html)

【問合せ先】 住宅局住宅生産課 03 - 5253 - 8111 内線 39426

### 住宅支援機構、フラット 35S 寄与し、買取件数が大幅に増加

住宅金融支援機構は、独立行政法人移行後の4月に行った証券化ローン「フラット 35」の買取実績をまとめた。それによると、取扱金融機関から買い取り申請のあった住宅ローン債権は5515件にのぼり、前年同月比43.2%増と大幅に増加した。同機構

では「4月23日から受付を開始した『優良住宅取得支援制度(フラット35S)』が寄与したため」と分析している。

同機構では、独法移行を機に災害時の復興融資などを除き、直貸融資から撤退し、証券化ローンに注力する業務体制を敷いている。独法スタートとなった4月の証券化ローンの買取実績は、過去6カ月間で最も多い5515件を記録。2003年10月からの累計で14万2475件となり、10万件を超えた昨年7月から、わずか9カ月で15万件の大台に迫る水準となった。金融機関別の買取実績(累計ベース)をみると、上位10機関のうちモーゲージバンクが5機関ランクインしており、5機関合わせて4万9919件と、全体の3分の1強を占めている。

4月の買取実績5515件のうち、耐震性や省エネ性など質の高い住宅の取得・建設に適用するフラット35S(当初5年間の融資金利率を0.3%優遇)の件数は1171件。フラット35Sの受付開始が4月23日と一般のフラット35の受付よりも遅れ、営業日ベースで5日間であったことを勘案すると、5月以降は相当数の上積みが可能である状況。

[URL] <http://www.flat35.com/>

【問合せ先】経営企画部広報グループ 03-5800-8019

## 調査統計

### 国交省、06年度建設工事受注統計、不動産業の発注が過去最高を更新

国土交通省がまとめた2006年度の「建設工事受注動態統計調査報告」によると、受注高は前年度比5.4%減の51兆9617億円で、調査を開始した2000年度以降の最低水準となった。公共投資が落ち込む中で、公共機関からの受注工事が同13.4%減の9兆8583億円と、初の10兆円割れとなったことが要因で、この水準は2000年度(19兆3098億円)のほぼ半減という状況。一方、民間からの受注工事も同0.8%減の25兆9392億円。

[民間工事の内訳] 建築工事 = 20兆3287億円(同2.2%減) 土木工事 = 3兆6182億円(同4.9%増) 機械装置等工事 = 1兆9923億円(同3.9%増) で、主力の建築工事のみが減少した。

[民間工事での特徴] 減少傾向を示した建築工事のうち、不動産業からの発注工事が伸びている点。不動産業からの発注は3兆4192億円(同7.2%増)にのぼり、2000年度の調査開始から6年連続の増加となり、過去最高水準を更新した。

[不動産業からの発注の工事種類別内訳] 住宅 = 2兆5473億円(同1.0%増)と好調さを維持 事務所 = 3927億円(同103.9%増)と倍増。

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

【問合せ先】総合政策局・建設調査統計課 03-5253-8111 内線28233

## 市場調査

当協会会員の首都圏建売住宅、3月は前年比1.4%増の926戸

当協会がまとめた今年3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25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926戸で、前年同月(913戸)比1.4%増と、5カ月連続の増加となった。東京23区や都下、千葉県で前年水準を上回っている。

なお、今年3月における首都圏の戸建分譲住宅の着工戸数5319戸(前年同月5013戸、同比6.1%増)に占める会員25社のシェアは17.4%(同0.8P減)である。

[地域別の供給戸数] 東京23区=67戸(同67.5%増) 東京都下=178戸(同6.0%増) 埼玉県=264戸(同8.0%減) 千葉県152戸(同15.2%増) 神奈川県265戸(同7.3%減) と、埼玉県と神奈川県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=1042万円(前年同月比0.2%上昇)、うち東京23区=1045万円(同0.5%上昇) 東京都下=1050万円(同5.7%上昇) 埼玉県=988万円(同3.3%下落) 千葉県=1090万円(同1.1%下落) 神奈川県1064万円(同0.6%上昇) と、東京23区と都下、神奈川県は上昇した。

[平均住宅面積] 首都圏平均=101.43㎡(同3.1%増)、うち東京23区=100.13㎡(同2.3%増) 東京都下=96.97㎡(同2.6%増) 埼玉県=104.27㎡(同4.4%増) 千葉県=105.84㎡(同4.7%増) 神奈川県=99.42㎡(同1.6%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=130.34㎡(同0.4%増)、うち東京23区=91.73㎡(同1.3%増) 東京都下=125.64㎡(同1.5%減) 埼玉県=155.06㎡(同3.9%増) 千葉県=141.18㎡(同6.4%増) 神奈川県=112.31㎡(同3.2%減) と、東京23区と埼玉県、千葉県が前年水準を上回った。【問合先】協会事務局 03-3511-0611

## 都市機構より

都市機構、大阪・鶴見区の2街区の土地譲受人を6月21日まで募集

都市再生機構は、大阪市鶴見区鶴見1丁目地区で1183.65㎡の土地(B3街区)と971.24㎡の土地(B4街区)を売却する。

B3街区と4街区は、鶴見緑地公園の南西に位置した隣接地(工業地域、建ぺい率60%、容積率200%)で、大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線横堤駅から徒歩約12分に立地。6月18日から21日まで入札申込を受け付け、同22日に開札する。譲渡契約は7月上旬、引渡しは7月中旬を予定。

[URL] <http://www.ur-net.go.jp/tochiyuko/jouto/>

【問合先】本社業務第一部土地有効利用推進室 045-650-0958

## 会員動向

原弘産、中国でマンション開発などの新会社を6月に設立へ

株原弘産は、中国でマンション開発を進めるため、合作会社設立の合意契約を現地

法人3社と締結した。設立する新会社の名称は「湖南湘電原弘産都市開発有限公司」で、6月に設立する予定。

新会社が手掛けるマンション・プロジェクトは、「先達城市花園」(日本名=アドバンスシティガーデン)。約3.3万㎡の敷地に、商業施設を備えた地上28階建ての超高層・分譲マンション約1400戸を建設する。総事業費は約88億円。第1期工事は今年10月にも着工する。今後、介護老人ホームの開発についても選択肢の1つとして検討していく。  
〔URL〕<http://www.harakosan.co.jp/ir/pdf/20070515.pdf>

### 東栄住宅、環境共生住宅の認証「ブルーミングガーデン・エコ」で取得

(株)東栄住宅は、(財)建築環境・省エネルギー機構(IBC)より環境共生住宅システムの認証を「ブルーミングガーデン・エコ」の名称でこのほど取得した。国土交通省が定めた環境共生住宅の定義に基づき、IBCが定めた4類型28項目の認定基準のうち、3類型5項目についてシステム認証を取得したものの。

今後は、従来の戸建分譲住宅ブランド「ブルーミングガーデン」シリーズに加え、環境共生システムを採り入れた新ブランドを展開する。同社の「資源の高度有効利用型」類型での提案では、オリジナル壁パネル工法「VWP工法」の採用や構造材などのプレカットにより建設現場からの廃棄物の削減に努める。

〔URL〕[http://www.touei.co.jp/ir/ir\\_press.html](http://www.touei.co.jp/ir/ir_press.html)

### 本社事務所移転

(株)ネオ・プランニング(正会員)は、このほど本社事務所を下記に移転した。

〔新所在地〕〒341-0018 埼玉県三郷市早稲田1-1-1 KTT5ビル4階

TEL・FAXは従来通り

(株)財成(正会員)は、このほど本社事務所を下記に移転した。

〔新所在地〕〒132-0024 東京都江戸川区一之江8-15-16

TEL 03-3674-3030 FAX 03-3674-6666

## 協会だより

### 第7回通常総会を22日に開催、今年度の事業計画などを決定

当協会は22日、東京・千代田区のホテルニューオータニで、第7回通常総会を開催し、消費税率の引上げ問題や街並み維持の観点による相続税のあり方、瑕疵担保責任履行の確保等についての調査研究のほか、住生活基本計画に定められた耐震化率を始め各指標達成のための会員への情報提供などを盛り込んだ平成19年度事業計画等を了承した。

総会後の懇親パーティーで挨拶した神山和郎理事長は、「当協会の会員数は正会員、賛助会員を合わせ735社と発足以来最大となった。今後、消費税率の引上げ問題は業界にとって大きな関心事。適切なあり方について慎重に検討を進める」と述べた。