



今週の フラッシュ

マンション着工は過去最多の 23 万 8614 戸

～ 国交省、2006 年 12 月と年間の新設住宅着工統計

国土交通省が 1 月 31 日に発表した 2006 年の「建築着工統計調査報告」によると、昨年の住宅着工戸数は持家、貸家、分譲住宅のすべてが増加したことにより、前年比 4.4% 増の 129 万 391 戸と 4 年連続の増加となった。

注目されるのは、分譲住宅のうちマンションが同 4.0% 増の 23 万 8614 戸と 7 年連続して 20 万戸の大台を突破し、過去最高(1990 年の 23 万 8600 戸)の着工を更新したこと。また、マンション着工で特徴的な傾向は、東京都や大阪府、愛知県の 3 大都市エリアで軒並み減少に転じている点。国交省では「企業のリストラによる大規模事業用地が少なくなり、周辺郊外部へ事業エリアが拡大しているため」と分析している。

《2006 年年間の概況》

[主な住宅種別の内訳] 持家 = 35 万 8519 戸(前年比 1.5% 増、3 年ぶりの増加)
貸家 = 54 万 3463 戸(同 7.8% 増、6 年連続の増加) 分譲住宅 = 37 万 9181 戸(同 2.7% 増、4 年連続の増加)、うち マンション = 23 万 8614 戸(同 4.0% 増、3 年連続の増加)
一戸建住宅 = 13 万 8261 戸(同 0.3% 増、2 年ぶりの増加)。

[地域別内訳] 首都圏 = 43 万 5856 戸(同 0.9% 増)、うち持家 7 万 7324 戸(同 0.9% 減)、貸家 16 万 2728 戸(同 3.8% 増)、分譲 19 万 3144 戸(同 0.9% 減)など 中部圏 = 16 万 2969 戸(同 11.4% 増)、うち持家 5 万 6322 戸(同 4.3% 増)、貸家 7 万 6843 戸(同 20.7% 増)、分譲 2 万 6298 戸(同 1.9% 増)など 近畿圏 = 20 万 7339 戸(同 7.8% 増)、うち持家 4 万 6078 戸(同 0.9% 減)、貸家 7 万 8803 戸(同 18.7% 増)、分譲 8 万 1317 戸(同 5.2% 増)など その他の地域 = 48 万 4227 戸(同 4.0% 増)、うち持家 17 万 8795 戸(同 2.3% 増)、貸家 22 万 3289 戸(同 3.4% 増)、分譲 7 万 8368 戸(同 10.3% 増)など。

[マンションの 3 大都市圏別内訳] 首都圏 = 12 万 5271 戸(同 0.2% 増)、うち東京都 6 万 1489 戸(同 2.5% 減)、神奈川県 2 万 7204 戸(同 15.1% 減)、千葉県 2 万 1089 戸(同 30.2% 増)、埼玉県 1 万 5489 戸(同 13.5% 増) 中部圏 = 1 万 3288 戸(同 6.5% 減)、うち愛知県 9397 戸(同 4.5% 減)、静岡県 2191 戸(同 10.2% 減)、三重県 1067 戸(同 47.6% 増)、岐阜県 633 戸(同 47.8% 減) 近畿圏 = 4 万 6722 戸(同 8.2% 増)、うち大阪府 2 万 4245 戸(同 6.9% 減)、兵庫県 1 万 3395 戸(同 30.2% 増)、京都府 4888 戸(同 31.0% 増)、奈良県 1893 戸(同 89.5% 増)、滋賀県 1914 戸(同 9.9% 増)、和歌山県 387 戸(同 ±0.0%)
その他の地域 = 5 万 3333 戸(同 13.6% 増)。

[建築工法別] プレハブ工法 = 16 万 347 戸(同 2.6% 増、再び増加) ツーバイ・フ

オー工法 = 10 万 5390 戸(同 10.0%増、5 年連続の増加)、初の 10 万戸台乗せ。

《2006 年 12 月の概況》昨年 12 月の新設住宅着工戸数は 10 万 7906 戸(前年同月比 10.2%増、5 カ月連続の増加)。うち 持家 = 2 万 6770 戸(同 0.3%増、先月の減少から再び増加) 貸家 = 4 万 6637 戸(同 8.5%増、4 カ月連続の増加) 分譲住宅 = 3 万 3474 戸(同 20.3%増、2 カ月連続の増加)、うち マンション = 2 万 1131 戸(同 28.9%増、2 カ月連続の増加) 一戸建住宅 = 1 万 2173 戸(同 8.0%増、2 カ月連続の増加)。

{ U R L } <http://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/chojou/kencha06.htm>

【問合せ先】総合政策局・建設調査情報課 03 - 5253 - 8111 内線 28233

政策動向

国交省、住宅瑕疵担保責任法案など 9 法案提出へ、容積移転策も

国土交通省は、1 月 25 日に召集された通常国会に 9 本の法案を提出する。このうち住宅・不動産業界に関係するのは 3 法案で、耐震偽装問題で浮上した住宅の売主などに課せられた 10 年間の瑕疵担保責任を確実に履行するための「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律案」(仮称)の成立などを目指す。

住宅瑕疵担保責任法案は、瑕疵担保責任を確実に履行することを目的に、新築住宅の売主や建設業者に対し、保険や供託といった資力確保のための措置を義務づける法律案。資力確保の措置としては、(1)住宅を建設する建設業者による「住宅建設瑕疵担保責任保証基金」(仮称)の供託(2)住宅を販売する宅地建物取引業者による「住宅販売瑕疵担保保証基金」(同)の供託(3)住宅に係る瑕疵担保責任の履行によって生じる損害をてん補する一定の保険を引受ける「住宅瑕疵担保責任保険法人」(同)の指定などの制度を整備する。

業界に関連する他の法案は、「都市再生特別措置法の改正法案」と「広域的域域活性化のための基盤整備に関する法律案」(仮称)。都市再生特措法の改正案では、民間都市再生事業計画の認定申請期限を延長するとともに、防災街区整備地区計画の区域内における建築物の容積を配分する制度の創設などを予定している。地域活性化基盤整備法案では、地域活性化のための基盤整備を推進するため、都道府県が作成する基盤整備計画に基づく「民間拠点施設整備事業計画」の認定制度と、「関連基盤施設整備事業」などに充てる交付金制度の創設を図っていく考え。

このほか、議員立法として「地域優良賃貸住宅制度」の創設を盛り込んだ法案の提出も予定されている。

{ U R L } http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha07/00/000125_.html

【問合せ先】大臣官房総務課 03 - 5253 - 8111 内線 21463

自民党、住宅流通市場整備で本格審議、住宅・不動産業界から意見聴取

自民党は、「200 年住宅ビジョン」の策定に取り組んでいる住宅土地調査会(福田康夫会長)で、超長期住宅に対応した住宅流通市場の環境整備に向けた審議を本格化する。

同調査会の下に設置した住宅流通システム小委員会(宮澤洋一委員長)の会合を2月に開き、不動産・住宅業界団体からのヒアリングを行う。

同調査会では、超長期の耐久性を有し、適切な維持管理が行われてきた良質な住宅ストックが適正に評価され、社会的資産として循環利用されるためには中古住宅流通市場の環境整備が不可欠と判断。200年住宅ビジョンの策定に当たり、超長期住宅の生産・維持管理システムの確立とともに、超長期住宅の流通市場を整備するための方策を検討していくことにした。

2月の小委員会では、(社)不動産協会や(社)住宅生産団体連合会など業界団体から、住宅流通市場の現状や課題、流通マーケットの活性化や整備に向けた意見などを聴取し、超長期住宅に対応した住宅流通市場の環境整備の方策を検討していく。具体的には、(1)新築時に有していた性能・品質だけでなく、点検・補修・更新などの履歴に関する情報の整備(2)履歴情報をもとにした既存住宅に対する適正な評価(価格査定)手法の確立(3)住替えを円滑にするための支援制度の整備などが検討テーマとなる見込み。昨年12月の小委員会では、出席した議員から、住宅に係る消費税を問題視する意見も出ており、税制面にも踏込んだ審議も予想されている。

同調査会では、4月にも小委員会の報告書を作成し、5月を目途に「200年住宅ビジョン」をとりまとめる。

市場動向

東京カンテイ、超高層で戸数規模の大きい物件の契約率が好調

(株)東京カンテイがまとめた「新築分譲マンションの『成功・失敗』」要因分析(2005年と2006年に首都圏で新規分譲されたマンションが対象)によると、初月契約率と階数、戸数規模(総戸数)の相関性について分析した結果、最高階数が高く、戸数規模が大きい物件ほど平均契約率が高くなる傾向が強くなることがわかった。

[初月契約率とマンションの最高階数の相関性]階数15~20階未満の物件の平均契約率は70%台であるのに対し、20~30階未満の物件は95.0%に達し、さらに30階以上は99.3%の売行きとなり、超高層マンションが売れ筋であるという結果が出た。

[初月契約率とマンションの戸数規模の相関性]50~100戸未満の物件の平均契約率は70%台だが、100戸を超えると80%台に高まり、200~300戸未満は96.2%、300戸以上は99.0%となり、超高層物件と同様に、大規模マンションの人気も根強い。

[URL] <http://www.kantei.ne.jp/release/>【問合せ先】市場調査室 03-3442-0113

都市機構より

3月31日まで沖縄市中の町A地区の保留床・底地のあっせん

UR都市再生機構・沖縄総合開発事務所はこのほど、当協会に対して、沖縄市内の商業業務施設の保留床(地上権)と保留底地の譲渡について、当協会会員企業(宅地建

物取引業者)のあっせん方を依頼した。あっせん受付期間は3月31日まで。

あっせんの対象物件 対象地 = 沖縄市上地1丁目及び胡屋二丁目の各一部の商業業務施設の保留床(地上権)3画地と保留底地5区画。

〔URL〕<http://www.ur-net.go.jp/okinawa/nakanomachi/index.html>

【問合せ先】沖縄総合開発事務所総務分譲課 098-869-3192



資格試験

国交省、不動産鑑定士3次試験の合格者は212名

国土交通省は、2006年不動産鑑定士試験第3次試験の合格者を発表した。受験者786名に対し、合格者は212名で、合格率は27.0%(前年30.3%)。

不動産鑑定士試験は、不動産鑑定評価法の改正により、3次試験までであった試験が1回2段階方式(短答試験と論文式試験)に変更されているが、経過措置で2009年1月まで従来試験も並行して行われる。今回の第3次試験は、不動産鑑定士補を対象にした試験。合格者は登録することにより不動産鑑定士となる。

合格者の属性 (1)性別 = 男性195名 女性17名(2)年齢 = 平均34.0歳 最高齢70歳 最年少25歳。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha07/03/030126_.html

【問合せ先】土地・水資源局地価調査課 03-5253-8111 内線30314



会員動向

ゼクス、スポーツクラブ、ホテルを強化、3年後150億円の売上目標

(株)ゼクスは、主力のシニアハウジング事業の潜在顧客である65歳以上のシニア世代や団塊世代に当たる55~64歳のプレシニア世代の囲い込みを目的に、スポーツクラブやホテル事業を積極展開する。来年度(2008年5月期)より「リゾート&スポーツ、その他事業」部門を設け、新たに取組んでいく計画で、2010年5月期には事業売上高として150億円(2006年5月期比454%増)を目指す。

プレシニア層の囲い込み策の一環として、将来、入会金の一部を高年齢者住宅の入居一時金などに転換できるシニア向け住宅優待申込権付きゴルフ会員権「C-ステージメンバーシップ」の販促を図る。このためグループ以外のホテルやゴルフ場との提携強化により、利用対象施設の拡充を図ると共に、グループのゴルフ場の改修なども行い、現在、年間200口の販売実績を300口まで増やす計画。また、昨年12月1日付で設立した子会社の(株)ゼクススポーツを通じて、若年層からシニア層までの幅広い世代を対象に「健康」を軸にしたライフスタイルの提案を行う新しいタイプのスポーツクラブも運営する考えで、グループの不動産スキルを活かして大型の施設を年間2~4棟手掛ける。さらにシニア層に対する新しいライフスタイルの提案として、沖縄におけるリゾートホテルやホテルコンドミニアムの開発、運営、分譲事業も積極化する。

細田工務店、時間貸し立体駐車場事業に進出、第1弾「吉祥寺」

(株)細田工務店は、時間貸し立体駐車場事業への進出第1弾として、東京・武蔵野市で「RPC吉祥寺南町第一駐車場(全27台)」をこのほどオープンさせた。

道路交通法の改正で、民間委託による駐車違反取締まりが強化されたことにより、特に繁華街における駐車場不足が慢性化していることからニーズが見込めると判断した。東京都区内を中心に駅周辺や繁華街など容積率が低くても高い稼働率が見込めるエリアで積極的に展開する。4月を目途に第2弾を渋谷区で稼働する予定。来期(2008年3月期)に売上高約3億円、駐車台数300台を目指す。

対面積での稼働駐車台数が数多く確保でき、土地の利用効率の高い機械式の4層5段構造を採用する。また、連結式のユニット工法の採用で、不整形地でも地形に合わせた設計・施工を可能とし、工作物の認定を取得しているため、建築確認申請の必要がなく即時設置できるメリットがある。今後は地主から土地や駐車場施設を一括して借上げ、運營業務のみを受託するスキームも検討する。 <http://www.hosoda.co.jp/>

本社事務所移転

(株)新日本アーバンマトリックス(正会員)は、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3-2-1 新宿三丁目ビル6階

TEL 03-5369-2600 FAX 03-5369-3600

(株)アイム・ユニバース(同)は、本社事務所を1日から下記に移転した。

〔新所在地〕〒107-0052 東京都港区赤坂2-3-4 ランディック赤坂ビル8階

TEL 03-5574-7477 FAX 03-5574-7478

ケーツーアンドパートナーズ(株)(同)は、本社事務所を4日から下記に移転する。

〔新所在地〕〒150-0043 東京都渋谷区道玄坂2-10-7 新大宗ビル2号館9階

TEL 03-5458-8111 FAX 03-5458-8311



協会だより

～ 2月の行事予定

- | | | |
|-----------|--------|-------------------------------|
| 2月 2日(金) | 12:00～ | 証券金融委員会(明治記念館) |
| 2月 5日(月) | 15:00～ | 流通委員会(同上) |
| 2月 6日(火) | 14:00～ | 中高層住宅委員会・マンション販売研究会(同上) |
| 2月 8日(木) | 14:00～ | 賃貸管理委員会・共益費検討小委員会(当協会会議室) |
| 2月 9日(金) | 13:30～ | 戸建住宅委員会・商品企画小委員会(日本LCA) |
| 2月 19日(月) | 15:00～ | 講演会(グランドヒル市ヶ谷) |
| 2月 22日(木) | 18:30～ | (社)九州住宅建設産業協会との懇親会(ホテルルポール麹町) |
| 2月 23日(金) | 15:00～ | 流通委員会(グランドヒル市ヶ谷) |