



今週の フラッシュ

発売は首都圏 2320 戸、近畿圏 1492 戸

～不動産経済研、1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1月の「首都圏・近畿圏新築マンション市場動向」によると、首都圏の発売戸数は2320戸で、前年同月比19.1%の減少。1月としては1998年(2288戸)以来、11年ぶりの低水準で、昨年9月以来、5カ月連続して前年同月水準を下回った。戸当たり平均価格は2006年12月以来14カ月連続の上昇。㎡単価も2006年9月以来17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。月間契約率は52.7%で、1月としてはバブル経済崩壊直後の1991年(49.2%)以来の低水準。

一方、近畿圏の発売は1492戸で、同44.4%の大幅な増加。昨年9月以来4カ月ぶりに前年同月水準を上回った。戸当たり平均価格は3カ月連続して下落した半面、㎡単価は5カ月連続の上昇。月間契約率は57.6%で、昨年8月(56.4%)以来の低水準。

首都圏、契約率は52.7%と低調、㎡単価は10.6%上昇で17カ月連続のアップ

首都圏の発売戸数は2320戸と、前年同月(2868戸)に比べ19.1%の大幅減少で、5カ月連続して前年水準を下回った。

[エリア別の発売状況] 東京23区部 = 510戸(前年同月比9.7%増) 東京都下 = 497戸(同14.8%増) 神奈川県 = 370戸(同62.8%減) 埼玉県 = 422戸(同19.9%増) 千葉県 = 521戸(同16.4%減) と、東京23区と東京都下、埼玉県が増加。

[エリア別の売行き状況] 神奈川県 = 65.7%(前年同月比12.4P減) 東京23区部 = 58.2%(同12.1P減) 東京都下 = 51.9%(同13.7P減) 埼玉県 = 46.4%(同28.9P減) 千葉県 = 44.0%(同31.6P減) の順。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 = 4210万円で、前年同月比354万円、9.2%の上昇。㎡単価 = 57.5万円で、同5.5万円、10.6%の上昇。平均価格は一昨年12月以来、14カ月連続のアップ、㎡単価は一昨年9月以来、17カ月連続のアップ。[平均専有面積] 73.25㎡で、前年同月比0.88㎡減、1.2%の縮小。[即日完売] 11物件160戸(シェア6.9%)。[販売在庫の状況] 1月末時点の販売在庫は1万694戸で、前月末比69戸の減少、前年同月末比2953戸の増加(2006年3月以来、23カ月連続の積み増し)。

[2月の発売予測] 2月の発売は前年同月を若干下回る4500戸前後を予測。

近畿圏、契約率は57.6%で低調、㎡単価は3.8%上昇で5カ月連続のアップ
近畿圏の1月の新規発売は1492戸で、前年同月(1033戸)比44.4%の大幅な増加。

[エリア別の発売状況] 大阪市部 = 375戸(前年同月比15.4%増) 大阪府下 =

537 戸(同 118.3%増) 神戸市部 = 249 戸(同 1.6%減) 兵庫県下 = 65 戸(同 75.7%増) 京都市部 = 124 戸(同 148.0%増) 京都府下 = 73 戸(同 387.0%増) 奈良県 = 46 戸(同 0.0%) 滋賀県 = 23 戸(同 62.3%減) 和歌山県 = 0 戸(前年同月 0 戸)。

[売行き状況] 初月契約率は 57.6%で、前年同月(60.6%)に比べ 3.0P のダウン。1 月の 50%台は 2004 年(58.6%)以来 4 年ぶりの低水準。[価格動向] 戸当たり平均価格 = 3136 万円で、前年同月比 29 万円、0.9%の下落、3 カ月連続の下落 m²単価 = 46.0 万円で、同 1.7 万円、3.8%の上昇、5 カ月連続の上昇。[平均専有面積] 68.17 m²で、同 3.27 m²減、4.6%の縮小。[即日完売] 15 物件 153 戸(シェア 10.3%)。[販売在庫の状況] 1 月末時点の販売在庫は 5824 戸で、前月末比 55 戸の増加、前年同月末比 1408 戸の増加(首都圏同様、2006 年 3 月以来、23 カ月連続の積み増し)。

[2 月の発売予測] 2 月の発売戸数は前年を若干下回る 3200 戸程度を予測。

[U R L] http://www.fudouken.jp/dcPg/Mn_Doko.html

【問合先】企画調査部 03 - 3225 - 5301

政策動向

国交省・中小企業庁、建築関連融資支援と相談件数が増加傾向

改正建築基準法施行に伴う建築確認・建築着工の減少によって経営環境に悪影響を受ける中小事業者に対し、国土交通省と中小企業庁が行っている「建築関連中小企業者対策」の活用実態が明らかになった。

国交省などの対策は、政府系金融機関による「セーフティネット貸付制度(経営環境変化対応資金)」や民間金融機関からの融資を受けやすくする各都道府県の信用保証協会等による「セーフティネット保証制度」、商工会議所などに設置した「特別相談窓口」が主な柱。昨年 10 月 9 日から本格的に対応している。

[セーフティネット貸付制度の活用状況] 対応開始から 3 カ月が経過した 1 月 11 日時点で、879 件 151 億 1200 万円の融資が承諾された。その後、1 月 18 日時点で 913 件 159 億 2300 万円(前週比 34 件 8 億 1100 万円の増加)、1 月 25 日時点で 977 件 171 億 5400 万円(同比 64 件 12 億 3100 万円の増加) と活用する事業者は増加傾向。

[セーフティネット保証制度の活用状況] 建物売買業や建築設計業が追加されるなど支援対象業種が拡大されているセーフティネット保証制度は、1 月 11 日時点で 1818 件 468 億 4500 万円が保証承諾された。その後、週間ごとの推移をみると、1 月 18 日時点で 2014 件 513 億 8000 万円(前週比 196 件 45 億 3400 万円の増加)、1 月 25 日時点で 2456 件 630 億 2700 万円(同比 442 件 116 億 4700 万円)と、貸付制度同様に週を追うごとに活用が増加傾向。

[特別相談窓口における相談状況] 全国 943 カ所の「特別相談窓口」における相談件数は 1 月 25 日時点で 5392 件にのぼり、1 月 11 日時点から 777 件も増加している。

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

国交省、住宅瑕疵担保責任保険法人の指定方針案で意見募集

国土交通省は、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」に基づき、住宅瑕疵担保責任保険の引受け等の業務を行う主体として、国土交通大臣が住宅瑕疵担保責任保険法人を指定する際の方針を策定し、4月1日から施行するが、それに先立ち、その「方針(案)」を策定したことから、3月9日(日)まで一般からの意見(パブリックコメント)を募集する。

[URL] http://www.mlit.go.jp/pubcom/08/pubcom7_.html

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03-5253-8111 内線 39427

国交省、建築設備士に1級建築士の受験資格を付与

国土交通省は、1981年に制定した「建設省告示」を改正し、建築に関して4年以上の実務経験をもつ「建築設備士」に、1級建築士試験の受験資格を付与する。今回の告示改正は、改正建築士法によって創設される「設備設計1級建築士」の有資格者を確保するために行うもので、2008年の1級建築士試験から建築設備士の受験が可能となる。

改正建築士法では、一定規模以上の建築物について、設備設計1級建築士による法適合性チェックが義務付けられており、設備設計1級建築士の要件として「1級建築士として5年以上の設備設計の経験があること」と規定されている。今回の措置は、設備設計1級建築士としての資格者を確保するため、設備設計に十分な知識と経験をもつ建築設備士を活用し、建築設備士から1級建築士資格を取得する道筋を開いた。

[URL] http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha08/07/070207_.html

【問合せ先】住宅局建築指導課 03-5253-8111 内線 39516

調査統計

国交省、07年建設工事受注統計、不動産業の発注過去最多を更新

国土交通省がまとめた2007年の「建設工事受注動態統計調査報告」(歴年ベース)によると、昨年1年間の受注高は前年比0.7%増の52兆7189億円で、2年ぶりに増加した。このうち元請受注高は同2.2%増の36兆7217億円。発注者別では、公共機関の発注が同2.7%減の9兆7891億円と、調査開始(2000年4月)以来初めて10兆円の大台を割った。半面、民間からの発注は同4.0%増の26兆9327億円と過去最高の水準に達した。

[民間の建築工事等(1件5億円以上の工事)]民間の建築工事等(1件5億円以上の工事)は前年比8.4%増の7兆8455億円で、5年連続の増加を記録。8月(前年同月比18.7%減)と10月(同24.9%減)に2桁のマイナスとなったほかは大きな落ち込みはなく、「建設工事受注に限っては、目立つほどの改正建築基準法の影響はなかった」(建設統計室)とみている。

[不動産業からの発注]不動産業からの発注は前年比6.8%増の3兆5684億円にのぼり、2000年調査開始以来の最高値を更新した。改正建築基準法施行の影響によ

り、9月から11月までの3カ月間2桁の落ち込みをみせている半面、改正法施行前の4月から6月までの3カ月間は逆に2桁の増加を記録。特に5月と6月は前年同月比8割強の伸びを示しており、年間を通じてプラスとなった。不動産業からの発注は、住宅が落ち込んだものの、事務所と店舗が大きく伸びて全体をカバーした格好。

[2007年12月の状況] 不動産業からの発注は3786億円(前年同月比9.5%増)と、4カ月ぶりに増加に転じ、回復感が強まっている。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/chojou/kakuhou1912.pdf>

【問合せ先】総合政策局・建設統計室 03-5253-8111内線28622

TDB調べ、改正建基法施行による倒産が増加

帝国データバンクが13日発表した「2008年1月の全国企業倒産集計」によると、不動産業の倒産は前月比23.1%減の30件と減少したものの、建設業は同5.7%増の243件と増加し、全業種の中で最も高い水準となっている。

建設業の倒産(243件)のうち、改正建築基準法施行関連の倒産は、昨年10月以降最多の8件発生しており、累計で22件に達している。1月の主な倒産は、福島県の陰山組(負債総額69億円)、大阪府のウッディアイ(同48億円)など。

帝国データでは「改正建築基準法の余波が続き、足元経済の減速が鮮明になっており、2007年度の倒産件数は前年度(9572件)を大きく上回り、1万件を突破するだろう」との見通しを示している。

[URL] <http://www.tdb.co.jp/report/tosan/syukei/0801.html>

【問合せ先】03-5775-3000

市場調査

富士経済調べ、着工減で昨年の住設・建材市場はマイナス4.5%

富士経済は、2007年の新設住宅着工の急減が住宅設備・建材市場に与える影響を調査し、「2008年版・住設建材マーケティング便覧」としてまとめた。報告書によると、2004年から続いていた年平均3.6%の市場の伸びは、2007年には前年を4.5%程度下回ったと分析、本格回復は2009年になると予測している。

2006年以前の着工物件への出荷分や流通在庫向け出荷などがあるものの、2007年の新設住宅着工が前年比81.9%と減少したこともあり、2007年の住宅設備・建材分野の市場規模は5兆3318億円と前年を4.5%程度下回ったと予測している。

[内訳] 住宅設備=2兆9396億円(前年比1.8%減) 建材=2兆3922億円(同7.6%減)。住宅用太陽光発電システムや太陽熱利用システム・コージェネレーションシステムなどの「創エネ分野」では最も減少幅が大きく、11.8%減に達する見通し。

この結果について報告書は、「改正建築基準法施行による着工減といった一時的要因と、少子化による住宅購入層の減少を主とする構造的な要因が相乗的に作用している」と指摘。建築確認業務が円滑化しても「2008年の成長率は1~3%程度にとどま

り、2006年を超える回復は2年後の2009年になるだろう」と予測。

[今後注目される商品]環境対策の観点から「ヒートポンプ式給湯器」や「ガスエンジンコージェネレーションシステム」などを指摘。2011年のヒートポンプ式給湯器市場は2007年比178.0%増の6228億円と3倍近く拡大。ガスエンジンコージェネレーションシステムも同108.1%増の333億円に倍増すると見込んでいる。

[URL] <https://www.fuji-keizai.co.jp/market/08011.html>

【問合せ先】東京M本部 03-3664-5821

用地売却

東京都、南大沢駅近の1.4万㎡を集合住宅用地として売却へ

東京都は、八王子市の京王相模原線南大沢駅に近い大規模都有地1万4461㎡を民間に集合住宅用地として売却する。これは、東京都の財政基盤強化策の一環。申し込み受け付けは3月4日(火)までで、3月下旬に買い受け予定者を決める。募集要項の配布は2月12日(火)~3月4日(火)。

売却予定地(八王子市南大沢4-2ほか)は、南大沢駅の西約800mに位置し、敷地面積は1万4461㎡。参考価格は24億9900万円。用途は集合住宅に限定する。申込資格者は、住宅の建設・分譲を手がける事業者。

[URL] <http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/newtown/koubo/list.html>

【問合せ先】都市整備局市街地整備部多摩ニュータウン事業室 03-5320-5135

会員動向

木下工務店、建築主等の会員組織発足

(株)木下工務店は、自社で注文住宅などを建築した顧客向けに、会員組織「ダブルハート会員サービス」を開始した。入会は無料で、同社が行う文化支援活動の公演チケット・オリジナルグッズの抽選プレゼントや会員価格での取扱商品発売などを行う。

入会対象は、注文住宅・賃貸物件の施主や、分譲住宅・マンション・家具の購入者、グループ会社のキノシタ・マネージメントのマンション購入者・賃貸管理物件入居者、キノシタライフの介護施設利用者など。対象者の二親等までが特典を受けられる。

[URL] http://www.kinoshita-group.co.jp/news_all/news08_02_05.html

ランドコム、東京証券取引所に上場を1本化

ランドコム(株)は2月4日開催の取締役会で、名古屋証券取引所セントレックスの上場廃止を決議し、同日付で上場廃止の申請を行った。これは、昨年12月19日に東京証券取引所市場2部に上場したことに伴い、重複上場による上場コストの軽減や株式売買の取引集約を図ることが目的。申請から原則1カ月後に上場廃止となる予定。

[URL] http://www.landcom.co.jp/data/upload/191-080204_oshirase.pdf