



週刊日住協 News

Japan Association of Home Suppliers

今週の フラッシュ

成約は前年比 20.2%減の 9719 件、2 期連続減

～ アットホーム、2006 年下半期の首都圏新築戸建市場

アットホームがまとめた 2006 年下半期の「首都圏新築戸建市場動向」によると、昨年 7～12 月下半期の成約件数は、前年同期比 20.2%減の 9719 件で、2 期連続の減少となった。「供給は全てのエリアで前年同期を下回っており、東京都下と埼玉県は 2 割台の減少、千葉県は 3 割超の大幅なマイナスとなり、減少幅は拡大傾向」(同社)の中で、成約を価格面からみると、「5000 万円以上の物件の成約が増加し、全体比シェアも 10%超となり、ユーザーニーズの高価格帯へのシフトが顕著」(同)と分析。

《調査結果の概要》

1. エリア別成約件数の増減状況とシェア 東京 23 区 = 1480 件(前年同期比 16.7%減、首都圏全体に占めるシェア 15.2%) 東京都下 = 1836 件(同 22.0%減、同 18.9%)

横浜・川崎 = 1361 件(同 13.3%減、同 14.0%) 神奈川県下 = 1317 件(同 9.5%減、同 13.6%) 埼玉県 = 2518 件(同 22.5%減、同 25.9%) 千葉県 = 1207 件(同 12.4%、同 32.2%減) 首都圏平均 = 9719 件(同 20.2%減) と全エリアで前年同期を大きく下回っている。また、成約が最も多いのは埼玉県で、全体の 25.9%を占めている。

2. 価格帯別成約件数の前年同期比増減率とシェアの状況 2000 万円未満 = 前年同期比増減率 35.1%減、シェア 4.6%(前年同期比 1.2 P 減) 2000 万円台 = 同 31.3%、同 32.1%(同 5.9 P 減) 3000 万円台 = 同 13.9%減、同 33.8%(同 2.0 P 増) 4000 万円台 = 同 5.8%減、同 18.3%(同 2.6 P 増) 5000 万円以上 = 同 3.2%増、同 11.2%(同 2.4 P 増) と、「2000 万円未満・2000 万円台」の減少率が拡大し、「3000 万円台・4000 万円台」は減少率が縮小、「5000 万円以上」は増加に転じている。「ユーザーニーズの高価格帯へのシフトが顕著」(同社)とみている。

3. 新築戸建のエリア別成約平均価格 東京 23 区 = 5112 万円(前年同期比 2.7%上昇) 東京都下 = 3755 万円(6.1%上昇) 横浜・川崎 = 4340 万円(同 5.3%上昇) 神奈川県下 = 3161 万円(同 4.5%上昇) 埼玉県 = 2954 万円(同 4.0%上昇) 千葉県 = 2794 万円(同 2.4%上昇) 首都圏平均 = 3627 万円(同 5.2%上昇) と、全エリアで上昇するとともに、首都圏平均では 2 期連続で上昇している。

4. 沿線別成約数トップ 5 (1)小田急小田原線 = 607 件(2)西武池袋線 = 514 件(3)東武伊勢崎線 = 505 件(4)東武東上線 = 448 件(5)西武新宿線 = 438 件 と、小田急小田原線が 4 期連続でトップを維持している。

5. エリア別の平均成約敷地面積・建物面積 東京 23 区 = 敷地面積 84.22 m²(前年

同期比 2.1%増)、建物面積 93.65 m²(同 1.9%増) 東京都下 = 同 120.19 m²(同 0.3%減)、同 92.36 m²(同 0.8%増) 横浜・川崎 = 同 112.72 m²(同 6.9%増)、同 96.69 m²(同 0.4%増) 神奈川県下 = 同 116.23 m²(同 2.8%増)、同 94.14 m²(同 1.2%増) 埼玉県 = 同 129.57 m²(同 5.1%増)、同 97.03% (同 2.1%増) 千葉県 = 同 133.67 m²(同 1.0%増)、同 100.45 m²(同 2.7%増) 首都圏平均 = 同 117.36 m²(同 2.3%増)、同 95.72 m²(同 1.4%増) と、敷地面積、建物面積ともに全エリアで拡大。

【問合せ先】経営企画室広報担当 03 - 3730 - 6484

政策動向

国交省、取引価格情報 1.3 万件を追加、10 月から地価公示区域まで拡大

国土交通省は、昨年 4 月からスタートした不動産の取引価格情報提供制度「土地総合情報システム」(<http://www.land.mlit.go.jp/webland/>)に、昨年 10～12 月期に行われた不動産取引の価格情報 1 万 3844 件を追加し、10 日から情報提供を開始した。これにより、制度スタートからの情報提供件数は 8 万 1230 件となった。

同システムは、東京 23 区や川崎市、横浜市、名古屋市、大阪市など 8 地域でスタート。その後、昨年 10 月に札幌市や仙台市、千葉市、静岡市、神戸市、広島市、福岡市など政令指定都市を中心とする 9 都市を調査対象区域に追加し、全 17 都市で取引価格情報の提供を行っている。

今回、提供する 1 万 3844 件の情報は、昨年 10～12 月期に 17 都市で取引された不動産価格の情報。内訳は、土地のみの取引 = 4951 件 土地と建物一括の取引 = 5724 件 マンション等の取引 = 3169 件。今回の提供により、同システムで公開されている取引価格情報は、土地のみ = 2 万 8251 件 土地と建物一括 = 3 万 3409 件 マンションなど = 1 万 9570 件 となった。

国交省では 4 月からの調査対象エリアを全国の地価公示区域まで拡大し、その調査結果(取引価格情報)を 10 月から提供していく方針。地価公示価格と対比することで、取引価格情報に含まれる取引の事情、物件の特性の違いによる価格の形成要因の影響などを把握できるようにしていくのが狙い。10 月から提供する内容は、最寄駅からの所要時間や道路幅員、建ぺい率・容積率などの項目を追加する予定。

[URL] http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha07/03/030409_.html

【問合せ先】土地・水資源局土地情報課 03 - 5253 - 8111 内線 30202

国交省、建設業者の法令違反対応で「駆け込みホットライン」を開設

国土交通省は、建設業者の法令違反への対応を強化し、技術と経営に優れた企業が伸びることができる健全な建設市場の環境を整備するため、1 日付で地方整備局などに「建設業法令遵守推進本部」を設置するとともに、関連情報を収集するための窓口「駆け込みホットライン」を開設した。

駆け込みホットラインでは、建設業法に違反している建設業者の情報を受け付け、

情報提供者に不利益が生じないように配慮した上で、違反疑義のある建設業者への立入検査などを実施していく。

[URL] http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha07/01/010402_.html

【問合せ先】総合政策局建設業課 03 - 5253 - 8111 内線 24713

調査統計

国交省、住宅用地完成面積は 3060.1 万㎡で 7 年連続の減少

国土交通省がまとめた 2005 年度の「住宅用地完成面積調査報告」によると、2005 年度 1 年間の住宅用地完成面積は 3060.1 万㎡で、前年度比 3.3%減少し、1999 年度以降、7 年連続の減少となった。

[住宅用地種類別] 一団地の住宅用地(1 万㎡以上) = 1151.0 万㎡(前年度比 3.5%減、7 年連続の減少) 小規模開発の住宅用地(1 万㎡未満) = 1619.7 万㎡(同 1.8%減、3 年連続の減少) 再開発的な住宅用地 = 275.4 万㎡(同 9.0%減、再び減少) 別荘用地 = 13.9 万㎡(同 32.4%減)。

[増加している地域] 北海道 = 181.6 万㎡(同 91.0%増) 北陸 = 247.5 万㎡(同 18.2%増) 中部 = 421.4 万㎡(同 18.4%増) 中国 = 176.5 万㎡(同 24.4%増) 四国 = 104.5 万㎡(同 6.6%増)。

[減少している地域] 関東 = 1047.6 万㎡(同 1.8%減) 近畿 = 330.9 万㎡(同 42.4%減) 東北 270.1 万㎡(同 3.8%減) 九州・沖縄 = 279.8 万㎡(同 18.3%減) などの大都市エリア。

[工事種類別の件数] 総工事件数 = 2 万 5559 件(同 6.2%減)、3 年連続の減少。うち 一団地の住宅用地 = 302 件(同 4.9%増)、8 年ぶりの増加 小規模開発の住宅用地 = 2 万 3084 件(同 1.9%減)、3 年連続の減少 再開発的な住宅用地 = 1946 件(同 38.7%減)、2 年ぶりの減少。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/chojou/index.html>

【問合せ先】総合政策局建設調査統計課建設統計係 03 - 5253 - 8111 内線 28234

都市機構より

港北NT、つくばエクスプレスタウン三郷中央などで戸建用地を分譲

UR都市再生機構は、「港北ニュータウン」や「つくばエクスプレスタウン・三郷中央」などで、民間住宅事業者向けに戸建住宅用地を分譲する。物件概要は次の通り。

(1)「港北ニュータウン」= 戸建住宅用地、敷地面積 2297.27 ㎡(第 1 種低層住居専用地域、建ぺい率 40%/容積率 80%)、最低譲渡単価 20 万 6000 円/㎡、最低譲渡価額 4 億 7323 万 7620 円、申込要領配布：4 月 3~23 日、申込受付期間：4 月 20 日、4 月 23 日。
<http://housing.ur-net.go.jp/topics/bosyu/070423.html>

(2)「つくばエクスプレスタウン・三郷中央」= 戸建住宅用地、敷地面積 495.68 ㎡

(第1種住居専用地域、建ぺい率60%/容積率200%)、最低譲渡単価20万3000円/m²、最低譲渡価額1億62万3040円、申込要領配布：4月6～20日、申込受付期間：4月19日、4月20日。 <http://housing.ur-net.go.jp/topics/bosyu/070420-2.html>

【問合先】募集販売本部・民間住宅用地販売第2チーム 03 - 3347 - 0474

資格試験

マンションリフォームマネジャー試験、10月7日に全国5会場で実施

(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターは、今年度実施する「マンションリフォームマネジャー試験」の概要を決めた。

学科・設計製図の試験日は10月7日。受験申込書の配布期間と受験申込書の受付期間は7月2日から8月17日まで。試験地は札幌、東京、名古屋、大阪、福岡の5会場。受験料は1万3650円(前年、前々年に学科試験、設計製図試験の一方に合格している場合は1万500円)。

[URL] http://www.chord.or.jp/reform/japanese/shikaku/mrm_2.pdf

【問合先】03 - 3261 - 4567

講習会のご案内

建築防災協、5月7日から改正建築基準法等の解説講習会を全国で開催

(財)日本建築防災協会と(財)日本建築センターは、「建築物の安全性の確保を図るための建築基準法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係政省令等の解説」講習会を、下記の全国主要会場で開催する。

プログラムは、(1)改正建築基準法等の解説(10:00～11:30)(2)改正建築基準法施行規則等の解説(11:30～12:30)(3)改正構造関係基準の解説(13:30～16:00)。受講料(テキスト代・消費税込み)は当日会場で申し受ける(テキストも当日会場で手渡し)。

開催期日・開催地・会場・定員

5月7日(月) = 仙台、情報・産業プラザ5F多目的ホール、定員200名
5月8日(火) = 広島、国際会議場B2F大会議室(ダリアの間)、同200名
5月11日(金) = 高松、サンポート高松5F第2小ホール、同200名
5月14日(月) = 札幌、自治労会館5F大ホール、同200名
5月16日(水) = 那覇、青年会館2F大ホール、同120名

5月17日(木) = 金沢、ウェルシティ金沢1F芙蓉の間、同150名
5月22日(火) = 東京A、東京ビッグサイト7F国際会議場、同700名
5月25日(金) = 新潟、新潟市産業振興センター2F大会議室、同120名
5月30日(水) = 名古屋A、愛知県産業貿易館・西館10F大会議室、同200名
5月31日(木) = 大阪B、大阪YMCA会館2階ホール、同250名
6月1日(金) = 福岡A、福岡ファッションビル8FAホール、同500名。
受講申込締切：各会場開催1週間前必着。但し定員になり次第締切る。

ネットでの申込み <http://www.kenchiku-bosai.or.jp/workshop/index.html>

【問合せ先】(財)日本建築防災協会・改正建築基準法等講習会係 03 - 5512 - 6451

相談サイト

不動産流通近代化C、プロ向けの相談サイトを開設

(財)不動産流通近代化センターは、ホームページに宅地建物取引業者向けの相談サイト「プロの疑問にお答えする『不動産相談コーナー』」をこのほど開設した。

同サイトは、宅建業者から同センターに寄せられる相談内容の中から、一般的で啓蒙的な相談を選択し、弁護士などの専門家にチェックしてもらった回答を掲載する。内容は毎月更新する予定。

{ URL } <http://www.kindaiika.jp/> 【問合せ先】企画調査部 03 - 3986 - 8162

会員動向

レオパレス 21、介護施設の開設、関東エリアなどで当面 39 カ所目指す

(株)レオパレス 21 は、介護施設「あずみ苑東松山」(埼玉県東松山市)を4月1日にオープンした。今後も関東エリアで「あずみ苑」の展開を進めるとともに、全国展開も視野に計画を推進する。「東松山」は、敷地面積 2992.32 m²、延床面積 1508.01 m²。ショートステイとデイサービスの複合施設で、総室数は 16 室。総定員はショートステイが 24 名、デイサービスが 35 名。同社はグループホーム、デイサービス・ショートステイの複合施設などを 1 都 3 県の 17 カ所で開設。今後 2008 年 3 月までに群馬県や栃木県、茨城県など 36 カ所を目標とする。{ URL } <http://www.leopalace21.co.jp>

リブラン、女性社員起用のCS室を新設

(株)リブランは、顧客満足度の向上を目指して、CS(カスタマーサティスファクション)室をこのほど新設した。これまで建築工事の担当部署が専門家の視点で顧客に直接対応してきたアフターサービス対応を、あえて専門家の視点を持たないスタッフを起用して顧客の問題を共有・共感するスタンスで対応する体制に切替える。

CS室の担当には家庭を持ち、マンション購入経験のある女性社員を起用することで、妻や母として生活しているスタッフが顧客と同じ目線で問題解決を図る。バックには建築工事専門の社員が控え、工事の内容や初注する業者の選定などハード面の判断を仰ぐ。工事業への発注自体はCS室の女性社員が行い、工事完了まで顧客の立場になって工程管理や顧客への連絡を行う。 【問合せ先】03 - 3972 - 0072

本社事務所移転

賃貸住宅トータルサポート(株)は4月23日から、本社事務所を下記に移転する。
{ 新所在地 } 〒105-0012 東京都港区芝大門2 10 12 秀和第三芝パークビル9階
TEL 03 - 5403 - 9185 FAX 03 - 5403 - 9186