



今週の フラッシュ

全国の年間発売は 27%減の 9 万 8037 戸

～ 不動産経済研、2008 年全国マンション市場動向

不動産経済研究所がまとめた「2008 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による分譲マンション戸数(リゾートマンション含む)は 9 万 8037 戸となり、前年(13 万 3670 戸)と比べ 3 万 5633 戸、26.7%の大幅な減少で、1992 年(7 万 5173 戸)以来 16 年ぶりの 10 万戸割れとなった。その発売総額は約 3 兆 8244 億円で、前年(約 5 兆 968 億円)に比べ 1 兆 2724 億円、25.0%の大幅な減額となった。

《2008 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 4 万 3733 戸(前年比 28.3%減、全国シェア 44.6%) 近畿圏 2 万 2744 戸(同 24.7%減、同 23.2%) 東海・中京圏 7597 戸(同 25.0%減、同 7.7%) 北海道 2399 戸(同 37.3%減、同 2.4%) 東北地区 3264 戸(同 7.2%減、同 3.3%) 関東地区 2546 戸(同 40.7%減、同 2.6%) 北陸・山陰地区 1052 戸(同 13.3%減、同 1.1%) 中国地区 2357 戸(同 54.7%減、同 2.4%) 四国地区 1615 戸(同 18.4%増、同 1.6%) 九州地区 1 万 730 戸(同 16.8%減、同 10.9%) と、四国以外のエリアが軒並み減少。

[首都圏のエリア別発売状況] 東京都 1 万 9957 戸(前年比 17.8%減) 神奈川県 1 万 1824 戸(同 30.5%減) 埼玉県 5688 戸(同 33.3%減) 千葉県 6264 戸(同 44.0%減)。[近畿圏のエリア別発売状況] 大阪府 1 万 1404 戸(同 31.3%減) 兵庫県 6495 戸(同 11.4%減) 京都府 2620 戸(同 19.1%減) 奈良県 873 戸(同 37.0%減) 滋賀県 1176 戸(同 21.4%減) 和歌山県 176 戸(同 10.7%増)。[地方中核都市の発売状況] 札幌市 2209 戸(同 39.0%減) 仙台市 1341 戸(同 29.8%減) 名古屋市 2815 戸(同 30.0%減) 広島市 1165 戸(同 49.9%減) 福岡市 4764 戸(同 7.0%増)。

[2008 年のマンション分譲価格の動向] 全国の戸当たり平均価格 = 3901 万円、前年比 88 万円、2.3%の上昇 全国の㎡単価 = 52.0 万円、同 2.2 万円、4.4%の上昇。戸当たり平均価格、㎡単価ともに 3 年連続の上昇。

[エリア別の価格動向] 首都圏 = 戸当たり平均価格 4775 万円(前年比 2.8%上昇)、㎡単価 65.0 万円(同 5.9%上昇) 近畿圏 = 戸当たり平均価格 3513 万円(同 1.0%上昇)、㎡単価 47.6 万円(同 1.3%上昇)。

[地方中核都市の戸当たり平均価格] 札幌市 = 2943 万円(前年比 0.5%上昇) 仙台市 = 3304 万円(同 5.7%上昇) 名古屋市 = 3613 万円(同 3.2%上昇) 広島市 =

3063万円(同2.0%下落) 福岡市=2584万円(同1.7%上昇)。

[事業主別の発売戸数ランキング(20位)] トップは大京で4161戸。同社は1978年から2006年まで29年連続で第1位を維持したが、2007年には第5位となり、2年ぶりの首位奪還。以下、2位=三井不動産レジデンシャル3973戸 3位=穴吹工務店3843戸 4位=藤和不動産3353戸 5位=大和ハウス工業2864戸 6位=野村不動産2778戸 7位=住友不動産2568戸 8位=コスモスイニシア2080戸 9位=東急不動産1865戸 10位=東京建物1720戸 11位=三菱地所1583戸 12位=ゴールドクレスト1503戸 13位=マリモ1482戸 14位=穴吹興産1321戸 15位=オリックス不動産1307戸 16位=近鉄不動産1229戸 17位=セントラル総合開発1197戸 18位=新日鉄都市開発1156戸 19位=ダイア建設1108戸 20位=タカラレーベン1106戸。

2000戸以上の供給企業は8社で、前年と比べ4社の減少。上位20社の発売戸数の合計は4万2197戸(全国シェア43.0%)で、2007年の5万3882戸(同40.3%)に比べて1万1685戸減少したものの、シェアは2.7ポイントのアップ。

2007年に初の首位となった穴吹工務店は第3位。前年に比べ戸数を伸ばしたのは大京(383戸)や藤和不動産(124戸)、コスモスイニシア(239戸)の3社。半面、穴吹工務店や大和ハウス工業、野村不動産は1000戸以上減らした。マリモや穴吹興産が2年ぶり、新日鉄都市開発が3年ぶりに20位にランクイン。

<2009年の発売予測> 2009年における全国の発売戸数は前年比2.1%減の約9.6万戸を予測。[エリア別の発売戸数予測] 首都圏=4.7万戸(前年比7.5%増) 近畿圏=2.5万戸(同9.9%増) 九州地区=1.0万戸(同6.8%減) など。

[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

国交省、「環境不動産」に容積率緩和など政策的支援の導入検討へ

国土交通省は、環境価値の高い「環境不動産」を開発するデベロッパーや保有者に対する政策的支援措置や規制の導入に関する検討を開始した。

2月18日(水)に開催した第2回「不動産における『環境』の価値を考える研究会」では、環境についての価値基準の共有化やデータの整備など間接的な施策の効果が低い場合には、税制優遇や補助金の給付などによる政策的支援措置の導入も必要であるなどの意見が出された。今後、同研究会ではさらに検討を進め、3月中には「中間報告」を取りまとめる予定。

同日の研究会では、デベロッパーや投資家、消費者などの各主体に対して「環境不動産」を認知、普及させ、投資や開発、保有などのインセンティブ(民間などの努力や創意工夫を促すための誘因となるもの)を与えるためには、建築物のCO2削減や省エネをはじめ、公園・緑地、市街地開発などのより広範な「環境」も含めた不動産

の「環境」価値の評価軸を整理し、価値の共有化を図ることの必要性が指摘された。

また、その価値の共有化を図るためには、各主体の不動産の環境価値に対する経済メリットと負担を明確にしたうえで、環境不動産の運営に関するモデルを作り、その効果を検証すること、不動産の環境価値を適正に評価、分析するためには、賃料やエネルギーコスト、物件の取引価格、ライフサイクルコストなどのデータの収集、蓄積なども不可欠であることなどが指摘された。

こうした間接的施策の効果や有用性が低い場合の対応策として、(1)環境不動産に対する容積率の緩和(2)環境不動産の建設資金の低金利融資(3)環境不動産保有者への税制優遇(4)環境不動産開発に対する補助金の給付(5)不動産のエネルギー消費量開示の義務付け などの政策的支援措置や規制の導入が検討課題として挙げられた。

【問合せ先】土地・水資源局土地市場課 03 - 5253 - 8111 内線 30214

国交省、すべての都道府県の建築士事務所協会にサポートセンター

国土交通省では、5月27日(水)から施行される一定の建築物の構造設計、設備設計への構造設計一級建築士、設備設計一級建築士の関与の義務付けなどに関し、その円滑な施行を図るため、資格者の紹介などを行う窓口として、すべての都道府県の建築士事務所協会に「建築設計サポートセンター」をこのほど開設した。

このほか、資格者リストの作成や「建築設計サポートセンター」からの取次ぎに応じた相談対応などは、一般社団法人新・建築士制度普及協会(2009年1月19日に設立)を中心に、建築関係団体で連携して実施する。

{ URL } http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000073.html

【問合せ先】住宅局建築指導課 03 - 5253 - 8111 内線 39516、39532

国交省、住宅品質確保法施行規則の一部改正案で3月25日まで意見募集

国土交通省では、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」(住宅品質確保法)施行規則の一部を改正する予定だが、その改正案に関する一般からの意見(パブリックコメント)を3月25日(水)まで募集する。

{ URL } http://www.mlit.go.jp/appli/pubcom/house04_pc_000026.html

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03 - 5253 - 8111 内線 39425

国交省、都市再生特措法施行規則改正省令案で3月17日まで意見募集

国土交通省では、「都市再生特別措置法施行規則の一部を改正する省令案」を制定する予定で、その改正省令案をこのほど策定したが、その改正省令案に関する一般からの意見(パブリックコメント)を3月17日(火)まで募集する。

{ URL } http://www.mlit.go.jp/appli/pubcom/city05_pc_000005.html

【問合せ先】都市・地域整備局まちづくり推進課

03 - 5253 - 8111 内線 32534、32535

国交省、公営住宅法の改正省令案で3月15日まで意見募集

国土交通省では、公営住宅法に基づき規定している「公営住宅等整備基準」について改正を行う予定で、その改正省令案に関する一般からの意見(パブリックコメント)の募集を開始した。3月15日(日)まで受け付ける。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/appli/pubcom/house03_pc_000003.html

【問合せ先】住宅局住宅総合整備課 03-5253-8111内線39345

環境省、温室効果ガス排出量報告に関する概要をホームページで公開

環境省では、昨年6月の温対法改正を受け、温室効果ガスの排出量算定・報告・公表制度についての概要説明や、必要な届出様式のダウンロード、関連資料の参照ができるホームページを公開している。詳細は下記URLを参照。

〔URL〕<http://www.env.go.jp/earth/ghg-santeikohyo/index.html>

調査統計

国交省、08年第4四半期地価、土地需要の減退などでほぼ全地区で下落

国土交通省が24日まとめた地価LOOKレポート「主要都市の高度利用地地価動向報告(2008年第4四半期=2008年10月1日~2009年1月1日)」によると、調査した150地区のうち98.6%の148地区で下落となり、うち3%以上(年率換算で11.5%以上)の下落が前回調査の49地区から今回の115地区へ、6%以上(同21%以上)の下落が前回6地区から41地区にそれぞれ増加するなど地価の下落傾向が強まっている。

同省では、「景気の悪化や新規分譲マンションの販売不振、資金調達環境の悪化などを背景に土地需要が減退したことに加え、オフィスビルなどの空室率の上昇や賃料の下落による収益力の低下が原因」と分析している。

〔3大都市圏の状況〕全ての地区で下落。東京圏と大阪圏では大半の地区で3%以上の下落。とりわけ東京圏では「池袋東口」と「品川」、大阪圏では「西梅田」「中之島西」「長堀」「福島」が9%以上の下落。名古屋圏では大半の地区で6%以上の下落で、「名駅駅前」「丸の内」で9%以上の下落、「栄北」「伏見」「久屋大通駅周辺」で12%以上の大幅下落を記録。

〔地方圏の状況〕新潟市の「新潟駅南」と鹿児島市の「鹿児島中央駅」の2地区が横ばいのほかは、全ての地区で下落。仙台と福岡では半数以上の地区が6%以上の下落。仙台市の「中央一丁目」「一番町」、滋賀県の「大津におの浜」、福岡市の「博多駅周辺」では9%以上の下落、沖縄・那覇市の「県庁前」は12%以上の下落。

〔URL〕http://tochi.mlit.go.jp/tocchi/look_rep/lookreport20090224.html

【問合せ先】土地・水資源局地価調査課 03-5253-8111内線30368

国有地売却

関東財務局、国有財産180件を入札で売却へ、3月11日まで受付

財務省関東財務局は、管内の国有財産 180 件を一般競争入札方式で売却する。入札受付期間は3月5日(木)から11日(水)まで。開札は3月24日(火)午前9時半から、さいたま新都心合同庁舎1号館2階講堂で行われる。

国有財産の主要地域別内訳 東京23区=24件(うち宅地など16件、建物付土地7件、マンション1件) 東京23区外=14件(宅地など) 神奈川県=27件(うち宅地など22件、建物付土地1件、マンション4件) 埼玉県=11件(うち宅地など10件、建物付土地1件) 千葉県=53件(うち宅地など52件、建物付土地1件) ほか。

〔URL〕<http://www.mof-kantou.go.jp/frames/kokuyuuti/nyuusatu/mokuji.htm>

【問合せ先】管財第2部統括国有財産管理官 048-600-1177



会員動向

木下工務店、リフォーム・修繕需要獲得のハウスサポートサービス開始

木下工務店(株)は、新たなリフォーム需要の潜在顧客発掘と囲い込みを図る新・会員制サービス「ハウスサポートサービス」を開始した。

売主の倒産により修理や補修などに困っていたり、施工後に十分なアフターサービスが受けられないなどの不満を持つ層に対して積極的にサービスを提供していく。サービスは会員制(2年間有効)で、住宅無料相談 無料住宅診断(赤外線サーモを使った住宅診断、1回) 会員特別価格での小額修繕工事 増改築・リフォーム工事を5%割引 などの特典を設定。対象エリアは東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県。

〔URL〕http://www.kinoshita-group.co.jp/news_all/news09_02_05.html

事務所移転

丸井技建(株)(正会員)はこのほど、本社事務所を移転した。

〔新所在地〕〒175-0093 東京都板橋区赤塚新町3-3-10

TEL 03-3977-0150 FAX 03-3977-0203

(株)総和地所(正会員)はこのほど、本社事務所を移転した。

〔新所在地〕〒160-0023 東京都新宿区西新宿7-2-6 西新宿K-1ビル4階

TEL 03-5332-8501 FAX 03-5332-8505

(株)JRN コミュニケーションズ(正会員)はこのほど、本社事務所を移転した。

〔新所在地〕〒171-0021 東京都豊島区西池袋3-29-11 ファーストビル4階

TEL 03-6907-8320 FAX 03-6907-8321

日本デルタキャピタル(株)(正会員)は3月2日から、本社事務所を移転する。

〔新所在地〕〒169-0074 東京都新宿区北新宿1-8-20 KOKORO2階

TEL 03-5925-6011 FAX 03-5925-6020

(株)グーディッシュ(賛助会員)はこのほど、本社事務所を移転した。

〔新所在地〕〒103-0016 東京都中央区日本橋小網町10 7原弘産ビル4階

TEL 03-3808-2282 FAX 03-3808-2280