



## 今週の フラッシュ

### 戸建住宅の受注金額 10 四半期連続のプラス

～ 住団連の住宅業況調査、年度末に向け強気見通し

(社)住宅生産団体連合会がまとめた「2006 年度第 4 回住宅業況調査」によると、昨年 10～12 月期の戸建注文住宅の受注実績は、前四半期(2006 年 7～9 月期)の実績に比べて、総受注棟数は 37 ポイント(P)、総受注金額は +4P で、総受注棟数は前四半期のプラスからマイナスに転じたものの、総受注金額は 10 四半期連続のプラスを維持している。また、今年 1～3 月期の見通しでは、前期実績に比べ、総受注棟数が +35P、総受注金額が +6P で、年度末に向けて受注は回復すると見込んでおり、全体としてもプラス = 強気の見通しとなっている。

#### 《住宅業況調査結果の概要》

戸建注文住宅 (1)実績 = 2006 年 10～12 月期の受注実績は、総受注棟数が 37P、総受注金額は +4P。総受注棟数は前期のプラスの反動が影響し、大きく落ち込み、マイナスとなった。総受注金額は 10 四半期連続のプラスを継続中。

[ 域別の総受注棟数 ] 北海道 64P 東北 5P 関東 48P 中部 36P 近畿 29P 中国・四国 53P 九州 15P と全地域でマイナス。

(2)今後 1～3 月期の見通し = 2006 年 10～12 月期の実績に比べ、総受注棟数 +35P、総受注金額 +6P と改善を予測。[ 域別の総受注棟数 ] 北海道( 9P )は回復は難しいと判断するが、東北 +20P 関東 +39P 中部 +36P 近畿 +29P 中国・四国 +34P 九州 +45P と、年度末に向け受注は回復すると見込んでいる。

低層賃貸住宅 (1)実績 = 2006 年 10～12 月期の総受注実績は、前期に比べ総受注戸数は 22P、総受注金額は 12P と、総受注戸数は 4 四半期ぶりに、金額は 6 四半期ぶりに、共にマイナスとなった。[ 域別の総受注棟数 ] 北海道 39P 東北 36P 関東 20P 中部 25P 近畿 21P 中国・四国 19P 九州 9P と全地域でマイナス。

(2)今後 1～3 月期の見通し = 総受注戸数は +25P、総受注金額は +21P。[ 地域別の総受注戸数 ] 九州( 13P )以外の地域で、北海道 +10P 東北 +36 関東 +29P 中部 +25P 近畿 +35P 中国・四国 +45P と、プラスを想定している。

[ 低層賃貸住宅経営者の供給意欲 ] 2006 年 10 月時点における住宅会社側からみた経営者の供給意欲度は、全国では、「やや弱い・弱い」が前回 30%から 27%に、「かなり強い・強い」が前回 18%から 11%に、それぞれ減少し、「普通」が前回 52%から 62%に増加し、金利先高感がここにきて若干薄れ、供給意欲度については足踏み傾向

の感じである。地域別では、「かなり強い・強い」は、全地域で横ばいか減少、中部地区以外は「普通」が増加しており、1年前から強含み傾向が弱まった。

〔URL〕<http://www.JUDANREN.or.jp> 【問合せ先】広報部 03 - 3592 - 6441

## 政策動向

### 国交省、優良賃貸住宅の供給促進法施行規則一部改正などで意見募集

国土交通省は、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則等の一部改正を予定しており、その施行規則等の一部を改正する省令案について、3月2日(金)まで広く意見を募集する。その手続きを経て3月下旬には公布し、4月1日から施行する予定である。

#### 改正の主な内容

(1) 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律施行規則の一部改正 = 2人又は3人世帯向けの特定優良賃貸住宅の最低規模要件について、住生活基本計画で定められた最低居住面積水準の数値を踏まえ、現行39㎡から40㎡に引き上げる。

(2) 高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則及び地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等に関する特別措置法施行規則の一部改正 = 既存ストックの有効活用を図り、地域における多様な住宅ニーズに柔軟かつ的確に対応していくため、高齢者向け優良賃貸住宅及び特定優良賃貸住宅の空室を法律の規定に基づき有資格者以外の者に定期借家として一時的に賃貸する場合の賃貸借期間の上限を現行2年から5年に延長する。

(3) 高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則の一部改正 = 昨今の賃貸事業形態の多様化等を踏まえ、転貸事業者による終身建物賃貸借制度の活用を図るため、当該認可申請に係る申請書の様式及び添付図書を整備する。

〔URL〕[http://www.mlit.go.jp/pubcom/07/pubcom15\\_.html](http://www.mlit.go.jp/pubcom/07/pubcom15_.html)

【問合せ先】住宅局住宅総合整備課 03 - 5253 - 8111 内線 3933

### 政府、都市再生特別措置法改正案を閣議決定、今国会での成立目指す

政府は6日の閣議で、国土交通省から提出された「都市再生特別措置法等の一部改正案」を了承した。日切れ法案のため、年度内の成立を目指す。

同改正案の骨子は、(1)国土交通大臣による民間都市再生事業計画の認定申請期限を「2012年3月31日」まで5年間延長する(2)地域の担い手のニーズを反映した地域活性化を図るため、「市町村都市再生整備協議会」を創設する(3)市町村による「都市再生整備推進法人」の指定制度を導入し、民間都市開発推進機構が同推進法人に対して助成する新たな支援制度を構築する などが柱。

一方、密集市街地整備法も併せて改正し、密集市街地の早期解消のため、地区内の受け皿住宅の建設に当たって容積が移転できる「地区計画制度」を創設する。

認定民間都市再生事業に関しては、昨年末の来年度税制改正において、認定事業者

や従前地権者に対する税制上の特例措置を2年間延長することが決定しており、国交省では、税制面に加え、制度面も整備し、都市再生を促進していく。

〔URL〕[http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha07/04/040205\\_.html](http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha07/04/040205_.html)

【問合せ先】都市・地域整備局まちづくり推進課 03 - 5253 - 8111 内線 32552

## 公庫、「フラット 35」の買取、競合激化で低水準

住宅金融公庫は、証券化ローン「フラット 35」(買取型)の枠組みで行っている「住宅ローン債権の買取申請実績(1月末時点)」をまとめた。

それによると、1月の買取申請件数は前年同月比 18.0%減の 2818 件となった。2005 年 1 月(2599 件)以来の低い水準で、公庫では「季節要因もあるものの、金利上昇が懸念されている中で金融機関が長期固定金利商品にシフトしており、融資商品の競合が激しくなっている」と分析している。

制度を開始した 2003 年 10 月からの累計件数は 12 万 8481 件。取扱金融機関の実績(累計ベース)でみると、日本住宅ローンが 2 万 4684 件で最多、次いで、みずほ銀行が 2 万 1570 件と 2 万戸の大台を突破している。なお、モーゲージバンクの全宅住宅ローンがトップテン(2409 件)に入り、実績を伸ばしている。

〔URL〕<http://www.flat35.com/>

【問合せ先】総務部広報課 03 - 5800 - 8019

## 調査統計

### 住宅振興財団、団塊ジュニア、資金など親がかりの住宅計画

(財)住宅生産振興財団は、全国の総合住宅展示場で実施した「20 歳・30 歳代来場者の住宅に関するアンケート調査結果」をまとめたが、「親への依存が高い」団塊ジュニア世代の姿が浮かび上がってきた。

この調査は、住宅マーケットを支える団塊ジュニア世代を対象に、住宅計画に対する意識動向を調査したもので、調査対象は 1792 人、うち有効回答は 696 人。

調査結果の概要 住宅計画の動機など = 「親など親族から資金援助が得られるようになった」ことを住宅計画の動機とする人が全体の 41%にのぼり、住宅建築のための自己資金として「相続、贈与金、親からの援助」を予定している人が 47%を占めた。また、住宅計画について「親に相談した」人が 52%と過半数を占め、75%が「親と一緒にあるいは親の意見を参考にしながら、住宅計画を進めたい」と回答。

回答者の属性 = 世帯収入の平均は 670 万円と比較的高く、貯蓄実践者の 77%が住宅資金を目的に積み立てていると回答。半面、現住居は 61%が借家住まいで、土地を確保していない人が 56%にのぼっている。このため住宅計画を実現するためには「まず土地の確保」が前提条件となるが、この土地の確保について、団塊ジュニア世代では「自分で購入した土地に家を建てる」との回答は 44%ある一方で、「親など親族からの相続・相続予定の土地に家を建てようと考えている」が 55%にも及んでおり、住

宅計画に対し、親への依存度が高いことをうかがわせている。

住宅情報の参考媒体(複数回答) = 住宅展示場が 92%と最多、インターネットも 67%にのぼり、重要な地位を占めつつある。

【問合先】住宅展示場協議会事務局(住宅生産振興財団内) 03 - 5733 - 6733

## 市場調査

生駒調べ、空室率は東京 23 区横ばい、大阪、名古屋は低下に一服感

生駒データサービスシステムは、3 大都市のオフィスビル動向を分析した「3 大都市月次データ 空室率・平均賃料速報(1 月期)」をまとめた。空室率をみると、東京 23 区は前月から横ばいの 2.6%、主要 5 区(千代田、中央、港、新宿、渋谷の 5 区)は前月比 0.1 ポイント(P)減の 2.2%であったのに対し、大阪市は同 0.2 P 増の 6.4%、名古屋市は同 0.5 P 増の 6.4%と若干悪化しており、大阪と名古屋では空室率の低下に一服感が現れてきている。

3 大都市の概況 東京の A クラスビル(主要 5 区の延床面積 1 万坪以上)と S クラスビル(同 2 万坪以上)の空室率は、共に同 0.2 P 減の 1.2%、1.0%に改善し、タイトな需給関係が続いている。大阪市は全体的にテナントの動きが鈍く、また、名古屋市は大型ビルの竣工などもあって、共に空室率が一時的に増加した。平均募集坪賃料をみると、東京 23 区 = 坪 1 万 2700 円、うち主要 5 区 = 1 万 3150 円で、前月から若干下落。大阪市 = 同 1.5%上昇の 8880 円 名古屋市 = 同 0.5%上昇の 9680 円。

[ URL ] <http://www.ikoma-data.co.jp>

【問合先】東京本社 03 - 5470 - 8941

## 都市機構より

民間住宅事業者向けに千葉・ちはら台などで戸建用地を分譲

UR 都市再生機構は、民間住宅事業者向けに戸建住宅、低層集合住宅用地を分譲する。申込要領の配布と受付は今月 23 日まで。

募集中の用地は、(1) C i t t y & C i t t y ちはら台(戸建住宅用地) = 面積 9 万 756.27 m<sup>2</sup>、最低譲渡価額 21 億 3277 万 2345 円(2) 人人ニュータウンひたち野中央(戸建住宅用地) = 面積 2 万 164.35 m<sup>2</sup>、最低譲渡価額 10 億 216 万 8195 円 など。

[ URL ] <http://housing.ur-net.go.jp/topics/bosyu/070223-2.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 - 0461

## 会員動向

ゼファー、沖縄・糸満と浦添でホテルと分譲マンション

(株)ゼファーは、沖縄における高収益をにらんだ不動産開発プロジェクトを相次ぎ事

業化する。まず、糸満市土地開発公社が事業者を公募していた沖縄県糸満市の埋立地「糸満市西崎町マリノベーションふれあい地区ホテル用地」の事業地内において、このほど(株)大和地所(横浜市)と共同で、約5万4800㎡の敷地にホテル、コンドミニアム、ITオフィス+コールセンターを建設する。周辺エリアでは、既に1989年に策定された「沖縄県マリノベーション構想」、新マリノベーション拠点交流促進総合整備計画(ふれあい整備計画)に基づき、人工海水浴場「美々ビーチ」や237隻の船舶を収容可能な糸満フィッシャリーナなどが整備されており、ホテル、ITオフィスに対する潜在需要の高さとともに、沖縄への永住希望者の増加によるコンドミニアム需要の高まりを見込んでいる。

また、沖縄県で同社初の新築分譲マンションとなる「ゼファー浦添学園通り」全94戸を3月上旬を目途に発売する。昨年7月に「沖縄支店」を開設して以来、現地における徹底したマーケティングと顧客のニーズに応える商品企画に基づき、車利用率の高い沖縄県の地域性に応えるため、大型物件では県内初となる敷地内駐車場設置率200%を確保。セントラル浄・活水器、ディスポージャーなど県内でも希少性の高い設備仕様を全戸に標準採用。RC造地下1階地上14階建て。専有面積は67.49~91.03㎡、間取りは3LDK、4LDK。販売価格は3LDKタイプで1730万円を予定。

[URL] <http://www.zephyr.co.jp/>

## アスコット、東京・代々木で賃貸デザインマンション「OZIO」

(株)アスコットは、賃貸デザインマンション「OZIO(オヰィオ)代々木」を竣工した。同物件(東京都渋谷区千駄ヶ谷5)は、JR山手線「代々木」駅から徒歩5分。RC造、地上5階地下1階建て、全51戸(賃貸可能戸数50戸+管理員室1戸)。単身者向けの賃貸マンションで、29タイプの部屋を備える。間取りはSTUDIOタイプ~1LDK、専有22.44~59.06㎡、月額賃料は9万9000~26万6000円。当面はアスコットが保有するが、リートやファンドへの売却も検討。想定NOI利回りは6%台前半。周辺にアパレル系の事業者や服飾専門学校が多く、競合するデザインマンションがないことから企画。1月下旬時点の申込みは、会社経営者や外資系企業のサラリーマンなどを中心に12組。同社が展開する賃貸デザインマンション「OZIO」の「大手町」に続く第2弾となる。第3弾は板橋区内で全26戸を企画、2月末竣工。

[URL] <http://www.ascotcorp.co.jp/>

## 本社事務所移転

成田興業(株)(正会員)は、本社事務所をこのほど下記に移転した。

[新所在地] 〒461-0005 愛知県名古屋市東区東桜1-9-19 成田栄ビル3階  
TEL 052-955-2450 FAX 052-955-2460

(株)オンズコンフィアンス(同)は、14日付で本社事務所を下記に移転する。

[新所在地] 〒100-0014 東京都千代田区永田町2-14-3 赤坂東急ビル12階  
TEL 03-5157-0111 FAX 03-5157-0117