



今週の フラッシュ

3500万円未満で60㎡以上の供給が減少

～不動産経済研、今年上期の都区部シェア4.9%

不動産経済研究所がまとめた「首都圏マンションにおける団塊 Jr、団塊 Jr ネクストなど1次取得層向けの住戸(販売価格3500万円未満で専有面積60㎡以上)の供給動向」によると、今年1～6月上半期には、販売価格が3500万円未満で専有面積60㎡以上の住戸のシェアは25.0%となり、最盛期の2001年36.7%(暦年の上半期比較、以下同じ)に比べ10ポイント(P)以上も減少している。2000年以降、2006年まで同シェアは30%台を維持してきたが、2007年上半期は「マンション用地高騰を反映して漸次上昇してきた新価格、新々価格物件が市場に数多く出回ってきたため、1次取得層が選択できる物件はそれだけ少なくなってきた」と(同社)ことが分かった。

《調査結果の概要》

1.2007年上半期の全体シェア 2007年上半期において、「販売価格3500万円未満で専有面積60㎡以上」の条件を満たす住戸は7080戸が供給され、そのシェアは25.0%。最盛期の2001年上半期の1万6074戸、同36.7%に比べ、戸数で半減、シェアで11.7Pの激減である。

2.2007年上半期のエリア別シェア 東京都区部=4.9%(前年同期比4.8Pダウン) 東京都下=22.8%(同9.8Pダウン) 神奈川県=18.2%(同10.2Pダウン) 埼玉県=44.5%(同16.8Pダウン) 千葉県=59.8%(同5.7Pダウン) と、全エリアで下降している。

2.東京都区部のシェア変遷 2001年の16.8%をピークに、2002年16.4%、2003年12.5%と下降、2004年12.5%、2005年12.7%と横ばい、2006年9.7%、2007年4.9%と推移している。2006年からシェアは2桁台を割り込み始め、2007年にはさらに前年同期比半減している。2007年上半期は全エリアで落ち込んでおり、東京都下9.8P減の22.8%、神奈川県は10.2P減の18.2%、埼玉県は16.8P減の44.5%、千葉県は5.7P減の59.8%となっている。

3.都区部における同条件の住戸の供給エリア 2000年=20区 2001年=17区 2002年=17区 2003年=17区 2004年=16区 2005年=16区 2006年=14区 2007年=8区 と減り続けている。2000年には中央区、港区など都心部、大田区、世田谷区など城南エリアでも供給が行われていたが、価格上昇の影響から供給エリアは狭まり、2007年上半期には足立区、葛飾区、江戸川区、荒川区、江東区、墨田区の城東エリアと、板橋区、北区の城北エリアにとどまった。

政策動向

国交省、建築士に3年ごとの定期講習、修了考査で合否、再受講措置も

国土交通省は、建築士制度の見直しを検討している建築士制度小委員会(小委員長=村上周三・慶応義塾大学教授)の会合を開き、「建築士の定期講習」、新たに創設する「構造設計1級建築士や設備設計1級建築士の資格を取得するための講習と定期講習」、「管理建築士の講習」に関する基本的枠組みを決めた。

国交省では、建築士の定期講習や構造設計1級建築士等の資格講習と定期講習、管理建築士の講習といった全ての講習を「講義」と「修了考査」によって実施する方針。個別にみると、建築士の定期講習は3年ごとに行う。講習は講義5時間程度、修了考査1時間程度とし、修了考査は40~50問の×方式を採用する。修了考査に合格できなかった場合、再度講義と修了考査を受けることができるように措置する。

〔構造設計1級建築士等の資格講習〕 3~4日程度の講義と6時間程度の修了考査を課す。修了考査では択一式、記述式、図面作成などでその知識・法適合性確認能力を判定する方針。また、5年間の実務経験の審査として、携わったプロジェクトを具体的に記載した書類の提出を求める。修了考査合格後、3年ごとに定期講習を義務付け、定期講習は講義5時間程度、修了考査1時間程度の1日講習を想定。

〔管理建築士の講習〕 講義5時間程度、修了考査1時間程度の1日講習。建築物の品質管理に関する業務の進め方、管理方法、経営管理、紛争防止などを講義内容とする。3年間の実務経験審査では建築士事務所での具体的な実務内容の提出を求める。

【問合先】住宅局建築指導課 03 - 5253 - 8111 内線 39515

住金機構、10月のフラット35提示金利、財形住宅金利2.18%に引下げ

住宅金融支援機構は26日、買取型の証券化ローン「フラット35」を取り扱う提携金融機関に対し、10月の提示金利を示した。同機構では、フラット35の商品性を高めるため、10月から融資期間「20年以下」と「20年超」に分けて融資金利に違いを設ける新制度を導入することにしており、提示した金利は「20年以下」が2.7%、「20年超」が2.9%。提示金利の段階で0.2%の差が生じることになった。

提携金融機関では、提示金利にサービシングフィーを上乗せして融資金利を決定する。サービシングフィーは各金融機関で異なり、融資期間ごとで格差のあるケースもあることから、金融機関によっては「20年以下」と「20年超」の金利差が単純に0.2%になるとは限らない。なお、35年全期間同一であった9月の提示金利は2.75%。「20年超」の提示金利と比較すると、0.15%の金利上昇となる。

一方、同機構では、財形住宅融資について、10月の申込み分から適用する融資金利(当初5年間)を現行の年2.57%から年2.18%に引下げる。

調査統計

国土交通省、7月の建設住宅性能評価の交付は65.7%増の1万2797戸

国土交通省がまとめた今年7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実績は、受付が1万8846戸(前年同月比7.6%減)、交付が2万2795戸(同12.0%増)。また、建設住宅性能評価は受付が2万536戸(同20.0%増)、交付が1万2797戸(同65.7%増)となった。この結果、制度運用開始からの累計で、設計住宅性能評価の受付、交付ともに100万戸を突破した。

<新築住宅の今年7月実績> (1)設計住宅性能評価 = 受付1万8846戸(前年同月比7.6%減)、うち一戸建住宅5742戸(同1.3%減)、マンション等1万3104戸(同10.1%減) 交付2万2795戸(同12.0%増)、うち一戸建住宅5415戸(同5.2%減)、マンション等1万7380戸(同18.7%増) (2)建設住宅性能評価 = 受付2万536戸(同20.0%増)、うち一戸建住宅4377戸(同6.5%減)、マンション等1万6159戸(同30.0%増) 交付1万2797戸(同65.7%増)、うち一戸建住宅4075戸(同7.4%増)、マンション等8722戸(同122.0%増)。

[今年7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1万7380戸(シェア76.2%) 一戸建住宅5415戸(同23.8%)。[一戸建住宅の工法別内訳] プレハブ工法2742戸(同50.6%) 木造在来2396戸(同44.2%) 2×4工法234戸(同4.3%) など。[マンション等の構造別内訳] RC造1万5958戸(同91.8%) SRC造1202戸(同6.9%) 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103万9844戸 交付100万7746戸 (2)建設住宅性能評価 = 受付78万2692戸 交付56万7713戸。

<既存住宅の実績> (1)今年7月 = 受付15戸 交付9戸。(2)2002年12月制度運用開始からの累計 = 受付1419戸 交付1333戸。

市場調査

アットホーム、8月の賃貸成約は0.3%減の6968件、11カ月連続の減少

アットホームがまとめた8月の「首都圏賃貸物件動向」によると、成約数は前年同月比0.3%減の6968件で、11カ月連続で前年水準を下回った。地域別にみると、神奈川県は中古マンションが回復し再び増加、埼玉県は新築マンションを除き好調で、2カ月連続して増加した。半面、東京23区や都下、千葉県は減少している。

[居住用賃貸物件の登録状況] 首都圏 = 3万6800件(前年同月比12.4%減)で、

15 カ月連続して前年水準を下回った。うち 東京都 = 1 万 7445 件(同 10.8%減) 神奈川県 = 1 万 2047 件(同 16.6%減) 埼玉県 = 4320 件(同 12.4%減) 千葉県 = 2912 件(同 3.7%減) など。[戸当たり登録賃料] 賃貸マンション = 10.70 万円(同 3.0%上昇) 賃貸アパート = 6.23 万円(同 0.8%下落)。[㎡当たり登録賃料] 賃貸マンション = 2700 円(同 5.9%上昇) 賃貸アパート = 2040 円(同 1.5%上昇)。

[エリア別の成約状況] 首都圏 = 6968 件(同 0.3%減)で、うち 東京 23 区 = 2890 件(同 1.7%減) 東京都下 = 483 件(同 8.2%減) 神奈川県 = 2510 件(同 2.7%増) 埼玉県 = 717 件(同 4.5%増) 千葉県 = 368 件(同 5.9%減) と、神奈川県と埼玉県のみが増加。[戸当たり成約賃料] 賃貸マンション = 10.21 万円(同 0.3%下落) 賃貸アパート = 6.51 万円(同 0.6%上昇)。[㎡当たり成約賃料] 賃貸マンション = 2640 円(同 3.1%上昇) 賃貸アパート = 2040 円(同 0.5%下落)。

[URL] <http://athome-inc.jp/company/news.html>

【問合せ先】経営企画室広報担当 03 - 3730 - 6484



資格講習

近代化C、受付は登録実務講習 11/15 日から、登録講習 12/5 から

不動産流通近代化センターは、平成 20(2008)年宅地建物取引主任者資格登録のための「登録実務講習会」と、宅地建物取引主任者資格試験の問題の一部が免除される「登録講習」の日程など実施要項を固めた。

[登録実務講習会] 申込み受付開始 = 2007 年 11 月 15 日 ~ 募集締切 = 第 1 期 : 12 月 20 日、第 2 期 : 2008 年 1 月 10 日、第 3 期 : 同年 1 月 24 日、第 4 期 : 同年 3 月 10 日、第 5 期 : 同年 4 月 10 日 通信講座 = 第 1 期 : 2008 年 1 月 3 日 ~ 3 月 2 日から 第 5 期 : 同年 5 月 30 日 ~ 6 月 30 日 演習 = 第 1 期 : 2008 年 2 月 4 日 ~ 3 月 2 日から 第 5 期 : 同年 7 月 1 日(火) ~ 8 月 31 日(日)まで。[登録講習] 受講申込み = 第 1 日程・第 2 日程とも : 2007 年 12 月 5 日 ~ 通信講座 = 第 1 日程 : 2008 年 2 月 21 日 ~ 4 月 20 日、第 2 日程 : 同年 4 月 18 日 ~ 6 月 17 日 スク - リング = 第 1 日程 : 2008 年 4 月 21 日 ~ 6 月 6 日、第 2 日程 : 同年 6 月 18 日 ~ 6 月 30 日。

詳細は [URL] <http://www.kindaiika.jp>

【問合せ先】登録実務講習会係 03 - 3986 - 0246 登録講習係 03 - 3986 - 7485



催事案内

国交省、10 月 2 日に「土地の日フェア 2007」講演会を開催

国土交通省は、10 月土地月間の行事の一環として、2 日(火)午後 1 時半から、東京・千代田区の発明会館地下 2 階ホールで、「土地の日フェア 2007」講演会を開催する。

「土地情報を考える 買う価格つきぬ悩みと向かい合う」 = 山野目章夫・早稲田大学大学院法務研究科教授 「こんなまちで暮らしたい！」 = 傍士銑太・日本政策投

資銀行地域振興部審議役。入場は無料。先着 250 名まで。

【申込み・問合せ先】土地の日講演会事務局 03 - 3264 - 5501

会員動向

深松組、仙台市の賃貸マンションを高齢者自立支援型に改修

(株)深松組は、仙台市のフィンランド健康福祉プロジェクトに参加し、同市と宮城工業高等専門学校との“産・学・官”連携により、福祉先進国のフィンランド型の高齢者自立支援住宅を賃貸マンションで実現する取組みを進めている。対象物件は、同社が管理するマンション「ネオプラザ北仙台」(青葉区)で、このほどモデルルームの内覧会を開催した。モデルルームは、既存マンションの改修プランを具体化したもので、改修は仙台市の補助金を受けており、その成果は「高齢者自立支援型マンションへのリフォームモジュールの応用開発業務」として、同市に報告される。

入居者のモデルは、高齢者の2人暮らしで1人が車イス利用。居室はRC造、70.2㎡の1LDK。改修の特徴は、既存3LDKを37.5㎡の広いリビング兼ダイニングに改造したほか、トイレや通路は車イス対応に拡張した。同社では今後、同物件の30室を高齢者向けに改修し、新たな顧客の獲得を目指す。【問合せ先】同社 022-271-9211

セコムホームライフ、東京消防庁から「救命講習受講優良証」を授与

セコムホームライフ(株)は、東京消防庁から「救命講習受講優良証」をこのほど授与された。同社は2005年から自社分譲ブランド・マンション「グローリオ」シリーズに心臓停止時の非医療従事者による自動体外式除細動器(AED)を標準設置するとともに、社員向け救命講習会を開催し、合計140人の社員が既に緊急救命認定証を取得。また今年からは「グローリオ」の入居者向けにAED講習会を随時開催するなど、入居者へのソフトサービスの充実に注力しており、今回、こうした取組みが高く評価されたもの。

[URL] <http://www.secom-shl.co.jp/>

社名変更

(株)ゴッドスピード(正会員)は9月8日付で、社名を「株式会社ジー・エス・シー」に変更した。

(株)東海カトランホーム(正会員)はこのほど、社名を「株式会社クレストンホーム」に変更した。[新URL] <http://www.creston.co.jp>

名称変更と事務所移転

みずほインベスターズ証券(株)吉祥寺支店(賛助会員)は10月1日から、小金井支店と店舗統合し、新たに「三鷹支店」として名称変更し、下記に移転する。

[新所在地] 〒181-0013 東京都三鷹市下連雀3 - 35 - 1 ネオシティ三鷹 10階

T E L 0422 - 76 - 0510 F A X 0422 - 76 - 0520