



今週の フラッシュ

東京と神奈川のマンションは2カ月連続増

～国交省、2月の新設住宅着工、8カ月連続で前年比減

国土交通省がまとめた今年2月の「建築着工統計調査報告」によると、2月中の新設住宅着工戸数は8万2962戸で、前年同月比5.0%減と、昨年7月以降8カ月連続して前年水準を下回った。国交省は「主として改正建築基準法の施行(昨年6月20日)の影響によるものだが、前月に引き続き減少幅は縮小してきている」としている。

内訳をみると、持家は前年同月比2.1%減と13カ月連続の減少、貸家は同3.1%減、分譲住宅も同9.7%減と、いずれも8カ月連続の減少となった。この結果、2月の着工全体の勢いを年率換算値でみると、115万392戸となり、昨年12月(105万456戸)以降、3カ月連続して100万戸の大台に乗せた。これまで大幅に前年割れを続けてきた分譲マンションの着工状況をみると、東京都が前年同月比9.9%増の5168戸、神奈川県が同10.6%増の1889戸と2カ月連続して増加した半面、近畿圏は8カ月連続の減少、その他地方エリアは10カ月連続の減少が続いている。

[主な住宅種別の内訳] 持家=2万2494戸(前年同月比2.1%減、13カ月連続の減少)。大部分を占める民間金融機関などの融資による持家が前年同月比2.2%減の2万525戸となったのに加え、公的資金による持家も1.6%減となったため。

貸家=3万3063戸(同3.1%減、8カ月連続の減少)。なかでも大部分を占める民間金融機関などの融資による貸家が2万9892戸(同4.6%減)と、8カ月連続して減少したことによる。

分譲住宅=2万6757戸(同9.7%減、8カ月連続の減少)。うちマンションは1万6680戸(同11.9%減、8カ月連続の減少)、一戸建住宅は9876戸(同7.1%減、10カ月連続の減少)となった。

[地域別内訳] 首都圏=3万875戸(同0.8%増)、うち持家5280戸(同0.3%減)、貸家1万1046戸(同6.7%増)、分譲1万4492戸(同1.9%減)など 中部圏=1万1561戸(同12.0%増)、うち持家4186戸(同7.8%増)、貸家4861戸(同0.8%増)、分譲2431戸(同57.1%増)など 近畿圏=1万4923戸(同5.5%増)、うち持家3066戸(同0.6%減)、貸家6104戸(同17.9%増)、分譲5531戸(同5.4%減)など その他の地域=2万5603戸(同20.7%減)、うち持家9962戸(同7.1%減)、貸家1万1052戸(同19.7%減)、分譲4303戸(同42.2%減)など。

[マンションの3大都市圏別内訳] 首都圏=9812戸(同3.6%増)、うち東京都5168戸(同9.9%増、うち東京23区部4086戸(同3.2%増)、東京都下1082戸(同46.2%

増)、神奈川県 1889 戸(同 10.6%増)、千葉県 1496 戸(同 7.4%減)、埼玉県 1259 戸(同 12.9%減) 中部圏 = 1208 戸(同 116.1%増)、うち愛知県 896 戸(同 123.4%増)、静岡県 202 戸(同 69.7%増)、三重県 38 戸(前年同月 0 戸)、岐阜県 72 戸(同 84.6%増) 近畿圏 = 3153 戸(同 7.3%減)、うち大阪府 1810 戸(同 53.1%増)、兵庫県 693 戸(同 58.8%減) 京都府 168 戸(同 24.0%減) 奈良県 323 戸(同 1.9%増) 滋賀県 159 戸(同 0 戸) 和歌山県 0 戸(同 0 戸) その他の地域 = 2507 戸(同 54.4%減)。

[建築工法別] プレハブ工法 = 1 万 2018 戸(同 9.4%増、2 カ月連続の増加) ツーバイフォー工法 = 6600 戸(同 5.4%増、3 カ月連続の増加)。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/chojou/kencha.htm>

【問合先】総合政策局・建設調査情報課 03 - 5253 - 8111 内線 28625

政策動向

国交省、都市再生等の面積要件を 0.2ha に引下げ

国土交通省は、都市再生の取組みをより一層促進するとともに、広域的地域活性化のための基盤整備を推進するため、「都市再生特別措置法施行令の一部を改正する政令案」と「広域的地域活性化のための基盤整備に関する法律施行令の一部を改正する政令案」を 1 日から施行した。

都市再生特別措置法施行令の改正は、「地方都市では比較的小規模な事業であっても優良な都市開発事業については支援する必要がある」との認識のもと、民間都市再生整備事業計画の国土交通大臣認定の申請要件である民間都市再生整備事業の最低面積をこれまでの「0.5ha」から「0.2ha」に緩和する。また、広域的地域活性化法施行令の改正でも、地方都市の実情に応じ、民間拠点施設整備計画の国土交通大臣認定の申請要件を「0.2ha」(従来 0.5ha)に引下げる措置を講じる。

【問合先】都市・地域整備局都市再生企画調整官 03 - 5253 - 8111 内線 32203

国交省、地方の不動産証券化事業の参加意向を調査

国土交通省は、2008 年度の「地方における不動産証券化市場活性化事業」の一環として、不動産証券化企業や団体などの参加意向を予め把握するための「参加予定状況調査」を 11 日まで行う。後日改めて正式に公募する予定。

同事業は、地方における不動産証券化手法のノウハウ蓄積と人材育成を目的に、2007 年度から開始したもので、今年度も(1)不動産の流動化・証券化に関する実施過程検証等事業と(2)不動産の流動化・証券化に関する講習会等支援事業 を実施する。

実施過程検証等事業では、東京 23 区内、名古屋市、大阪市を除くエリアで、不動産物件の流動化・証券化に取り組もうとするグループなどから事業提案を公募する。また、講習会等支援事業では、地方の不動産証券化プレーヤー(不動産会社、金融機関、不動産鑑定業者など)を対象に講習会を実施する団体等に対し、講師謝礼金など実施費用の一部を支援する。今年度は、2007 年度実行した地方の不動産証券化事業

の報告書をテキストに活用するなど、実例を用いた講習を行う。

【問合せ先】総合政策局不動産課 03 - 5253 - 8111 内線 25151

経産省、長期使用製品安全点検・表示制度ガイドライン案で意見募集

経済産業省は、「消費生活用製品安全法等に基づく長期使用製品安全点検制度および長期使用製品安全表示制度のガイドライン案」を策定したことから、その「ガイドライン案」に対する一般からの意見(パブリックコメント)を4月30日(水)まで募集する。

この制度は、消費者自身による保守が難しく、経年劣化による重大事故の発生のおそれが高い製品について、消費者に保守情報を適切に提供するとともに、点検の通知や応諾を製造・輸入事業者を求める制度で、不動産・住宅業界関係では、主として、(1)電気食器洗器や(2)浴室用電気乾燥機などが該当する。

〔パブリックコメントURL〕<http://search.e-gov.go.jp/servlet/Public>

案件番号：595108026 案の公示日：4月1日(火)

【問合せ先】商務情報政策局製品安全課 03 - 3501 - 4707

〔改正法令概要URL〕

http://www.meti.go.jp/product_safety/producer/shouan/07kaisei.html



調査統計

東日本レインズ、中古流通の需要は築浅物件にシフト傾向

東日本不動産流通機構がまとめた「築年数から見た首都圏の不動産流通市場」によると、2007年に成約した中古マンションの平均築年数は16.93年で、前年に比べ0.14年低下した。新規登録の平均築年数は17.64年で、5年連続で成約物件が新規登録物件の築年数を下回り、需要が築浅物件にシフトしている。

〔中古マンションの成約物件〕2000年前後から築10年以内の築浅物件の取引が拡大してきたが、2007年は全体の36.2%で、前年比1.1ポイント(P)拡大した。バブル崩壊後に供給された築11～15年の物件も0.4P拡大して14.3%となった。新規登録物件は築5年以下の比率が16.0%で、3.2P増と大幅に増えた。特に東京都区部が8割も増加しており、全体を押し上げた。「ストックが増えたことと、価格の上昇基調に変化が生じたことから、売却を早める売主が増えたため」(同機構)とみている。

〔中古戸建住宅の平均築年数〕成約物件が17.61年、新規登録物件が17.84年とほぼ拮抗。前年よりそれぞれ0.15年、0.13年築浅にシフトした。成約物件は、築10年以内の比率が4年連続で拡大し、全体の3割近くになった。

〔中古マンションの平均成約価格〕築0～5年が4100万円台、築6～10年が3300万円台、築11年以上が2000万円以下となっている。新規登録物件の平均価格もほぼ同様であるが、平均面積は成約物件の方が新規登録物件を大きく上回っており、需要サイドはより広い物件を志向している。

[URL] [http://www.reins.or.jp/trend/PDF/築年リリース\(2007\).pdf](http://www.reins.or.jp/trend/PDF/築年リリース(2007).pdf)

【問合せ】総務部 03 - 5296 - 9350

市場調査

アットホーム、2月の新築戸建、中古マンションの成約は共に増加

アットホームがまとめた今年2月の「首都圏売物件市場動向」によると、成約数は新築戸建が前年同月比33.9%増の2354件で、7カ月連続で前年水準を上回ったほか、中古マンションも同9.5%増の666件と、5カ月連続で前年水準を上回った。一方、成約価格をみると、新築戸建は同0.3%上昇の3664万円で、3カ月ぶりに上昇、中古マンションの成約価格は同17.6%上昇の2334万円で、14カ月連続の上昇。

[物件登録数] 中古マンション = 2629件(前年同月比33.0%増)で、11カ月連続のプラス 新築戸建 = 1万2609件(同1.1%増)、11カ月連続のプラス 中古戸建 = 1597件(同8.4%増)、2カ月連続のプラス。

[物件登録価格] 新築戸建 = 3694万円(同3.5%上昇)、17カ月連続のプラス 中古戸建 = 3807万円(同8.6%上昇)、16カ月連続のプラス 中古マンション = (1)㎡当たり = 41.74万円(同23.0%上昇)、17カ月連続のプラス(2)戸当たり = 2680万円(同28.4%上昇)、15カ月連続のプラス。

[物件成約数] 新築戸建 = 2354件(同33.9%増)、7カ月連続のプラス 中古戸建 = 373件(同7.8%増)、3カ月連続のプラス 中古マンション = 666件(同9.5%増)、5カ月連続のプラス。

[物件成約価格] 新築戸建 = 3664万円(同0.3%上昇)、3カ月ぶりのプラス 中古戸建 = 2919万円(同1.2%下落)、2カ月連続のマイナス 中古マンション = (1)㎡当たり = 38.04万円(同15.1%上昇)、15カ月連続プラス(2)戸当たり = 2334万円(同17.6%上昇)、14カ月連続のプラス。

[URL] http://athome-inc.jp/company/news_market.html

【問合せ】経営企画室広報担当 03 - 3730 - 6484

会員動向

日本総合地所、3月引渡しの「西東京東町」からAEDを標準導入へ

日本総合地所(株)は、救急救命環境整備の一環として、「AED(自動体外式除細動器)」を今後販売する全ての「ヴェレーナ」ブランドの分譲マンションに標準導入する。3月下旬に引き渡し済みの「ヴェレーナ西東京東町」全19戸から導入しており、今後は消防署の協力のもと、入居者を対象としたAED講習を随時実施していく予定。

AEDは、心臓がポンプ機能を失った状態(心室細動)になった時に電気ショックを与え、正常なリズムに戻すための医療機器で、2004年7月より一般でも利用できるようになり、駅、学校、公共施設などで導入が広がってきた。

[U R L] <http://www.ns-jisho.co.jp/ir/pr.html>

ジョイント・コーポレーション、幕張駅前で海浜型商業施設

(株)ジョイント・コーポレーションは、商業施設の新ブランド「aune(あうね)」の第1弾として、このほどJR・京葉線海浜幕張駅前に飲食店サービスを中心に約20店舗のテナントが入居した海浜型フードコンプレックスビル「aune MAKUHARI(あうね幕張)」をオープンした。

同施設(千葉県千葉市美浜区ひび野)は、同駅北口から徒歩1分の2029.06㎡の敷地で開発。外観は波型のスカイラインを描いた屋根や船をイメージをした赤と青の縦横デザインの外壁をあしらい、内観は砂浜をイメージしたオフホワイトの壁面を採用するなど「海」にこだわり、駅前立地を意識したデザインとなっている。地下1階地上6階のうち1階の低層階にはハワイアンカフェ、バス案内所、携帯ショップなど駅の利用者などが気軽に立ち寄れるテナントを配置し、2~6階の上層階にはビジネスコースや家族団欒の場として和食や本格アジア料理を楽しめるレストラン、居酒屋などを誘致した。観光客だけでなく、海浜幕張エリアに勤めるサラリーマンやOL、近隣に住む住民などを対象に平日や週末にも気軽に立ち寄れるスポットを目指す。年間来場者目標は120万人で、初年度売上目標は30億円。

[U R L] <http://www.joint-group.co.jp/news/>

事務所移転

(株)ディア・ライフ(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] 〒102-0074 東京都千代田区九段南1-6-17 千代田会館8階
T E L 03 - 5210 - 3721 F A X 03 - 5210 - 3723(変更なし)

社名変更

(株)中央コーポレーション(正会員)は4月1日付で、社名を「株式会社中央リアルプラス」に変更した。

T E L 03 - 3584 - 0877 F A X 03 - 3584 - 0875



東日本レインズサブセンター利用負担金を1日から廃止し無料に

当協会では4月1日から、会員へのサービスと利用の拡大を図るため、東日本レインズサブセンター負担金を廃止しました。これにより、当協会を通じて、会員が東日本レインズを利用する場合は無料となります。

【問合先】当協会事務局 03 - 3511 - 0611