



今週の フラッシュ

発売戸数は首都圏 6.1 万戸、近畿圏 3.2 万戸

～不動産経済研、2007 年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「2007 年の首都圏・近畿圏マンション市場動向」によると、昨年 1 年間の首都圏の発売戸数は 6 万 1021 戸で、前年比 18.1%の減少。6 万戸台は 1998 年(6 万 6308 戸)以来 9 年ぶりで、1993 年(4 万 4270 戸)以来の低水準。初月契約率の平均は 69.7%(前年比 8.6P 減)で、好調ラインの 70%ラインを下回るのは 1991 年(58.3%)以来のこと。

一方、近畿圏(2 府 4 県)における発売戸数は 3 万 219 戸で、同 0.2%の増加。大阪市部が 2 年連続して前年を下回り 7000 戸を割り込んだ。初月契約率の平均は 68.0%(前年比 4.9P 減)、1992 年(66.6%)以来、15 年ぶりの低水準。

《2007 年のマンション市場動向概要》

1. 首都圏の市場 [エリア別の発売実績] 東京 23 区部 = 1 万 6563 戸(前年比 30.0% 減) 東京都下 = 7728 戸(同 10.3% 増) 神奈川県 = 1 万 7016 戸(同 16.8% 減) 埼玉県 = 8527 戸(同 19.0% 減) 千葉県 = 1 万 1187 戸(同 12.7% 減) で、増加したのは東京都下のみで、23 区部は 2005 年以降 3 年連続の減少で、神奈川県をも下回った。埼玉県は 2004 年以来 3 年ぶりに 1 万戸を割り込んだ。

[売れ行き] 月間契約率の平均 = 69.7%(前年比 8.6P 減)。好調ラインの 70%ラインを下回るのは 1991 年(58.3%)以来のこと。エリア別には、23 区部や千葉県が 7 割を超えた半面、東京都下や神奈川県、埼玉県は 6 割台にとどまっている。

[分譲価格の動向] 戸当たり平均価格 = 4644 万円(同 10.6% 上昇) m²単価 = 61.4 万円(同 10.6% 上昇) で、平均価格は 2003 年以降 5 年連続の上昇、m²単価は前年に続き 2 年連続の上昇。ともに全エリアで上昇。とりわけ 23 区部の平均価格は 6120 万円と 1992 年以来 15 年ぶりに 6000 万円の大台に乗り、人気エリアの価格上昇が一段と顕著になった。億ションの発売は 1344 戸で、前年比 430 戸、47.0%の大幅増。最高額は「有栖川パークハウス」(港区)の 8 億円。定借物件では最高 10 億円の「広尾ガーデンフォレスト」が供給された。[販売在庫の状況] 年末の販売在庫 = 1 万 763 戸で、前年末比 2590 戸の増加。年末としては 2002 年(1 万 1611 戸)以来 5 年ぶりに 1 万戸を上回り、市況は厳しい局面。

2. 近畿圏の市場 [エリア別の発売実績] 大阪市部 = 6986 戸(前年同期比 18.3% 減) 大阪府下 = 9623 戸(同 12.5% 増) 神戸市部 = 3626 戸(同 36.1% 増) 兵庫県下 = 3705 戸(同 15.4% 減) 京都市部 = 2539 戸(同 40.7% 増) 京都府下 = 698 戸(同

24.9%増) 奈良県 = 1386 戸(同 7.4%増) 滋賀県 = 1497 戸(同 13.1%減) 和歌山県 = 159 戸(同 52.5%減) [分譲価格の動向] 戸当たり平均価格 = 3478 万円(同 2.9%上昇) m²単価 = 47.0 万円(同 4.7%上昇) で、戸当たり価格は 2 年連続の上昇、m²単価は 5 年連続の上昇。[販売在庫の状況] 年末の販売在庫は 5769 戸、前年末比 1098 戸増加。うち建物が竣工済みの完成在庫は 1726 戸(同 50.0%増)。

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

【問合せ先】企画調査部 03 - 3225 - 5301

政策動向

国交省、構造計算プログラムを仮認定、35 者で試行運用、2 月に研修会

国土交通省は、(株)NTTデータが開発した構造計算プログラムを 21 日付で仮認定した。これに併せ、NTTデータと構造設計者、審査機関など 35 企業・団体をメンバーとする「大臣認定構造計算プログラムに関するコンソーシアム(協議会)」が発足、試行利用に向けて動き出した。問題がなければ 1 カ月程度で一般にも利用可能なようにする。

新たに認定する大臣認定構造計算プログラムは、(1)建築基準法令に適合しない数値の入力を禁止する措置(2)構造計算途中や計算結果の改ざんを防止するための措置といった偽装防止機能のほか、(3)部材の一覧表など分かり易い入出力データの標準化(4)構造計算プログラムの適用範囲を示すチェックリストの標準化 など、審査を効率化するための機能が付加されている。

このため、新たな大臣認定プログラムを使用した場合、構造計算のデータを記録した磁気ディスクなどを提出すれば、図書の一部提出が不要となる。また、審査機関も提出された入力データを再入力し、再計算結果が構造計算書の記載と一致すれば、計算過程の寸差が省略できるなどのメリットがある。

コンソーシアムでは、仮認定された NTT データのプログラムを使用。実際に構造計算を行うとともに、構造計算書の審査を実施し、ソフトウェアの不具合や審査での問題点の洗い出しを行う。その結果、問題がなければ 1 カ月程度で試行使用を終えて本認定する方針。なお、コンソーシアムでは、本認定を前に 2 月 4 日(東京会場)と同 8 日(大阪会場)に無料の研修会を開催する。

コンソーシアムのメンバーは、以下の通り。

建設会社(11 社) = 大林組、奥村組、鹿島、京成建設、清水建設、大成建設、大和ハウス工業、竹中工務店、戸田建設、長谷工コーポレーション、三井住友建設 設計事務所(12 社) = 織本構造設計、鼎建築事務所、現代構造、佐藤総合計画、スタンスドットエスティー、立石構造設計、東京建築研究所、東電設計、能勢建築構造研究所、三菱地所設計、山下設計、和田建築技術研究所 指定確認検査機関(5 機関) = 西日本住宅評価センター、日本 E R I、ハウスプラス住宅保証、東日本住宅評価センター、ビューローベリタスジャパン 指定構造計算適合性判定機関(5 機関) = 大阪建築防災センター、東京都防災・建築まちづくりセンター、

日本建築センター、日本建築総合試験所、ベターリビング 開発者 = N T T データ 行政庁
代表 = 日本建築行政会議。

〔 U R L 〕 http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha08/07/070118_.html

【問合先】住宅局建築指導課 03 - 5253 - 8111 内線 39563

国交省、エレベーター安全確保で制度を強化、定期検査資格者を見直し

国土交通省は、建築物の可動部や昇降機、遊戯施設における事故を受け、社会資本整備審議会の建築物等事故・災害対策部会がとりまとめた「昇降機、遊戯施設等の安全確保について」をもとに、建築物等の安全確保のための施策を展開していく。具体的には「設置時」と「使用時」における安全確保の強化を図る一方、建築物等の安全対策を充実していくため、事故情報の収集・共有化を推進していく方針。

エレベーター等の設置時における安全確保では、(1)エレベーターの駆動装置の構造基準(鋼車軸の強度など)(2)主要な使用材料の品質に関する基準(昇降機等の主要な支持部分の鋼材の品質など) など、技術的基準の明確化とともに、基準の強化を図る。また、現行制度において建築主事等による建築確認や検査で十分なチェックが行われない安全装置等の性能については、「第三者の専門家による性能評価を受けたうえで、国土交通大臣が認定する制度の創設」を検討する。

使用時の安全確保としては、定期的な調査・検査を担当する資格者制度を見直す。具体的には、(1)3～5年ごとの定期講習の義務付け(2)資格者証の交付(3)資格者名簿の閲覧(4)定期報告書への資格者証添付の義務付け などを行う。さらに、定期報告制度において、昇降機等に係る不具合情報の報告を義務付ける。これに併せて特定行政庁に対し、条例の制定や情報収集窓口の設置、公報やインターネットによる周知 など、事故情報の収集・公表に係る体制・仕組みの構築を促進していく。

【問合先】住宅局建築指導課 03 - 5253 - 8111 内線 39563

国交省、取引価格情報 4 万 6284 件追加、累計で 20 万件の大台を突破

国土交通省は 23 日、不動産取引価格情報提供 W e b サイト「土地総合情報システム」で公表するデータを、新たに 4 万 6284 件追加した。2006 年 4 月から運用をスタートした同システムの情報提供件数の累計は 21 万 9546 件に上り、20 万件の大台を突破した。また、運用開始からのアクセス件数は約 4184 万件に達している。

今回追加した情報は、全国の県庁所在都市など地価公示対象地域で、昨年 7 月から 9 月までに取引があり、当事者の同意を得た価格情報。内訳をみると、土地のみの取引 = 1 万 8771 件(制度スタートからの累計ベースで 8 万 3341 件) 土地と建物一括取引 = 1 万 6118 件(同 7 万 9727 件) マンション等の取引 = 6778 件(同 4 万 463 件) その他の取引(農地など) = 4617 件(同 1 万 6015 件) となっている。

提供している情報は、2005 年度分が「3 大都市圏の政令指定都市等」、2006 年度分が「全国の政令指定都市を中心とする地域」、2007 年度分が「全国の県庁所在都市など地価公示対象地域」と、逐次、調査対象地域を拡大してきている。

調査統計

国交省、11月の建設住宅性能評価の交付のみ 56.4%増の1万5239戸

国土交通省がまとめた2007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実績は、受付が1万7409戸(前年同月比25.4%減)、交付が1万1668戸(同49.1%減)。また、建設住宅性能評価は受付が1万3543戸(同27.8%減)、交付が1万5239戸(同56.4%増)となった。

<新築住宅の2007年11月実績>(1)設計住宅性能評価 = 受付1万7409戸(前年同月比25.4%減)、うち一戸建住宅5344戸(同1.4%増)、マンション等1万2065戸(同33.2%減) 交付1万1668戸(同49.1%減)、うち一戸建住宅5372戸(同0.4%減)、マンション等6296戸(同64.0%減)(2)建設住宅性能評価 = 受付1万3543戸(同27.8%減)、うち一戸建住宅4526戸(同1.7%増)、マンション等9017戸(同36.9%減) 交付1万5239戸(同56.4%増)、うち一戸建住宅3487戸(同17.0%減)、マンション等1万1752戸(同112.0%増)。

[2007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6296戸(シェア54.0%) 一戸建住宅5372戸(同46.0%)。[一戸建住宅の工法別内訳] プレハブ工法2652戸(同49.4%) 木造在来2372戸(同44.2%) 2×4工法294戸(同5.5%) など。[マンション等の構造別内訳] RC造5971戸(同94.8%) プレハブ119戸(同1.9%) 木造(在来)100戸(同1.6%) SRC造56戸(同0.9%) 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109万9316戸 交付106万9083戸(2)建設住宅性能評価 = 受付84万7100戸 交付62万3236戸。

<既存住宅の実績>(1)2007年11月 = 受付14戸 交付5戸。(2)2002年12月制度運用開始からの累計 = 受付1574戸 交付1431戸。

発表会の案内

住宅木材C、3月12、13日に住宅用新製品開発で発表会

(財)日本住宅・木材技術センターは3月12日(水)、13日(木)の両日午前10時から、東京・江東区の新木場ホールで、「地域材を利用した住宅用の新製品開発に関する発表会」を開催する。定員は150名程度(先着順)。参加費は無料。

開催内容は、(1)アイデアコンペによる新製品開発(内装材8課題、外構材6課題)(2)羽柄材の寸法規格の集約化(羽柄材の実態調査および寸法規格の集約化)(3)ス

ギを使用した下地材の開発(5 課題)(4)産学官連携による新製品開発(3 課題)。

下記URLから参加申込書入手し、氏名、所属先・職名、所属先住所、電話・FAX、希望日などを記載の上、FAX 03 - 3589 - 1766 で送付のこと。

〔URL〕<http://www.howtec.or.jp/kenkyukaihatsu/tiikizai20080122.pdf>

【問合せ・申込先】研究開発部 03 - 3589 - 1796

会員動向

ナイス、オリエントコーポと業務提携

ナイス(株)は、オリエントコーポレーションと業務提携し、施主が工務店に支払う中間金の立替資金を提供する「建設資金サポートプラン」と、屋根や水回りのリフォームを行う人向けの「組織リフォームローン」の2商品の取扱を開始する。ナイスの取引先の木材・建材販売店や工務店に対して導入を促し、オリコは今年、年間20億円の取扱高を目指す。

「建設資金サポートプラン」は、施主が工務店に対して支払う中間金(契約金、着工金、上棟金)をオリコがローンで貸し出すことで、工務店に建築資金出来高支払いの仕組みを提供するもの。

一方、「組織リフォームローン」は、利用額は10万円以上1000万円以内。屋根・水回り・増改築・太陽光発電システムなどが対象商品となる。

〔URL〕<http://www.nice.co.jp/>

事務所移転

丸井技建(株)(正会員)はこのほど、本社事務所を下記に移転した。

〔新所在地〕〒160-0022 東京都新宿区新宿3 - 3 - 2 京王新宿三丁目第二ビル

TEL 03 - 3357 - 0155 FAX 03 - 3357 - 0206

(株)新日本建物(正会員)はこのほど、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20階

TEL 03 - 6205 - 0705 FAX 03 - 6205 - 0706

週刊日住協NEWSのメール配信について

当協会では、毎週金曜日にFAXで送付させていただいている「週刊日住協NEWS」をご希望の方には電子メールの添付ファイル(PDFファイル)により配信させていただいております。(日住協会会員の方限定)

配信を希望される方は、下記URLにアクセスして、会社名、氏名、電話番号、メールアドレスをご記入の上、送信してください。登録は何名様でも無料です。

なお、既に配信を登録済みの方は再度ご登録いただく必要はございません。

〔URL〕<http://www.nichijukyo.or.jp/form.html>

【問合せ先】事業第1課 担当：岩脇 03 - 3511 - 0611