



今週の フラッシュ

分譲住宅と貸家が増加、持家は2カ月連続減

～国交省、3月の新設住宅、年度では128万5246戸

国土交通省がまとめた3月の「新設住宅着工統計調査報告」によると、全国の新設住宅着工戸数は9万9488戸で、前年同月比5.5%増と3カ月ぶりに前年水準を上回った。持家は前年同月比で減少したものの、分譲住宅が22.1%増と2桁の増加をみせたほか、貸家も3カ月ぶりに前年水準を上回ったことから、全体増につながった。

この結果、2006年度の新設住宅着工戸数は、前年度比2.9%増の128万5246戸で、4年連続の増加となった。

<2007年3月の着工>

[主な住宅種別の内訳] 持家=2万6078戸(前年同月比4.8%減、2カ月連続の減少)。大部分を占める民間金融機関などの融資による持家が前年同月比4.3%減の2万3909戸と、2カ月連続の減少となったため。中部圏を除き、首都圏や近畿圏、その他地域で減少した。 貸家=3万9663戸(同2.0%増、3カ月ぶりの増加)。大部分を占める民間金融機関などの融資による貸家が3万5327戸(同0.1%増)と、先月の減少から再び増加となったのに加え、公的資金による貸家も4336戸(同20.2%増)と、4カ月ぶりに増加したため。 分譲住宅=3万3511戸(同22.1%増、3カ月ぶりの増加)。うちマンションは2万2616戸(同37.3%増、3カ月ぶりの増加)、一戸建住宅は1万832戸(同0.3%増、先月の減少から再び増加)となった。

[地域別内訳] 首都圏=3万4406戸(前年同月比3.7%増)、うち持家5650戸(同4.4%減)、貸家1万1394戸(同3.6%減)、分譲1万7309戸(同13.1%増)など 中部圏=1万2279戸(同11.3%増)、うち持家4179戸(同0.6%増)、貸家6094戸(同19.3%増)、分譲1937戸(同12.4%増)など 近畿圏=1万7648戸(同11.6%増)、うち持家3110戸(同17.6%減)、貸家5756戸(同11.6%減)、分譲8742戸(同59.1%増)など その他地域=3万5155戸(同2.5%増)、うち持家1万3139戸(同3.0%減)、貸家1万6419戸(同6.3%増)、分譲5523戸(同12.2%増)など。

[マンションの3大都市圏別内訳] 首都圏=1万1951戸(同17.3%増)、うち東京都6117戸〔同12.1%増、うち23区4372戸(同10.7%減)、都下1745戸(同209.9%増)〕、神奈川県3307戸(同153.2%増)、千葉県1056戸(同33.0%減)、埼玉県1471戸(同20.4%減) 中部圏=834戸(同18.5%増)、うち愛知県425戸(同9.2%減)、静岡県189戸(同1.1%増)、三重県156戸(同680.0%増)、岐阜県64戸(同120.7%増) 近畿圏=6202戸(同123.3%増)、うち大阪府4071戸(同129.0%増)、兵庫県954戸(同76.7%

増)、滋賀県 197 戸(同 207.8%増)、京都府 822 戸(同 433.8%増)、奈良県 158 戸(同 21.8%減)、和歌山県 0 戸(同 100.0 減) その他の地域 = 3629 戸(同 29.2%増)。

[建築工法別] プレハブ工法 = 1 万 715 戸(同 0.6%減、4 カ月連続の減少) ツーバイ・フォー工法 = 7737 戸(同 2.0%増、先月の減少から再び増加)。

< 2006 年度の新設住宅着工戸数 > 全国計 = 128 万 5246 戸で、前年度比 2.9%増と 4 年連続の増加となった。[主な利用関係別の内訳] 持家 = 35 万 5700 戸(前年度比 0.9%増、3 年ぶりの増加) 貸家 = 53 万 7943 戸(同 3.9%増、6 年連続の増加) 分譲住宅 = 38 万 2503 戸(同 3.3%増、4 年連続の増加)。うち マンション = 24 万 1826 戸(同 4.8%増、4 年連続の増加) 一戸建住宅 = 13 万 8394 戸(同 0.4%増、前年の減少から再び増加)。[建築工法別] プレハブ工法 = 15 万 9544 戸(同 1.9%増、前年の減少から再び増加) ツーバイ・フォー工法 = 10 万 5824 戸(同 8.3%増、5 年連続の増加)。

[URL] <http://www.ml.it.go.jp/toukeijouhou/chojou/kencha.htm>

【問合せ先】総合政策局・建設調査情報課 03 - 5253 - 8111 内線 28236

政策動向

財務省の有識者会議、霞が関地区の整備・活用で方向性、6 月中に大綱

財務省の「国有財産の有効活用に関する検討・フォローアップ有識者会議」(座長 = 伊藤滋・早稲田大学教授)は、中央官庁が集積する「霞が関地区の整備・活用に関する今後の方向性」を公表した。今年 3 月にまとめた「中間報告」では、霞が関地区で、耐震性の低い庁舎や未利用の容積のある庁舎を優先的に整備する方針を打ち出しており、今回は具体的な整備などに当たっての基本的な考え方と方向性を示した。

霞が関地区の整備などに対する基本的考え方として、国の中枢機能を一団地として集中配置することをベースに、(1)土地・建物の有効活用(2)危機管理対応(3)国の中枢にふさわしい景観の形成などを盛り込む。現在の「霞が関一団地の都市計画決定」を尊重しつつ、今後容積率の移転や緩和など、容積の取扱いを含めた総合的な検討の必要性も指摘する。具体的な方向性としては、文部科学省の庁舎とともに官民合築ビルなどを一体開発している霞が関 G 街区を例に挙げ、庁舎の集約や合同化・高層化によるオープンスペースの創出、賃貸などによる民間活力の活用といった土地・建物の有効活用策を提示する。現在の中央官庁街区は、法務省や高裁・地裁の合同庁舎のある A 街区、農水省や環境省・厚労省のある B 街区、経産省や郵政公社の C 街区などは法定容積率に対する利用率はほぼ 100%だが、内閣府本府のある H 街区は利用率 30%、財務省や内閣府の F 街区は同 67%という状況で、これらの街区での高層化などが見込まれている。

有識者会議では、6 月中旬を目途に、霞が関地区の整備に関する「基本戦略大綱」をまとめる方針。

http://www.mof.go.jp/singikai/zaisanfollow_up/siryuu/20070507/kasumi_1.pdf

【問合せ先】理財局国有財産有効利用推進室 03 - 3581 - 4111

国交省、構造計算の基準制定案で 25 日まで意見募集

国土交通省は、建築確認申請に際して、構造計算と同等以上に安全性を確かめることができる構造計算の基準(建築基準法施行令第 82 条各号と同第 82 条の 4 に規定)の制定案をこのほど作成すると共に、その制定案についての一般からの意見(パブリックコメント)の募集を開始した。5 月 25 日(金)まで受け付ける。

意見募集の対象 = 構造計算と同等以上に安全性を確かめることができる構造計算の基準(建築基準法施行令第 82 条各号と同第 82 条の 4 に規定)の制定案。

資料の入手方法 = 下記のホームページに掲載。

意見の募集期間 = 5 月 25 日(金)まで必着。

[URL] http://www.mlit.go.jp/pubcom/07/pubcomt67_.html

【問合先】住宅局建築指導課パブリックコメント担当 03 - 5253 - 8111 内線 39537

業況調査

住団連、戸建注文住宅の受注金額は + 15 P で 11 四半期連続のプラス

(社)住宅生産団体連合会がまとめた「2007 年度第 1 回住宅業況調査」によると、今年 1~3 月期の戸建注文住宅の受注実績は、前四半期(2006 年 10~12 月期)の実績と比べて、総受注棟数は + 39 ポイント(P)と前四半期のマイナスからプラスに転じたほか、総受注金額は + 15 P で、11 四半期連続してプラスを維持した。

《戸建注文住宅》地域別の総受注棟数の実績 2006 年 10~12 月期に比べ、北海道 = + 32 P 東北 = 6 関東 = + 37 P 中部 = + 60 P 近畿 = + 33 P 中国・四国 = + 51 P 九州 + 59 P で、東北の 1 桁マイナスを除き、その他の地域は 2 桁台の大幅なプラスとなった。4~6 月期の見通し 今年 1~3 月期と比べ総受注棟数、金額ともに + 1 P を予測。地域別の内訳は、北海道 = + 5 東北 = + 6 関東 = + 1 中部 = + 11 近畿 = + 2 中国・四国 = 12 九州 = 5。

《低層賃貸住宅》地域別の総受注戸数の実績 2006 年 10~12 月期に比べて総受注戸数は + 11 P、総受注金額は + 9 P で、総受注戸数・金額ともに 1 四半期でプラスに回復した。北海道 = + 19 P 東北 = 22 P 関東 = + 27 P 中部 = 50 P 近畿 = + 30 P 中国・四国 = + 39 P 九州 = + 5 P。4~6 月期の見通し 今年 1~3 月期と比べ総受注戸数、金額ともに + 10 P を予測。地域別の内訳は、北海道 = 29 東北 = 7 関東 = + 3 中部 = + 50 近畿 = + 20 中国・四国 = + 13 九州 = ± 0。

[URL] <http://www.JUDANREN.or.jp>

【問合先】広報部 03 - 3592 - 6441

市場調査

アットホーム、3 月の新築戸建の価格は上昇、成約数の減少傾向続く

アットホームがまとめた3月の「首都圏売り物件市場動向」によると、新築戸建の成約数は12カ月連続して前年水準を下回る一方、戸当たり平均成約価格は、昨年7月以降、9カ月連続して前年水準を上回っている。

〔物件登録〕 中古マンション = 2156件(前年同月比2.7%減、9カ月連続のマイナス) 新築戸建 = 1万1969件(同1.3%減、5カ月連続のマイナス) 中古戸建 = 1566件(±0.0%)。〔物件登録価格〕 中古マンション = (1)戸当たり平均価格2062万円(同8.9%上昇、4カ月連続のプラス)(2)㎡単価33.59万円(同8.2%上昇、6カ月連続のプラス) 新築戸建 = 戸当たり平均3641万円(同6.6%上昇、6カ月連続のプラス) 中古戸建 = 戸当たり平均3216万円(同7.3%上昇、5カ月連続のプラス)。

〔物件成約数〕 中古マンション = 789件(同3.7%増、再びプラス) 新築戸建 = 2232件(同14.5%減、12カ月連続のマイナス) 中古戸建 = 457件(同7.1%減、12カ月連続のマイナス)。〔物件成約価格〕 中古マンション = (1)戸当たり価格2111万円(同2.6%上昇、3カ月連続のプラス)(2)㎡単価34.51万円(同4.2%上昇、4カ月連続のプラス) 新築戸建 = 3657万円(同5.3%上昇、9カ月連続のプラス) 中古戸建 = 3441万円(同18.6%上昇、3カ月連続のプラス)。

〔URL〕 <http://athome-inc.jp/pdf/news/070424.pdf>

【問合せ先】 経営企画室広報担当 03 - 3730 - 6484

生駒調べ、4月のオフィス賃料、東京23区と大阪市が1%上昇

生駒データサービスシステムは、3大都市におけるオフィスビルの空室率・平均賃料を分析した4月期の「3大都市月次データ」を発表した。

東京のオフィスビル市場をみると、23区の空室率は前月と同水準の2.0%、主要5区(千代田・中央・港・新宿・渋谷)は0.1ポイント改善の1.7%で、マーケットが動いた1~3月期に比べて軽微な動きにとどまった。東京Aクラスビル(基準階面積200坪以上)、Sクラスビル(同500坪以上)の空室率はともに0.1%で、前月から横ばい。また、大阪市の空室率は5.9%、名古屋市の空室率は6.3%で、ともに前月水準と変わらなかった。

〔平均募集賃料〕 東京23区 = 坪1万2940円(前月1万2810円比1.0%上昇) 東京主要5区 = 坪1万3430円(同1万3320円比0.83%上昇) 大阪市 = 坪8770円(同8680円比1.0%上昇) 名古屋市 = 坪9480円(前月と同水準で±0%) となっており、名古屋市の横ばいを除き、東京23区や主要5区、大阪市は僅かに上昇した。

〔URL〕 <http://www.ikoma-data.co.jp> 【問合せ先】 東京本社 03 - 5470 - 8941

会員動向

セコムホームライフ、6月1日付けでグループ内の管理会社を傘下に

セコムホームライフ(株)は、ビル・マンション管理事業を強化するため、6月1日付けでグループ内のセコムテクノサービス(株)の100%出資子会社テス(株)(東京・渋谷区、福

田和能社長)の全株式を譲り受ける。

セコムホームライフでは、これまでテスに委託していたマンション管理業務を 2005 年から自社管理に切り替えて、グループのサービスを結集した入居後サポートシステム「グローリオ・サポート 24」などを提供してきた。グループ内の管理専門会社を傘下に収めることで、今後はより専門的で迅速な入居者へのサービスを提供するとともに、過去に販売した中古物件への対応やビル管理事業などに新たな事業拡大を図る。

[U R L] <http://www.secom-shl.co.jp/>

スターツコーポレーション、F C 展開で今年度 95 店舗増へ

スターツコーポレーション(株)は、不動産仲介事業の F C を展開しているピタットハウスのネットワークの「2007 年度経営方針」を明らかにした。新たに 95 店舗増やして 428 店舗体制にするほか、人材の育成・強化策として、ライセンス制度を導入する。

ピタットハウスの店舗数は 4 月末現在で 333 店舗。エリア別の内訳は、首都圏 209 店舗、関西 77 店舗、東海 13 店舗、その他の主要都市 34 店舗。今年度は、首都圏で 40 店舗、関西で 30 店舗、東海で 15 店舗、その他主要都市で 10 店舗を増やす計画で、2008 年 4 月時点で 428 店舗まで拡大する。2008 年度中に 500 店舗体制を目指す。

新たに導入するライセンス制度は、賃貸と売買でそれぞれ 5 階級を設定。研修への参加実績を基準とし、昇給テストや推薦によって社員のレベルアップを図る。

[U R L] <http://www.pitatnet.jp/>

扶桑レクセル、5 月以降の分譲マンションに A E D を標準装備

扶桑レクセル(株)は、5 月以降に販売する全ての分譲マンションに A E D (自動体外式除細動器)を導入する。A E D は、突然死の原因の 1 つである心臓の心室細動が発生した際に、電気ショックを与えて本来的な機能を回復させる装置。「レクセルガーデン川崎殿町」全 64 戸、「レクセル行徳」全 45 戸に導入後、今年 5 月以降の全販売物件に設置する。A E D はスタンド式のものが、宅配ボックスに収納するタイプのいずれかを採用するが、宅配ボックスへの設置だと首都圏で初めてとなる。

[U R L] <http://www.lexel.co.jp/>

社名変更

アールプロジェクト(株)は、4 月 25 日開催の臨時株主総会で、社名を「アールインベストメントアンドデザイン株式会社」に変更することが承認された。

本社事務所移転

センチュリー・リアルエステイト・インベストメント(株)は 4 月 9 日から、本社事務所を下記に移転した。

[新所在地] 〒100-0004 東京都千代田区大手町 1 - 1 - 3 大手センタービル 22 階

T E L 0 3 - 5 2 2 3 - 0 0 1 1 F A X 0 3 - 5 2 2 3 - 0 0 1 2