



## 今週の フラッシュ

### 首都圏 7万 4534 戸、近畿圏 3万 146 戸共に減

～ 不動産経済研、2006 年の新築マンション市場動向

不動産経済研究所は、「2006 年の首都圏・近畿圏マンション市場動向」をまとめた。それによると、首都圏の 2006 年 1 年間の発売戸数は 7 万 4534 戸で、前年比 9709 戸、11.5%の減少となった。8 万戸の大台を割ったのは、1998 年(6 万 6308 戸)以来 8 年ぶり。7 万戸台は 1997 年(7 万 543 戸)以来のこと。特徴は、2005 年に大きく減少した東京都区部は、2006 年も引続き 23.8%減の 2 万 3670 戸にとどまった。シェアも前年(36.8%)から 31.8%へとさらに減少した。

一方、近畿圏(2 府 4 県)の 2006 年 1 年間の発売戸数は 3 万 146 戸で、前年比 2918 戸、8.8%の減少となったものの、1999 年から 8 年連続して 3 万戸台を維持した。

#### 《2006 年のマンション市場動向概要》

1. 首都圏の市場 [エリア別の供給実績] 東京都区部 = 2 万 3670 戸(前年比 23.7%減) 東京都下 = 7004 戸(同 21.8%減) 神奈川県 2 万 482 戸(同 13.9%減) 埼玉県 1 万 557 戸(同 2.1%増) 千葉県 1 万 2821 戸(同 26.7%増) となっており、都区部や都下、神奈川県が 2 桁台の減少となった半面、埼玉県や千葉県は前年水準を上回ったのに加え、2 年連続で 1 万戸を突破した。

[売行き状況] 初月の契約戸数の合計 = 5 万 8380 戸 月間契約率の平均 = 78.3% (前年比 4.3 ポイント = P の減)。[分譲価格の動向] 戸当たり平均価格 = 4199 万円 (前年比 92 万円、2.2%の上昇) 4 年連続のアップ m<sup>2</sup>単価 = 55.5 万円(同 1.0 万円、1.8%の上昇) 2 年ぶりのアップ。エリア別でみると、東京都区部の戸当たり平均価格は 1997 年以来 9 年ぶりに 5000 万円の大台を突破、神奈川県も 8 年ぶりに 4000 万円を上回り、人気エリアの価格上昇が顕著。億ションの発売は 914 戸で、前年(1095 戸)比 181 戸、16.5%の減少。[販売在庫の状況] 2006 年 12 月末現在の販売在庫は 8180 戸で、前年末比 2188 戸の増加。2003 年(9728 戸)以来の高い水準。[2007 年の発売予測] 今年の発売は 8 万 2000 戸前後の見通しで、再び 8 万戸の大台に乗る見込み。

2. 近畿圏の市場 [エリア別の供給実績] 大阪市部 = 8550 戸(前年同月比 9.9%減) 大阪府下 = 8802 戸(同 7.1%減) 神戸市部 = 2667 戸(同 42.5%減) 兵庫県下 = 4377 戸(同 2.5%減) 京都市部 = 1805 戸(同 25.7%減) 京都府下 = 559 戸(同 63.5%増) 奈良県 = 1291 戸(同 54.1%増) 滋賀県 = 1723 戸(同 53.7%増) 和歌山県 = 372 戸(同 52.5%増)。[分譲価格の動向] 戸当たり平均価格 = 3380 万円(前年同月比 216 万円、6.8%の上昇) 2 年ぶりのアップ m<sup>2</sup>単価 = 44.9 万円(同 2.3 万円、5.4%の上

昇) 4年連続のアップ。[販売在庫の状況] 2006年年12月末時点の販売在庫は4671戸で、前年末比817戸の増加。[2007年の発売予測] 今年は一段の価格上昇が予想されるため、販売状況次第では3万戸を維持できるかどうか微妙な状況。

[URL] [http://www.fudouken.jp/web/index/top\\_index.htm](http://www.fudouken.jp/web/index/top_index.htm)

【問合せ先】企画調査部 03 - 3225 - 5301

## 政策動向

### 国交省、密集法改正案、容積移転など3本柱、不燃領域率45%に

国土交通省は、重点密集市街地の解消に向けた取組み強化を打ち出した政府の方針を受け、25日召集の通常国会に提出する「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律の一部改正案」の骨子を固めた。

密集法改正案の骨子は、(1)危険な老朽住宅の除却の促進(2)面的整備事業による基盤整備と建替えの一体的な推進(3)容積移転などを活用した建替えの促進の3本柱。国交省では同法改正により、全国に点在する約8000haの重点密集市街地の整備を進め、5年後の2011年度までに密集市街地内の不燃領域率を現状の33%から45%まで引上げていく方針。

危険な老朽住宅の除却については、延焼等危険建築物の基準を「震度6強~7で倒壊や外壁等の脱落のおそれのある防火造」(現行は震度5強程度)にし、除却勧告の対象を拡大。除却の促進のため、地方住宅供給公社や都市再生機構が賃貸住宅オーナーに対して賃借人の住替えなどに関する計画の策定を支援するとともに、都市再生機構が老朽住宅の居住者に対して、受け皿住宅の建設を担う制度を構築していく。

また、強制力のある用地買収方式による第二種市街地再開発事業について、面積要件を「防災再開発促進地区にあっては0.2ha以上」(原則0.5ha以上)に引下げ、権利変換手法による防災街区整備事業の地区要件も「防火木造等に加え、新耐震基準を満たさない耐火建築物を含めた合計が概ね3分の2以上」とする。さらに、500㎡以上のまとまった地域を対象に、住民の自発的な建替計画を認定し、補助・融資による支援措置を講ずるほか、容積移転を可能とする新たな地区計画制度を創設する方針。

【問合せ先】住宅局市街地建築課市街地住宅整備室 03 - 5253 - 8111 内線 39677

### 東京都住宅マスタープラン素案、住宅基本計画踏まえ耐震化率90%に

東京都は22日、第3回住宅政策審議会を開き、2006~2015年度までの10年間を計画期間とする「東京都住宅マスタープラン(素案)」をまとめた。今回は昨年12月の改正住宅基本条例に定める住宅政策の目標や基本的施策を具体的に定量化するとともに、昨年施行された住生活基本法に定める「住生活基本計画」の「都道府県計画」としても位置づける。今年度中に正式な「住宅マスタープラン」を策定する。

今回の素案では、今後10年間の政策展開の方向性として、(1)良質な住宅ストックと住環境の形成(2)住宅市場の環境整備(3)居住の安定確保の3点を掲げている。具

体的には、2015年までに木造密集地域(重点整備地域)における不燃領域率を48%(2003年)から60%へ、共同住宅の共用部分のバリアフリー化率を12%(同)から25%へとそれぞれ高める。

「住生活基本計画」を受けて今回新たに設定した政策指標は、住宅の耐震化率 = 76.3%(2005年)から90%へ 「適切な修繕積立金」のある管理組合の割合 = 17%(2003年)から50%へ 次世代省エネ基準に適合する新築住宅の割合 = 14%(2005年)から65%へ 住宅性能表示制度の実施率を24%(2005年)から50%へ 中古住宅流通シェア = 9%(2003年)から25%へ リフォーム実施率 = 年1.5%(1999~2003年の平均)から年3%へと向上させる。

【問合先】都市整備局住宅政策推進部住宅政策課 03 - 5320 - 4913

## 調査統計

### 国交省、昨年11月の住宅性能表示、建設住宅性能の受付21%増

国土交通省がまとめた2006年11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2万3431戸(前年同月比62.2%増)、交付が2万2936戸(同44.6%増)と大幅な増加。また、建設住宅性能評価は、受付が1万8540戸(同21.0%増)、交付が9743戸(同16.0%増)と、いずれも2桁の増加となった。

<新築住宅の2006年11月実績>(1)設計住宅性能評価 = 受付2万3431戸(前年同月比62.2%増)、うち一戸建住宅5323戸(同7.0%増)、マンション等1万8108戸(同91.2%増) 交付2万2936戸(同44.6%増)、うち一戸建住宅5396戸(同8.9%増)、マンション等1万7540戸(同60.8%増)(2)建設住宅性能評価 = 受付1万8540戸(同21.0%増)、うち一戸建住宅4448戸(同8.5%増)、マンション等1万4092戸(同25.5%増) 交付9743戸(同16.0%増)、うち一戸建住宅4199戸(同5.7%増)、マンション等5544戸(同25.2%増)。

[2006年11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1万7540戸(シェア76.5%) 一戸建住宅5396戸(同23.5%)。[一戸建住宅の工法別内訳] プレハブ工法2771戸(同51.4%) 木造在来2356戸(同43.7%) 2×4工法232戸(同4.3%) など。[マンション等の構造別内訳] RC造1万5876戸(同90.5%) SRC造1016戸(同5.8%) 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85万8671戸 交付82万8434戸(2)建設住宅性能評価 = 受付62万8182戸 交付44万3177戸。

<既存住宅の実績>(1)2006年11月 = 受付2戸 交付71戸。(2)2002年12月制度運用開始からの累計 = 受付1095戸 交付821戸。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha07/07/070123\\_.html](http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha07/07/070123_.html)

【問合先】住宅局住宅生産課 03 - 5253 - 8111 内線39427

## 都市機構より

## 東京・北区豊島 5 丁目の土地の譲受人を 2 月 19 日まで募集

UR 都市再生機構は、土地有効利用事業の一環として、東京・北区豊島 5 丁目の土地 1 万 396.43 m<sup>2</sup>の譲受人を 2 月 19 日(火)まで募集する。

〔物件概要〕 所在地 = 東京都北区豊島 5、6 丁目地区土地区画整理事業仮換地 2 街区 1 ほか) 譲渡面積 1 万 396.43 m<sup>2</sup> 交通状況 = 東京メトロ南北線「王子神谷」駅から徒歩 15 分 用途地域 = 工業・一部準工業地域(容積率 200%、建ぺい率 60%) 地区の概要 = 当地区は北区豊島 5、6 丁目地区土地区画整理事業の施行により、街路、公園など周辺の整備を行っており、周辺には中小工場、事務所、マンション、低層住宅が混在する住工混在地域 申込書配布期間 = 2 月 19 日まで 開札 = 2 月 20 日。

〔URL〕 <http://www.ur-net.go.jp/tochiyuko/jouto/>

【問合先】本社・業務第 1 部土地有効利用推進室 045 - 650 - 0958



## 資格試験

管理協、管理業務主任者試験の合格者は 4209 人

(社)高層住宅管理業協会がまとめた 2006 年度の管理業務主任者試験の状況によると、受験申込者は 2 万 4779 人、このうち実際に受験した受験者数は 2 万 830 人で、合格者は 4209 人(男性 3690 人、女性 519 人)となり、合格率は 20.2%(男性 20.5%、女性 18.3%)。合格の基準点は 55 問中 33 問正解(試験一部免除者は 45 問中 28 問)。  
〔合格者の属性〕 平均年齢 = 42.6 歳(男性 43.3 歳、女性 37.6 歳) 最高年齢 = 76 歳 最低年齢 = 18 歳。

〔URL〕 [http://www.kanrikyo.or.jp/syuninsya/shiken/h18/goukaku\\_index.html](http://www.kanrikyo.or.jp/syuninsya/shiken/h18/goukaku_index.html)

【問合先】試験研修部 03 - 3500 - 2720



## 刊行物案内

高齢者住宅財団、「高齢者住宅必携～平成 18 年度版」を刊行

(財)高齢者住宅財団は、これまで発行していた書籍「高齢者向け優良賃貸住宅制度の解説」と(社)日本住宅協会から発行されていた書籍「地域・高齢者住宅必携」の一部について整理・統合した上で、新たに「高齢者住宅必携」としてこのほど発行した。監修は国土交通省住宅局住宅総合整備課住環境整備室。体裁は A5 判、543 頁。定価 3200 円(税込み)。送料は無料。 【問合・申込先】開発調査部 03 - 3206 - 6437

〔URL〕 <http://www.koujuuzai.or.jp/html/news.html#12>



## 会員動向

シーズクリエイト、中国・大連でマンション分譲事業に進出

シーズクリエイト(株)は、中国・大連でマンション分譲事業を開始する。このほど現地法人「大連日創置業有限公司」を設立した。現地の総合不動産会社とパートナーを組んで事業を進める。シーズクリエイトが資本金 400 万米ドルを全額出資し、董事長にはシーズクリエイト代表取締役の幸寿氏が就任。

シーズクリエイトは、国内では人口 20 万人都市への供給に注力する「サテライト戦略」を推進しているが、これらの都市圏でも地価が上がり始め、仕入れがしづらい状況にある。そこで人口が多く、新しい市場開拓が可能な中国へ進出することにしたもの。大連は親日派が多く、複数の日本企業が進出し、中国国内でも比較的、富裕層が集まる地域。日本人に限らず、現地人も対象とし物件を供給する。既に数物件の開発候補地がある模様で、資本金の払込みが終わる 2 月中旬以降、事業計画の具体的な検討に入る。  
〔URL〕<http://www.cscreate.co.jp/ir/press.jsp>

日本総合地所、全 750 戸「向ヶ丘遊園」のフランス街区 368 戸を分譲へ

日本総合地所(株)は、全体計画戸数 750 戸の大規模分譲マンション「レイディアントシティ向ヶ丘遊園」のうち、「フランス街区」全 368 戸を 1 月末を目途に発売する。昨年 3 月から販売してきた「イタリア街区」(全 382 戸)に完売の見通しが立ったことから、新街区の販売を決めたもの。

「フランス街区」(川崎市多摩区東三田)は、小田急線生田駅から徒歩 16 分。5 万 5902.73 m<sup>2</sup>の敷地に開発される小田急沿線でも最大規模を誇るプロジェクト。センタープロムナードを挟んでイタリアとフランスの歴史的な建築物をモチーフとする 2 街区(各 3 棟、全 6 棟)で構成。「フランス街区」の概要 = RC 造地上 14 階建て。間取りは 3~4LDK、専有面積は 78.33~118.10 m<sup>2</sup>。販売価格は 4LDK で 3400 万円台を予定。  
〔URL〕<http://www.grandcity.co.jp/>

## 協会だより

正会員が過去最多の 625 社、賛助会員 105 社含め会員総数は 730 社に

当協会は 1 月の理事会で、正会員 9 社、賛助会員 3 社の入会を承認した。これにより正会員は過去最多の 625 社に達し、賛助会員 105 社を含めた会員総数は 730 社となった。新規入会会員は次の通り。

〔正会員〕 (株)エバービルジャパン(東京都港区、代表者：八木直美氏) (株)風と大地(同新宿区、同：溝口俊一氏) (株)辰栄興発(同台東区、同：豊崎純任氏) (株)フォルス(同新宿区、同：菓子健司氏) (株)山盛(千葉市、同：西澤温氏) (株)関西都市居住サービス(大阪市、同：鈴木貴雄氏) 建都住宅販売(株)(京都市、同：井上誠二氏) (株)タカケン(広島市、同：高橋邦隆氏) (株)プレースホーム(佐賀県神崎市、同：山崎清二氏) 〔賛助会員〕 屋上緑化建設協同組合(さいたま市、同：石井成人氏) 合同会社介援隊(東京都台東区、同：三上弘氏) 三井住友海上火災保険(株)新宿第二支社(同新宿区、同：古賀幹朗氏)。