



# 週刊日住協 News

Japan Association of Home Suppliers

**今週の  
フラッシュ**

## 発売は首都圏、近畿圏共に減、価格は上昇

～ 不動産経済研、10月の新築マンション市場動向

不動産経済研究所がまとめた今年10月の「首都圏・近畿圏新築マンション市場動向」によると、首都圏の発売は5731戸で、前年同月比9.1%の減少、初月契約率は今年最低の62.5%。また、近畿圏の発売は2648戸で、同14.8%の減少、初月契約率は今年最高の78.1%。

首都圏の発売戸数は、前年同月の水準を2カ月連続して下回った。戸当たり平均価格は前年同月比8.0%上昇の4693万円となり、昨年12月以来11カ月連続の上昇。㎡単価も61.4万円で同6.2%上昇と、昨年9月以来14カ月連続の上昇で、分譲価格の上昇基調は依然続いている。一方、近畿圏の発売は前月の増加から再び減少に転じた。分譲価格は戸当たり平均価格、㎡単価ともに2カ月連続して上昇している。

首都圏、契約率は今年最低の62.5%、㎡単価は6.2%上昇で14カ月連続のアップ  
首都圏の発売戸数は5731戸と、前年同月(6307戸)に比べ9.1%の減少で、2カ月連続して前年水準を下回った。

[10月のエリア別発売状況] 東京23区部=1638戸(前年同月比10.9%減) 東京都下=783戸(同24.3%増) 神奈川県=1279戸(同45.3%減) 埼玉県=897戸(同12.5%増) 千葉県=1134戸(同61.1%増) と、東京都区部と神奈川県が減少。

[エリア別の売行き状況] 東京23区部=70.4%(前年同月比11.8P減) 神奈川県=65.4%(同7.0P減) 千葉県=62.7%(同10.3P減) 埼玉県=54.6%(同19.4P減) 東京都下=50.2%(同32.7P減) の順で、全エリアで前年水準を下回った。

[価格動向] 戸当たり平均価格=4693万円で、前年同月比346万円、8.0%のアップ ㎡単価=61.4万円で、3.6万円、6.2%のアップ。平均価格は昨年12月以来、11カ月連続のアップ、㎡単価は昨年9月以来、14カ月連続のアップ。

[平均専有面積] 76.47㎡で、前年同月比1.22㎡増、1.6%の拡大。

[即日完売] 13物件323戸(シェア5.6%)。

[販売在庫の状況] 10月末時点の販売在庫は8582戸で、前月末比では688戸の増加、前年同月末比では1822戸の増加(昨年3月以来、20カ月連続の積み増し)。

[11月の発売予測] 11月の発売は前年同月を若干下回る6000戸前後を予測。

近畿圏、契約率は78.1%で今年最高、㎡単価は21.4%上昇で2カ月連続のアップ  
近畿圏の10月の新規発売は2648戸で、前年同月(3108戸)比14.8%の減少で、前月の増加から再び減少に転じた。

[ 10月のエリア別発売状況 ] 大阪市部 = 1021 戸(前年同月比 6.9%減) 大阪府下 = 626 戸(同 3.6%増) 神戸市部 = 288 戸(同 17.7%減) 兵庫県下 = 297 戸(同 9.3%増) 京都市部 = 122 戸(同 76.9%減) 京都府下 = 71 戸(前年同月 0 戸) 奈良県 = 123 戸(同 296.8%増) 滋賀県 = 102 戸(同 45.7%減) 和歌山県 = 0 戸(同 39 戸)。

[ 売行き状況 ] 初月契約率は 78.1%で、前年同月(69.6%)に比べ 8.5 P のアップ。

[ 価格動向 ] 戸当たり平均価格 = 4318 万円で、前年同月比 1111 万円、34.6%のアップで、2 カ月連続の上昇 m<sup>2</sup>単価 = 56.1 万円で、同 9.9 万円、21.4%のアップ、2 カ月連続の上昇。

[ 平均専有面積 ] 76.97 m<sup>2</sup>で、前年同月比 7.52 m<sup>2</sup>増、10.8%の拡大。

[ 即日完売 ] 22 物件 687 戸(シェア 25.9%)。

[ 販売在庫の状況 ] 10 月末時点の販売在庫は 5224 戸で、前月末比 208 戸の減少、前年同月末比では 1160 戸の増加(首都圏同様、昨年 3 月以来、20 カ月連続の積み増し)。

[ 11 月の発売予測 ] 11 月の発売戸数は前年を上回る 2300 戸程度を予測。

[ 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

国交省調べ、地価水準は「高い」が増加、取引は「沈静化」の見方強まる

国土交通省がまとめた「土地投資動向調査(2007 年 9 月調査)の結果」によると、地価水準が高いと指摘する回答が増える一方、これまで活発であった土地取引が沈静化するとの見方が強まってきている。

この調査は、土地市場の動向に大きな影響を及ぼすと考えられる主要な企業を対象として、土地取引などに関する短期的な意向を把握・整理し、分かりやすい「先行指標」の作成・提供を目的としている。調査対象は、上場企業および資本金 10 億円以上の非上場企業で、半期(各年 3 月と 9 月時点)ごとに調査しているもの。今回の調査対象は 7242 社、うち有効回答は 2185 社(有効回答率 30.2%)。

### 《調査結果の概要》

1. 現在の地価水準についての判断 = 東京 23 区では「適正である」との回答が 34.1% (前回調査 44.0%)と前回調査から約 10 ポイント(P)減少した半面、「高い」との回答が 60.2%(同 50.3%)と約 10 P 増えた。

2. 1 年後の地価動向についての判断 = 「上昇見込み」との回答が 58.2%(同 66.0%)に減少し、「横ばい」が 38.8%(同 32.6%)、「下落見込み」が 3.0%(同 1.4%)と、ともに増え、地価動向の見方に変化が表れてきている。

3. 現在の土地取引に対する判断 = 「活発である」との回答が東京 23 区で 47.4%(同 50.6%)、大阪で 44.7%(同 46.3%)、その他地域で 22.2%(同 22.8%)という状況で、全てのエリアで前回調査を下回っている。

4. 1 年後の土地取引に対する判断 = 「活発である」との回答は、東京 23 区で 39.0%

(同 50.9%)と、減少傾向が顕著で、「不活発である」が横ばいから増加に転じている。また、大阪で 39.2%(同 45.2%)、その他地域で 23.3%(同 27.2%)と、ともに前回に比べ減少しており、活発だった土地取引に陰りが見えてきている。

5. 本社所在地の現在の地価水準に対する判断 = いずれの地域も「高い」が前回より増加した。特に東京での「高い」の増加が顕著である。また、1年後の地価動向については、「上昇」が減少ないしは横ばいとなっている。

6. 土地の購入・売却意向 = 土地の「購入」意向が 16.7%で、「売却」意向の 25.9%を下回っているものの、いずれの地域も増加傾向が続いている。業種別には「製造業」の D I(「購入」 - 「売却」)は、やや増加している。製造業が「購入」13.7%、「売却」23.7%で、非製造業が「購入」18.0%、「売却」26.9%となっている。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha07/03/031109\\_.html](http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha07/03/031109_.html)

【問合せ先】土地・水資源局土地情報課 03 - 5253 - 8111 内線 30232

## 国土省、建基法施行規則を「軽微な変更」などで一部改正・施行

国土交通省は 14 日、改正建築基準法の円滑な運用を図るため、(1)「軽微な変更の取り扱い」と(2)「大臣認定書の写しの添付の取り扱い」について、わかりやすい表記に見直した「建築基準法施行規則の一部改正」を公布し、同日付で施行した。

「軽微な変更」については、特定行政庁や指定確認検査機関によってその取り扱いがまちまちで、建築確認現場の混乱の一因になっている。

今回の改正では、「間仕切りや開口部の変更であって、構造安全性、防火・避難性能が低下することのないものなどは『軽微な変更』として扱い、計画の変更に係る確認申請を要しない」ことを明確に表記した。また、建築確認申請の際に添付する構造方法や材料などの「大臣認定書の写し」についても、施行規則の改正により、その取り扱いを明確化した。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha07/07/071114\\_.html](http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha07/07/071114_.html)

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

## 市場調査

### 富士経済、2010 年のリフォーム市場規模 8 兆円超、マンションが拡大

富士経済は、住宅リフォーム市場の現状と成長性などを調査・分析した「住宅リフォーム市場の現状と将来展望～2007 年版」をまとめた。

それによると、住宅リフォーム市場は増改築をはじめ、機器の交換、修繕・保守、点検・診断などに伴う住宅設備・建材や施工費などを含めた施主渡し費用のことで、2006 年の住宅リフォーム市場の規模は、前年比 1.2%増の 7 兆 5620 億円であったが、2010 年には 2006 年比 8.0%増の 8 兆 1700 億円に拡大すると予測している。

2006 年の住宅種別の市場規模 戸建住宅 = 5 兆 5220 億円 マンション = 2 兆 400 億円 で、ストック数の多い戸建住宅が中心。

2010年の住宅種別の市場規模予測 戸建住宅 = 5兆6900億円(2006年比1680億円増) マンション = 2兆4800億円(同4400億円増) と予測。

住宅リフォーム市場は、ストック数の多い戸建住宅をベースとしており、70%以上を占めている。また、リフォームの対象物件は、築10年以内は部品の交換や内装の補修が多く、改装や増改築などの工事は築10年以上の物件が対象となる。従って、「改装や増改築などの工事の対象は1980年から1990年代の物件だけでも2400万户以上ある。こうした物件が500万円以上の大型案件の候補となっている」と分析。

2006年における業態別の市場シェア 独立系工務店 = 2006年におけるシェアは48.1%(3兆6400億円)だったものが、2010年には44.4%(3兆6300億円)に減少 住設・建材系 = 同17.5%(1兆3200億円)から同19.1%(1兆5600億円)へ増加 ゼネコン・デベロッパー系 = 同8.1%(6100億円)から同8.9%(7300億円)へ拡大 大手ハウスメーカー系 = 同5.3%(4030億円)から同6.1%(5000億円)へ拡大。

2006年実績ベースのリフォーム部位別内訳 内装・水廻り = 全体の49.3%(3兆7348億円) 屋根・外装 = 同14.7%(1兆1106億円) 内装のみ = 同12.4%(9400億円)。

[URL] [http://www.group.fuji-keizai.co.jp/press/pdf/071109\\_07088.pdf](http://www.group.fuji-keizai.co.jp/press/pdf/071109_07088.pdf)

【問合せ先】広報部 03 - 3664 - 5697



## 講習会の開催

### 建築・省エネ機構、12月から今年度第1回CASBEE戸建評価員養成講習

(財)建築環境・省エネルギー機構は、12月5日(水)から来年1月30日(水)にかけて、全国7会場で「今年度第1回CASBEE戸建評価員養成講習」を開催するとともに、来年2月7日(木)には、全国6都市8会場で、CASBEE戸建評価員資格取得のための試験を実施する。

#### [戸建評価員養成講習の日程]

12月5日 = 東京1会場(定員150名)、日本青年館 12月7日 = 札幌会場(同70名)、アスティ45 12月12日 = 大阪会場(同150名)、千里ライフサイエンスセンター 2008年1月16日 = 仙台会場(同100名)、フォレスト仙台 同1月18日 = 東京2会場(同150名)、家の光会館 同1月23日 = 名古屋会場(同100名)、第二豊田ビル 同1月30日 = 福岡会場(同80名)、天神ビル。

#### [戸建評価員資格取得試験の日程]

2008年2月7日(木) = 会場は札幌、仙台、東京、名古屋、大阪、福岡の全国6都市8会場。ただし、受験するには、上記の講習の受講が必要。受験資格は1級、2級、木造建築士。

講習の受講・試験の受験などの実施要項など詳細は、下記のホームページにより。

[URL] [http://www.ibec.or.jp/kousyu/19/1thcasbee\\_kodate.pdf](http://www.ibec.or.jp/kousyu/19/1thcasbee_kodate.pdf)

【申込・問合せ先】住宅研究部 03 - 3222 - 6690

## アスコット、東京・板橋区でデザイン賃貸マンションを竣工

(株)アスコットは、東京・板橋区内に、単身者やDINKS向けの賃貸デザイン・マンション「OZIO(オヅィオ)常盤台」をこのほど竣工させ、入居者募集を開始した。入居希望者は今のところ、単身の30歳代前半の女性が多いという。

物件は東武東上線「ときわ台」駅から徒歩9分に立地。RC・S造地上8階建て、総戸数31戸(賃貸可能28戸、管理員室1戸、店舗2戸)。間取りは1R~1LDK、専有面積は23.41~41.53㎡の14タイプ。バルコニーを広く取り、居住空間から切り離れた離れをつくるなど、住戸内のつくり込みに特色を持たせている。月額賃料は8万1000円~14万4000円。当分は同社が保有するが、リートやファンドへの売却も検討していく。この種の賃貸デザイン・マンションは大手町や代々木、板橋、森下に次いで5物件目。  
〔URL〕<http://www.ascotcorp.co.jp/>

## リスト、マンション分譲柱に東京支店の3年後の売上100億円を目指す

リスト(株)は、東京支店の売上の拡大を目指す方針で、2009年12月期までに100億円にまで引上げる計画である。東京支店の2007年度の売上額は80億円になる見込みで、2年後の2009年度には100億円を実現したい考え。

そのため同支店では、「都心まで電車・徒歩で50分、最寄駅から10分」の条件を付けて、マンション用地の取得に取り組んでいる。千葉県や埼玉県での用地取得は厳選し、東京23区内や城西エリアを優先する。また、今後は、ブランド力を販売に結びつけるため、大手デベロッパーとの共同事業(JV)にも積極的に乗り出す考え。

〔URL〕<http://www.list.co.jp/>

## 本社事務所移転

アルファエスレート(株)(正会員)は11月26日付で、本社事務所を下記に移転する。

〔新所在地〕〒106-0032 東京都港区六本木3-5-27 六本木山田ビル1階

TEL 03-3568-8885 FAX 03-3568-8884(変更なし)

(株)プロパスト(正会員)は11月12日付で、本社事務所を下記に移転した。

〔新所在地〕〒100-0013 東京都千代田区霞が関3-2-1 霞が関コモンゲート西館32階

TEL 03-6891-3100 FAX 03-6891-3110

## 社名変更

(株)クリーンライフ(正会員)はこのほど、社名を「あんしん不動産株式会社」に変更した。

賃貸住宅トータルサポート(株)(正会員)は11月22日付で、社名を「リーシング・マネジメント・コンサルティング株式会社」に変更する。