



## 今週の フラッシュ

### 発売戸数・売行き、首都圏、近畿圏共に低迷

～不動産経済研、7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7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3554戸で、前年同月比44.5%の大幅な減少となり、昨年9月以来、11カ月連続で前年水準を下回った。戸当たり平均価格は前月の下落から再び上昇に転じた。㎡単価も同様に前月の下落から再び上昇。売れ行きの勢いを示す月間契約率は53.5%で、好不調の目安となる70%ラインを割り、低迷している。

一方、近畿圏の発売は1786戸で、同29.5%の大幅な減少。今年2月以来、6カ月連続して前年水準を下回った。戸当たり平均価格は今年1月以来、6カ月ぶりに下落、㎡単価は昨年9月以来、11カ月連続の上昇。月間契約率は56.3%で、今年1月以降、7カ月連続して70%ラインを下回り、首都圏同様に低調な状況が続いている。

首都圏、契約率は53.5%に低迷、㎡単価は1.8%の上昇

首都圏の発売戸数は3554戸と、前年同月(6409戸)に比べ44.5%の大幅な減少で、昨年9月以来、11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 = 1720戸(前年同月比23.2%減) 東京都下 = 315戸(同32.8%減) 神奈川県 = 817戸(同40.1%減) 埼玉県 = 477戸(同54.8%減) 千葉県 = 225戸(同82.4%減) と、全エリアで2桁台の大幅な減少。

[エリア別の売行き状況] 神奈川県 = 66.8%(前年同月比2.7P増) 東京都下 = 62.9%(同6.0P減) 千葉県 = 58.2%(同24.2P減) 東京23区部 = 48.8%(同32.2P減) 埼玉県 = 39.2%(同25.2P減) の順。全エリアで70%ライン割れと低迷。

[価格動向] 戸当たり平均価格 = 5309万円で、前年同月比4万円、0.08%の微騰。㎡単価 = 71.8万円で、同1.3万円、1.8%の上昇。戸当たり平均価格は今年1月以来、6カ月ぶりに下落、㎡単価は昨年9月以来、11カ月連続の上昇。

[平均専有面積] 73.95㎡で、前年同月比1.3㎡減、1.7%の縮小。[即日完売] 9物件187戸(シェア5.3%)。[販売在庫の状況] 7月末時点の販売在庫は1万885戸で、前月末比125戸の増加、前年同月末比3555戸の増加(2006年3月以来、29カ月連続の積み増し)。1万戸台の在庫水準は昨年12月以来、8カ月続いている。

[8月の発売予測] 8月の発売は前年同月(3337戸)を下回る2500戸前後を予測。

近畿圏、契約率は56.3%と低調、㎡単価は2.1%上昇で11カ月連続のアップ  
近畿圏の7月の新規発売は1786戸で、前年同月(2533戸)比29.5%の大幅な減少。

[エリア別の発売状況] 大阪市部 = 389戸(前年同月比28.9%減) 大阪府下 =

577戸(同24.9%減) 神戸市部=251戸(同30.1%増) 兵庫県下=206戸(同38.7%減) 京都市部=103戸(同29.0%減) 京都府下=127戸(同12.4%減) 奈良県=65戸(同47.6%減) 滋賀県=47戸(同64.1%減) 和歌山県=21戸(前年同月0戸)。

[売行き状況]初月契約率は56.3%で、前年同月(68.3%)に比べ12.0Pの大幅ダウン。今年1月以来、7カ月連続して70%ラインを下回っている。

[価格動向] 戸当たり平均価格=3427万円で、前年同月比131万円、3.7%の下落、今年1月以来、6カ月ぶりに下落 m<sup>2</sup>単価=47.6万円で、同1.0万円、2.1%の上昇、昨年9月以降、11カ月連続の上昇。[平均専有面積]1.97m<sup>2</sup>で、同4.35m<sup>2</sup>、5.7%の縮小。[即日完売]9物件32戸(シェア1.8%)。

[販売在庫の状況]7月末時点の販売在庫は5898戸で、前月末比11戸の増加、前年同月末比551戸の増加(首都圏同様、2006年3月以来、29カ月連続の積み増し)。

[8月の発売予測]8月の発売戸数は前年(1076戸)を上回る1100戸程度を予測。

[URL] [http://www.fudouken.jp/dcPg/Mn\\_Doko.html](http://www.fudouken.jp/dcPg/Mn_Doko.html)

【問合せ】企画調査部 03-3225-5301

## 政策動向

### 国交省、今秋にも「長期優良住宅ガイドライン」を作成へ

国土交通省は、今秋の臨時国会で成立を目指す「長期優良住宅普及促進法」を見据え、住宅関連事業者や住まい手である一般消費者を対象に、住宅の長寿命化を図る背景や政府の施策などをわかりやすく解説するガイドライン「長持ち住宅の手引き」を今秋を目途に作成する。

「手引き」では、住宅を「つくっては壊す時代」から「長持ちさせる時代」へ変換することの社会的な意義を明確に示す一方で、「住宅を長持ちさせる」ことで享受するメリットを提示。そのメリットとして、(1)住宅の長寿命化による住居費負担の軽減効果(2)住宅ストックの社会資産化(3)環境への負荷軽減 などを取りあげる。例えば、マンションを50年で建て替えた場合と「長期優良住宅認定基準」で建てた場合を比較し、「住居費負担が3分の2程度縮減する」といった試算を示し、住まい手の意識改革を促していく考え。

住宅を長持ちさせるために必要な措置として、良質な住宅を建て、計画的に維持管理する意識の普及・啓蒙とともに、住宅性能など適切な情報提供が講じられることなど、住まい手を取り巻く環境を整備する必要性を明示。そのうえで、国会に提出中の「長期優良住宅促進法案」や「住宅の長寿命化促進税制」「住宅金融の拡充」(証券化ローンの償還期間の50年への延長ほか)、「住宅履歴情報の整備」「超長期優良住宅先導的モデル事業」などの国が取り組んでいる具体的な施策なども紹介・解説する。

このほか、具体的イメージを共有するため、「地方都市の戸建住宅」と「都心のマンション」を取り上げた住まい方の具体例なども示す方針である。

【問合せ】住宅局住宅政策課 03-5253-8111内線39213

## 国交省、建設業法施行規則の改正案などに対し 9 月 16 日まで意見募集

構造計算書偽造事件により失われた建築物の安全性に対する国民の信頼を回復するため、建築士法等の一部を改正する法律や建設業法の一部改正が行われたが、これを受けて国土交通省では、建設業法施行規則の一部を改正し、新たに保存を義務付けることとなる「営業に関する図書」の具体的内容を定めた。また、これに関連して、許可行政庁に対して提出すべき書類の様式についても、併せて見直しを行う。

このため、「建設業法施行規則の一部改正案」と「営業に関する図書案」に対する一般からの意見(パブリックコメント)を 9 月 16 日(火)まで募集する。

〔URL〕[http://www.mlit.go.jp/appli/pubcom/sogo13\\_pc\\_000004.html](http://www.mlit.go.jp/appli/pubcom/sogo13_pc_000004.html)

【問合せ先】総合政策局建設業課 03 - 5253 - 8111 内線 24745

## 国交省、エレベーターの安全性確保の建基法改正政令案で意見募集

国土交通省では、近年のエレベーター戸開走行事故や千葉県北西部地震時におけるエレベーターかご内閉じ込め事故などの発生により、エレベーターの安全性の確保が求められていることから、エレベーターの安全装置を強化し、戸開走行事故再発防止策と、地震防災対策を図るなどの所要の措置を行うため、「建築基準法施行令の一部改正政令案」を作成した。この改正政令案に関する一般からの意見(パブリックコメント)を 9 月 12 日(金)まで募集する。

〔URL〕[http://www.mlit.go.jp/appli/pubcom/house05\\_pc\\_000014.html](http://www.mlit.go.jp/appli/pubcom/house05_pc_000014.html)

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

## 国交省、建設リサイクル制度の施行状況の評価・検討で意見募集

社会資本整備審議会環境部会建設リサイクル推進施策検討小委員会(委員長：嘉門雅史・京都大学大学院地球環境学堂長)と中央環境審議会廃棄物・リサイクル部会建設リサイクル専門委員会(委員長：細田衛士・慶應義塾大学経済学部教授)の両委員会では、昨年 11 月からの議論を踏まえ、「建設リサイクル制度の施行状況の評価・検討」についての中間とりまとめ」を作成したことから、その「中間とりまとめ」に対する一般からの意見を募集する。意見の募集は 9 月 7 日(日)まで。

〔URL〕[http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo20\\_hh\\_000006.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo20_hh_000006.html)

【問合せ先】国交省・建設業課リサイクル班 03 - 5253 - 8111 内線 24733



## 調査統計

### 住宅金融支援機構、長期金利の上昇で変動型の利用者が増加

住宅金融支援機構は、今年 3 月から 6 月にかけて民間住宅ローンを借り入れた利用者を対象にした「平成 20 年度 民間住宅ローン利用者実態調査(第 1 回)」の結果(有効回答 1018 件)をまとめた。

それによると、長期金利の上昇に伴って金利が高くなった「固定型住宅ローン」の利用者が減り、「変動型」の利用割合が増加している実態が明らかになった。

[金利タイプ別の利用実態] 「全期間固定型」の利用割合は 25.9%で、前回調査(2007 年度第 3 回調査)から 3.7 ポイント(P)低下 「固定期間選択型」についても同 1.6P 低下の 47.5%と減少する一方、「変動型」の利用割合は前回調査から 5.1 P 上昇の 26.5%と増えている。

[全期間固定型の利用実態] 「返済期間 20 年超」の割合が全体の 67.8%を占め、次いで「15 年超 20 年以下」が 14.4%、「10 年超 15 年以下」が 7.9%という状況。また、「固定期間選択型」利用の中心は、「当初金利の固定期間が 10 年」という割合が 24.4%と最も多い。

[利用した住宅ローンの決定に影響を与えた媒体等] 「住宅・販売事業者」、「金融機関」、「インターネット」が上位を占め、住宅ローン選びの決め手となった要因(複数回答)は、「金利が低かったから」が 74.1%で圧倒的に多く、次いで「住宅・販売事業者の勧め」が 23.7%となっている。

[今後 1 年間の住宅ローン金利見通し] 「現状より上昇」との見方が 44.9%にのぼり、前回調査(29.1%)よりも金利先高感が強まっている。金利タイプ別では「変動型」の上昇見通しは 31.5%で比較的低くなっている。

[URL] <http://www.jhf.go.jp/research/loan/index.html>

【問合せ先】経営企画部広報グループ 03 - 5800 - 8019

## 国交省、6 月の不動産業発注、前年の反動で 5 割減

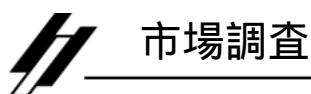
国土交通省がまとめた今年 6 月の「建設工事受注動態統計調査報告」によると、6 月の受注高は、前年同月比 11.7%減の 4 兆 4768 億円で、4 カ月連続の減少となった。改正建築基準法施行前の駆け込みで前年 6 月は 2 桁の伸びを示しており、国交省では「反動減の要素がある」と分析している。

民間からの建築工事等(1 件 5 億円以上)をみると、受注高は同 32.0%減の 5953 億円と大きく落ち込んだ。このうち不動産業からの発注は前年 6 月に 86.8%増という高い伸びを示していたこともあり、同 51.0%減の 2287 億円と半減している。

[不動産業の工事内訳] 住宅 = 1276 億 7500 万円(前年同月比 61.4%減) 事務所 = 371 億 6100 万円(同 18.8%減) 店舗 = 327 億 8100 万円(同 4.1%減) 宿泊施設 = 92 億 4800 万円(同 62.5%減) 倉庫・流通施設 = 85 億 1600 万円(同 66.11%減) となっており、店舗と事務所を除き 6 割超の落ち込みをみせている。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04\\_hh\\_000028.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000028.html)

【問合せ先】総合政策局・建設統計室 03 - 5253 - 8111 内線 28622



物調調べ、不動産業の建設投資が大幅減

(財)建設物価調査会が20日まとめた「平成20年7~9月期の民間企業設備投資動向調査」(資本金1億円以上の5021社対象、有効回答1724社)によると、今年7~9月の設備投資総額は前年同期比0.9%増の2兆7021億円になる見込みである。このうち建設投資は同4.4%減の7112億円、土地購入費は同70.8%減の650億円と予測しており、土地を含めた民間企業の設備投資意欲の落ち込みが鮮明となっている。

[建設投資の投資区分別動向] 住宅(賃貸住宅・社宅等) = 141億円(前年同期比14.4%減)、特に不動産業や鉄道業(運輸業)の減少が響き、14.4%の減少 非住宅建築 = 4578億円(同7.6%減)、うち「事務所・店舗等」 = 2096億円(同2.1%減)、「工場・倉庫等」 = 1993億円(同5.6%減)、「その他の建築物」 = 489億円(同30.3%減)となっている。

[産業別建設投資の動向] 非製造業のうち、不動産業は484億円(前年同期比32.7%減)と大幅な落ち込みが目立っており、10~12月の予想でも、不動産業は275億円(同57.8%減)と、さらに悪化する見通しで、「不動産不況の影響が色濃くなる」(同経済研究部)と予測している。

[URL] <http://www.kensetu-bukka.or.jp/>

【問合せ先】同調査会総合研究所経済研究部 03 - 3663 - 7235

## 会員動向

### プロパスト、東京・青海で賃貸オフィス・研修施設の開発を計画

(株)プロパストは、東京・江東区青海でオフィス兼研修施設を開発する。事業用地は東京都港湾局のコンペで取得したもので、開発コンセプトである「研究開発・産業創生のまち」に即した事業計画公募で、同社の提案が選定された。2011年11月の竣工を目指す。総事業費は用地取得費用を含めて約168億円。

同物件(江東区青海2丁目)は、東京臨海新交通臨海線「船の科学館」駅から徒歩5分。敷地面積5175㎡、地上10階地下1階建て。オフィスを主体としながら、一般的な企業研修のほか、デザイン・音楽関連の研修にも対応できる研修・宿泊機能を組み合わせる。また、小規模から大規模までテナントのニーズに合わせたフロア構成が可能となるスケルトン・インフィル機能を採用。敷地面積の約40%を緑化し、屋上庭園を設けて施設利用者に開放、店舗や多目的ホールを設置するなどパブリックスペースにも力を入れる。

一方、隣接地も同様に、2006年7月、東京都港湾局のコンペで同社が用地を取得して現在、開発に着手している賃貸オフィスビル「the SOHO」の計画地。こちらは2010年2月の完成予定。

同社は、「今回の事業で、会社や事務所といった概念を超えたオフィスを提供し、『the SOHO』と合わせて青海地区の2大ランドマークを目指す」としている。

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