



今週の フラッシュ

全国の発売は前年比 14%減の 13 万 3670 戸

～ 不動産経済研、07 年の全国マンション市場動向

不動産経済研究所がまとめた「2007 年全国マンション市場動向」によると、昨年 1 年間に全国で発売された民間事業者による新築マンション(リゾートマンションを含む)は 13 万 3670 戸で、前年(15 万 5866 戸)に比べ 2 万 2196 戸、14.2%の減少で、1998 年(13 万 4647 戸)以来、9 年ぶりに 13 万戸台となった。また、発売総額は約 5 兆 966 億円で、前年(約 5 兆 5488 億円)に比べ 4522 億円、8.1%の減少である。

《2007 年全国マンション市場動向の概要》

圏域別の発売状況 首都圏 = 6 万 1021 戸(前年比 18.1%減、全国シェア 45.7%)
近畿圏 = 3 万 219 戸(同 0.2%増、同 22.6%) 東海・中京圏 = 1 万 125 戸(同 1.3%減、同 7.6%) 北海道 = 3828 戸(同 2.7%増、同 2.9%) 東北地区 = 3516 戸(同 28.4%減、同 2.6%) 関東地区 = 4293 戸(同 15.8%減、同 3.2%) 北陸・山陰地区 = 1214 戸(同 34.2%減、同 0.9%) 中国・四国地区 = 6563 戸(同 27.5%減、同 4.9%) 九州地区 = 1 万 2891 戸(同 21.2%減、同 9.6%) となっており、近畿圏や北海道が伸ばしたものの、その他のエリアは軒並み減少している。

都道府県・主要都市別の発売内訳 [首都圏] 東京都 = 2 万 4291 戸(前年比 20.8%減) 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)。[近畿圏] 大阪府 = 1 万 6609 戸(同 4.3%減) 兵庫県 = 7331 戸(同 4.1%増) 京都府 = 3237 戸(同 36.9%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 57.3%減)。[地方中核都市] 札幌市 = 3622 戸(同 4.3%増) 仙台市 = 1911 戸(同 10.3%増) 名古屋市 = 4023 戸(同 3.5%減) 広島市 = 2326 戸(同 21.8%減) 福岡市 = 4453 戸(同 25.1%減)。

分譲価格の動向 戸当たり平均価格 = 3813 万円、前年比 253 万円、7.1%の上昇 m²単価 = 49.8 万円、前年比 3.8 万円、8.3%の上昇 で、平均価格、m²単価共に 2 年連続の上昇。

[地域別の価格動向] 首都圏 = 戸当たり平均価格 4644 万円(前年比 10.6%上昇)、m²単価 61.4 万円(同 10.6%上昇) 近畿圏 = 同 3478 万円(同 2.9%上昇)、同 47.0 万円(同 4.7%上昇)。[地方主要都市の平均価格] 札幌市 = 戸当たり平均価格 2928 万円(前年比 2.6%上昇) 仙台市 = 同 3126 万円(同 10.7%上昇) 名古屋市 = 同 3501 万円(同 1.7%下落) 広島市 = 同 3124 万円(同 8.0%上昇) 福岡市 = 同 2542 万円(同 1.2%上昇)。

事業主別発売戸数ランキング 大京は1978年から2006年まで、29年連続で第1位を維持していたが、2007年は3778戸で第5位となった。トップに躍り出たのは穴吹工務店で5037戸。以下、20位までのランキングは次の通り。

(1)穴吹工務店 = 5037戸(前年3位)(2)大和ハウス工業 = 4560戸(同4位)(3)三井不動産レジデンシャル = 4475戸(同2位)(4)野村不動産 = 3829戸(同8位)(5)大京 = 3778戸(同1位)(6)日本綜合地所 = 3411戸(同12位)(7)藤和不動産 = 3229戸(同6位)(8)住友不動産 = 2952戸(同5位)(9)東京建物 = 2199戸(同20位)(10)東急不動産 = 2195戸(同13位)(11)オリックス不動産 = 2103戸(同10位)(12)近鉄不動産 = 2039戸(同18位)(13)三菱地所 = 1975戸(同11位)(14)積水ハウス = 1897戸(同17位)(15)コスモスイニシア = 1841戸(同9位)(16)プレサンスコーポレーション = 1730戸(同初のランクイン)(17)ゴールドクレスト = 1703戸(同21位)(18)総合地所 = 1681戸(同28位)(19)タカラレーベン = 1657戸(同19位)(20)名鉄不動産 = 1591戸(同30位)で、2000戸以上を発売したのは12社(前年比2社減少)。

上位20社の発売戸数の合計は5万3882戸(全国シェア40.3%)で、2006年の6万2845戸(同40.3%)に比べて8963戸減少したが、シェアは同値。野村不動産、日本綜合地所、東京建物などが戸数を伸ばした。その一方、穴吹工務店や大和ハウス工業、三井不動産レジデンシャルなど上位陣が軒並み戸数を減らしている。プレサンスコーポレーションが近畿圏を中心とした事業展開で初めてランクインしたほか、ゴールドクレスト、総合地所、名鉄不動産が振り返りを果たしている。

2008年の発売予測 全国の発売は約12.25万戸(2007年比8.4%減)を予測。[圏域別の内訳] 首都圏 = 5.4万戸(同11.5%減) 近畿圏 = 2.5万戸(同17.3%減) 東海・中京圏 = 1.0万戸(同1.2%減)。改正建築基準法施行の影響が本格化して大都市圏、地方圏いずれも落ち込むとみている。

[URL] http://www.fudousankeizai.co.jp/lcm_web/dcPg/Mn_Doko.html

【問合せ先】企画調査部 03 - 3225 - 5301

政策動向

国土省・社整審分科会、200年住宅認定に住環境や新管理方式なども

国土交通大臣の諮問機関である社会資本整備審議会住宅宅地分科会(分科会長 = 越澤明・北海道大学大学院教授)は15日、国土交通省が26日にも閣議に諮る予定の「長期優良住宅普及促進法案(仮称)」における具体的な施策展開に関して最終的な審議を行ったが、その中で、建設段階、維持管理段階、流通段階の各ステージに分け、長期優良住宅の整備・普及に向けた方策を提示していく方針を固めた。

具体的には、建設段階について、長期優良住宅のイメージを共有するための「ガイドライン」作りや「住宅履歴書」を整備する。住宅履歴書については「マンションに限らず、新築・改修・修繕・点検時において、設計図書や材料・設備、施工者名などの情報が確実に保存・蓄積される仕組みを整備しなければならない」と提言する。

また、長期優良住宅認定制度については、住宅単体の性能だけを認定要件にするのではなく、住環境との調和など立地条件なども加味するほか、「地区計画や景観計画など自治体の行う規制・誘導手法を活用し、良好な住環境が確保されていること」を認定要件にする方向性が確認された。

維持管理段階では、「2011 年末に建築後 30 年以上の老朽化マンションが 100 万戸を超える」との推計をもとに、マンション管理のあり方に踏み込み、現行の管理組合方式に加え、区分所有者以外の第三者を管理員とする方式、信託の活用などを明示する。また、流通段階では、取引価格情報の充実や「簡便な既存住宅の評価手法」の検討、債務継承型ローンをはじめ、新たな住宅金融商品の開発などを提示する。

【問合せ先】住宅局住宅政策課 03 - 5253 - 8111 内線 39223

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、住宅瑕疵担保履行法に基づき、今年 4 月 1 日から施行される「住宅瑕疵担保責任保険法人」の指定方針案を策定した。3 月 9 日までパブリックコメントを受け付け、正式決定する。

同法では、新築住宅の売主等に「保証金の供託」又は「保険への加入」のいずれかの資力確保を義務付けている。住宅瑕疵担保責任保険法人は、売主等が保険加入する際の引受主体となる法人で、国土交通大臣が指定する。

今回策定した「指定方針案」では、(1)収支の見込み(2)保険等の業務に必要な者の確保(3)住宅の検査の実施(4)役員又は構成員の構成 など、保険法人を指定する際の方針を示している。収支に関しては、「業務開始後 10 事業年度を経過するまでの間に当期純利益又は当期純剰余金が見込まれること」を基準としていく。業務に必要な人員は「現場検査員」と「技術管理員」。現場検査員は年間保険引受棟数に応じて基準を設定する。1 級建築士による設計・工事監理が義務づけられている規模の住宅では、保険引受棟数を 60 で割った数以上、かつ最低 18 人以上とする。技術管理員についても、保険を締結した保険期間中の戸数に応じ、確保する建築士の数を示す。

検査の実施については、階数が 4 以上の住宅の場合、「基礎配筋工事完了時」「2 階床の躯体工事完了時」「3 に 7 の自然倍数を加えた階(10 階、17 階など)の床の躯体工事完了時」「屋根工事の完了時」と細かく規定し、検査の実施を求めていく。

〔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、不当な鑑定評価等違反行為に係る処分基準(案)で意見募集

国土交通省では、不動産の鑑定評価制度の社会的な信頼性のさらなる向上と、不動産鑑定士及び不動産鑑定業者に対する処分等をするに際しての透明性の向上を図るため、「不当な鑑定評価等及び違反行為に係る処分基準(案)」を検討しているが、このほど、その「処分基準(案)」を策定したことから、それに対する一般からの意見(パブリックコメント)を 3 月 16 日(日)まで募集する。

[URL] http://www.mlit.go.jp/pubcom/08/pubcomt12_.html

【問合せ先】土地・水資源局地価調査課 03 - 5253 - 8111 内線 30315

調査統計

建設物価調査会、非住宅の増改築工事が上位に

(財)建設物価調査会がまとめた平成19年10～12月期の「建築物リフォーム・リニューアル受注調査」(調査対象524事業所、回答306社)によると、期中の総受注工事額は2408億円で、前期(平成19年7～9月期)に比べて1.0%の微増となった。

大規模工事(1億円以上の工事)をみると、期中で最も工事額が大きかったのは福岡県の業者が受注した「店舗」の増築工事で、受注工事額は21億円にのぼっている。上位10位の内訳は、建物用途による偏りはなく、「店舗」の増築や改築工事が3件、「事務所」の改築や改装等工事が3件、「工場・倉庫」の改築や改装等工事が2件となっている。1件当たりの平均受注工事額は「事務所」の8035万円が最も高く、次いで「店舗」の6958万円、「工場・倉庫」の5542万円と非住宅が上位3位を占めている。居住系でマンションが2921万円、戸建住宅が379万円。

[URL] http://www.kensetu-bukka.or.jp/data/index_reform.html

【問合せ先】経済研究部 03 - 3663 - 7235

市場調査

アットホーム、昨年の賃貸成約4.6%減の12万5292件

アットホームがまとめた平成19年1年間の「首都圏賃貸物件市場動向」によると、成約数は前年比4.6%減の12万5292件で、5年連続して前年割れとなった。地域別にみると、神奈川県のみが前年比2.5%増となったほかは、東京23区や東京都下、埼玉県、千葉県は減少した。

[居住用賃貸物件の登録状況] 首都圏=59万9028件(前年比8.9%減)で、2年連続のマイナス。うち 東京都=28万7085件(同10.7%減) 神奈川県=19万6432件(同6.3%減) 埼玉県=6万7867件(同11.9%減) 千葉県=4万6712件(同2.6%減) など、軒並みに減少。[戸当たり登録賃料] 賃貸マンション=10.43万円(同0.6%上昇)、再びプラス 賃貸アパート=6.18万円(同1.0%下落)、6年連続のマイナス。[㎡当たり登録賃料] 賃貸マンション=2688円(同3.1%上昇)、再びプラス 賃貸アパート=2045円(同0.3%上昇)、3年ぶりのプラス。

[エリア別の成約状況] 首都圏の年間成約件数=12万5292件(同4.6%減)、5年連続の前年割れ。 東京23区=5万1633件(同7.8%減) 東京都下=1万1421件(同12.4%減) 神奈川県=4万2244件(同2.5%増) 埼玉県=1万2315件(同7.2%減) 千葉県=7679件(同1.2%減) と、神奈川県のみがシングル・カップル向け物件に支えられて5年ぶりに増加。[戸当たり成約賃料] 賃貸マンション=9.86万円

(同 0.1%上昇)、3年連続のプラス 賃貸アパート = 6.41 万円(同 0.2%下落)、6年連続のマイナス。[m²当たり成約賃料] 賃貸マンション = 2649 円(同 1.4%上昇)、3年連続のプラス 賃貸アパート = 2119 円(同 0.2%下落)、再びマイナス。

【問合先】経営企画室広報担当 03 - 3730 - 6484

都市機構より

都市機構、3月18日に民間住宅事業者向けフォーラム

都市再生機構は、3月18日(火)午後1時半から、東京・新宿明治安田生命ホールで、民間住宅事業者向けに、「URハウジング・ロケーション・フォーラム」を開催する。参加費は無料(事前申込必要)。

フォーラムでは、「犯罪被害に遭わないための防犯を考える～予知防犯対策のすずめ」と題して、梅本正行氏(特定非営利活動法人・日本防犯学校学長)が基調講演を行う。なお、申し込み締め切りは2月26日(火)まで、申込み多数の場合は抽選。

[URL] <http://housing.ur-net.go.jp/2008springformtokyo/>

【申込・問合先】民間住宅用地販売第1チーム内 03 - 3347 - 0474

セミナー案内

建築研究所、建築技術のイノベーションで3月14日セミナー開催

建築研究所は3月14日、東京・有楽町の朝日ホールで「建築技術イノベーションに向けて」と題したセミナーを開催する。聴講は無料。

セミナーでは、「住宅に関わる省エネルギー手法」や「建築物における耐震性能の検証」など同研究所が取り組んでいる研究開発の現状などを解説するほか、現在法制度の整備が進められている長期優良住宅(200年住宅)において、制度上の重要なツールとなる「住宅履歴情報」を管理する先端技術についての講演も予定している。このほか、パネル展示によって各種研究の成果を紹介する。

<http://www.kenken.go.jp/japanese/information/information/event/koenkai/h19/index.htm> 【問合先】独立行政法人建築研究所 029 - 864 - 2151

会員動向

事務所移転

松本建設(株)はこのほど、本社事務所を下記に移転した。

〔新所在地〕〒163-1431 東京都新宿区西新宿3-20-2 東京オペラシティビル31階
TEL 03 - 5333 - 6221 FAX 03 - 5333 - 3222