



今週の フラッシュ

発売は首都圏 21 カ月続減、近畿圏再び減

～ 不動産経済研、5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 5 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 3538 戸で、前年同月比 19.4%の減少となり、2007 年 9 月以来、21 カ月連続で前年水準を下回った。売れ行きの勢いを示す月間契約率は 70.7%で、好不調の目安の 70%ラインを 2 カ月ぶりに上回った。一方、近畿圏の発売は 1411 戸で同 21.2%減と、前月の増加から再び減少に転じた。月間契約率は 64.5%で、前年同月比 8.2P アップしたものの、2008 年 1 月以来、17 カ月連続して 70%ラインを下回っている。

首都圏の 5 月の新規発売は、180 物件(前年同月比 3 物件の減少)、このうち 47.2%に当たる 85 物件・439 戸が 10 戸未満の発売で、期分けによる小出し継続物件が依然として多く、100 戸以上の発売はわずか 3 物件。これに初回売り出し物件(期分けなしの単発物件含む)は 39 物件・1611 戸(戸数シェア 45.5%)にとどまったことなどもあり、「発売の減少幅は再び 2 桁台に拡大した」(同社)とみている。

首都圏、契約率は 70.7%、平均価格は 4548 万円で 5.7%のダウン

首都圏の 5 月の発売戸数は 3538 戸と、前年同月(4389 戸)に比べ 19.4%の減少で、2007 年 9 月以来、21 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 = 1515 戸(前年同月比 18.8%増) 東京都下 = 242 戸(同 28.6%減) 神奈川県 858 戸(同 53.0%減) 埼玉県 = 378 戸(同 18.7%減) 千葉県 = 545 戸(同 12.4%増) と、都区部と千葉県が 2 桁台の増加。

[エリア別の売行き状況] 東京 23 区部 = 67.7%(前年同月比 5.7P 増) 東京都下 = 79.3%(同 11.7P 増) 神奈川県 = 68.1%(同 8.4P 減) 埼玉県 = 79.9%(同 16.9P 増) 千葉県 = 73.2%(同 11.1P 減) で、都区部と神奈川県を除き 70%台。

[価格動向] 戸当たり平均価格 = 4548 万円で、前年同月比 277 万円、5.7%の下落 m²単価 = 63.8 万円で、同 0.1 万円、0.2%の下落。いずれも 3 カ月連続の下落。

[平均専有面積] 71.24 m²で、前年同月比 4.26 m²減、5.6%の縮小。[即日完売] 5 物件 76 戸(シェア 2.1%)。[販売在庫の状況] 5 月末時点の販売在庫は 8333 戸で、前月末比 458 戸減と、5 カ月連続の減少。

[6 月の発売予測] 6 月の発売は前年同月(4002 戸)並みの 4000 戸前後を予測。

近畿圏、契約率は 64.5%、戸当たり平均価格は 3630 万円で 2 カ月ぶりのダウン
近畿圏の 5 月の新規発売は 1411 戸で、前年同月(1791 戸)比 21.2%の減少。前月の

増加から再び減少に転じた。

[エリア別の発売状況] 大阪市部 = 525 戸 (前年同月比 52.2% 増) 大阪府下 = 364 戸 (同 35.0% 減) 神戸市部 = 156 戸 (同 22.8% 減) 兵庫県下 = 165 戸 (同 49.5% 減) 京都市部 = 76 戸 (同 17.4% 減) 京都府下 = 36 戸 (同 47.8% 減) 奈良県 = 0 戸 (前年同月 81 戸) 滋賀県 = 89 戸 (同 22.6% 減) 和歌山県 = 0 戸 (前年同月 0 戸)。

[売行き状況] 初月契約率は 64.5% で、前年同月 (56.3%) に比べ 8.2 P のアップ。再び 6 割台に戻ったものの、2008 年 1 月以降、17 カ月連続で 70% 割れが続いている。

[価格動向] 戸当たり平均価格 = 3630 万円で、前年同月比 42 万円、1.1% の下落、2 カ月ぶりにダウン m²単価 = 48.2 万円で、同 0.4 万円、0.8% の上昇、6 カ月ぶりにアップ。[平均専有面積] 75.25 m² で、同 1.49 m² 減、1.9% の縮小。

[即日完売] 1 物件 20 戸 (シェア 1.4%)。

[販売在庫の状況] 5 月末時点の販売在庫は 5889 戸で、前月末比 281 戸の減少、前年同月末比 263 戸の増加。

[6 月の発売予測] 6 月の発売は前年同月 (2556 戸) を下回る 2000 戸程度を予測。

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

【問合先】企画調査部 03 - 3225 - 5301

政策動向

国交省、特定住宅瑕疵担保責任履行法の施行規則改正案で意見募集

国土交通省では、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律施行規則改正案」を策定したことから、その「施行規則改正案」に関する一般からの意見(パブリックコメント)を 7 月 11 日(土)まで募集する。

10 月 1 日からの特定住宅瑕疵担保責任履行法の施行に当たり、建設業者や宅地建物取引業者が行う届出書に添付すべき書類、住宅建設瑕疵担保保証金や住宅販売瑕疵担保保証金について、国土交通大臣の確認手続その他の事項について規定したもの。

[URL] http://www.mlit.go.jp/appli/pubcom/house04_pc_000033.html

【問合先】住宅局・住宅瑕疵担保対策室 03 - 5253 - 8111 内線 39444

法務省と国交省、住宅建設・販売瑕疵担保保証金の規則案で意見募集

法務省と国土交通省は、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」の 10 月 1 日からの施行に際し、住宅建設瑕疵担保保証金と住宅販売瑕疵担保保証金について、優先弁済を受ける権利を有する者の還付に関する手続、不足額の供託、保管替えおよび取戻しの手続きなどについての規則案を策定したことから、その規則案に関する一般からの意見(パブリックコメント)を 7 月 11 日(土)まで募集する。

[URL] http://www.mlit.go.jp/appli/pubcom/house04_pc_000034.html

【問合先】住宅局・住宅瑕疵担保対策室 03 - 5253 - 8111 内線 39444

財務省、中堅・大企業向けの資金繰り対策等危機対応の実施状況

財務省では、「中堅・大企業向けの資金繰り対策等としての危機対応の実施状況」(今年5月末時点)を公表した。

「国際的な金融秩序の混乱に関する事案」などについて、指定金融機関は(株)日本政策金融公庫からの信用供与を受け、「中堅・大企業向けの貸付等の危機対応業務」を行っているが、5月末時点での実績(貸付額の実績は日本政策金融公庫から5月末までに指定金融機関へ実行された貸付金額ベースの数字)の累計は次の通り。

貸付額 = 1兆5680億円(829件)、うち(株)日本政策投資銀行 = 1兆4322億円(384件)、(株)商工組合中央金庫 = 1358億円(445件) CP買取額((株)日本政策投資銀行) = 2980億円(56件)。

参考 上記のうち、損害担保契約が付されているもの(指定金融機関から日本政策金融公庫へ申込予定のものを含む)は579億円(245件)。

[URL] http://www.mof.go.jp/jouhou/seisakukinyu/kikinintei/joukyou_090605.htm

【問合せ先】大臣官房政策金融課03-3581-4111内線6312、6307

金融庁、今年1～3月期の中小企業向け融資の貸出条件緩和の状況

金融庁では、「『中小企業向け融資の貸出条件緩和が円滑に行われるための措置』に基づく貸出条件緩和の状況(2009年1～3月期)」をこのほどまとめた。

これは昨年11月7日に、中小企業向け融資の貸出条件緩和が円滑に行われるための措置として、各監督指針および金融検査マニュアル別冊〔中小企業融資編〕を改定したことから、その改定後の主要行等(新生銀行・あおぞら銀行・シティバンク銀行)や地域銀行(地方銀行、第二地方銀行、埼玉りそな銀行)、信用金庫・信用組合による中小企業向け融資への貸出条件の緩和状況について調査・集計したもの。

[今年1～3月期に中小企業に対して貸出条件緩和を行った債権] 主要行等 = 件数4181件(措置前の2008年7～9月期比961件増、29.8%増)、金額3413億円(同1262億円増、58.6%増) 地域銀行 = 件数2万3338件(同7280件増、45.3%増)、金額1兆616億円(同3636億円増、52.1%増) 信用金庫・信用組合 = 件数1万1598件(同2501件増、27.5%増)、金額4337億円(同1422億円増、48.8%増) 合計 = 3万9117件(同1万742件増、37.9%増)、金額1兆8366億円(同6320億円増、52.5%増)。

[URL] <http://www.fsa.go.jp/news/20/ginkou/20090605-1.html>

【問合せ先】監督局総務課03-3506-6000内線3369、3387

国交省、戸建住宅事業者向け「住宅省エネラベルに関する指針」策定

国土交通省は16日、住宅省エネラベルに関する指針(「住宅事業建築主が住宅の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止及び住宅に設ける空気調和設備等に係るエネルギーの効率的利用のために特定住宅に必要なとされる性能の表示に関し講ずべき措置に関する指針」)を策定し、公表した。

これは、「エネルギーの使用の合理化に関する法律」の一部改正により、今年4月1日から、住宅事業建築主(住宅の建築を業として行う建築主)の新築する特定住宅

(一戸建ての住宅)の省エネ性能の向上を促す措置が導入され、建築物の販売または賃貸の事業を行う者は、外壁や窓などの断熱性、建築物に設置する空気調和設備などにおけるエネルギー利用の効率性についての性能について表示するよう、消費者への情報提供に関する努力義務が規定されたことを受けたもの。

具体的には、住宅事業建築主の判断の基準、省エネ法に規定する判断の基準(いわゆる平成11年基準)への適合について、幅広く消費者への情報提供が図られるよう、「ラベル」を活用した表示に関し講ずべき措置についての指針を定めている。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000078.html

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03 - 5253 - 8111 内線 39428、39429

市場動向

アットホーム、4月の新築戸建の成約は4.1%増の1944件

アットホームがまとめた4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4.1%増の1944件で、3カ月連続の増加。一方、中古マンションの成約数は同14.0%減の548件で、9カ月連続して前年同月水準を下回った。成約価格をみると、新築戸建は8カ月連続の下落、中古マンションも5カ月連続の下落。

[物件登録数] 中古マンション = 1366件(前年同月比45.8%減)、10カ月連続のマイナス 新築戸建 = 7050件(同43.9%減)、7カ月連続のマイナス 中古戸建 = 1088件(同34.3%減)、7カ月連続のマイナス。

[物件登録価格] 新築戸建 = 戸当たり3355万円(前年同月比9.5%下落)、10カ月連続のマイナス 中古戸建 = 戸当たり2937万円(同23.4%下落)、8カ月連続のマイナス 中古マンション = (1)㎡単価 = 31.00万円(同25.6%下落)、8カ月連続のマイナス(2)戸当たり平均価格 = 1947万円(同27.9%下落)、8カ月連続のマイナス。

[物件成約数] 新築戸建 = 1944件(前年同月比4.1%増)、3カ月連続のプラス 中古戸建 = 360件(同1.7%増)、9カ月連続のマイナス 中古マンション = 548件(同14.0%減)、9カ月連続のマイナス。

[物件成約価格] 新築戸建 = 3467万円(前年同月比4.5%下落)、8カ月連続のマイナス 中古戸建 = 2687万円(同16.9%下落)、3カ月連続のマイナス 中古マンション = (1)㎡当たり = 33.28万円(同12.4%下落)、6カ月連続のマイナス(2)戸当たり = 2121万円(同9.1%下落)、5カ月連続のマイナス。

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

【問合せ先】経営企画室広報担当 03 - 3730 - 6484

資格試験

マン管C、11月29日にマンション管理士試験を実施へ

(財)マンション管理センターは、2009年度のマンション管理士試験を11月29日

(日)に、全国8都市で実施する。受験案内書の配布は8月3日(月)から。受験申込期間は9月1日(火)～30日(水)で、受験申込書類を9月30日(水)(当日消印有効)までにマンション管理センター宛て郵送。合格発表は2010年1月中旬の予定で、同センターのホームページ(<http://www.mankan.org/>)で合格者の受験番号を掲載。

試験地は札幌市、仙台市、東京都、名古屋市、大阪市、広島市、福岡市、那覇市とこれら周辺地域。受験手数料=9400円。

【申込・問合せ先】(財)マンション管理センター 03-3222-1611

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000028.html

【問合せ先】住宅局市街地建築課マンション政策室 03-5253-8111 内線39683

シンポジウム

建研など、7月8日に長期優良住宅先導的モデル事業シンポジウム開催

(独)建築研究所と一般社団法人住宅性能評価・表示協会では、住宅の設計・建築業務などに携わる人や建築主、長期優良住宅に関心のある人などを対象にして、「長期優良住宅先導的モデル事業シンポジウム」を7月8日(水)午後1時半から、東京・文京区後楽の(独)住宅金融支援機構1階の『すまい・るホール』で開催する。参加費は無料。申込みは定員(290名)になり次第締め切る。

このシンポジウムでは、「長期優良住宅先導的モデル事業(2009年度第1回)」への応募提案に対する評価を中心に、住宅の長寿命化に係る最新動向を紹介する。

〔URL〕<http://www.kenken.go.jp/chouki/index.html>

【問合せ先】建築研究所・長期優良住宅先導的モデル事業評価室 029-879-0691

協会だより

中高層住宅委・住文化研究会、30日に大里総合管理(株)等の見学セミナー

中高層住宅委員会「住文化研究会」では、来る6月30日に、会員社の女性役員・社員向けに、現地見学会を兼ねたセミナーを開催する。参加費は無料。現在参加者を募集中で、定員は40名(定員になり次第締切)。

このセミナーでは、千葉県大網白里町で地域貢献活動に積極的に取り組みながら地域と密着した事業を展開している大里総合管理(株)を訪問し、会社等の見学と同社の野老真理子・代表取締役社長からレクチャーを受ける。

実施要領 日時：6月30日(火)12:30～17:30 集合時間：12:30(昼食を準備)

集合場所：丸の内鍛冶橋駐車場(東京駅・有楽町駅より徒歩5分程度) 解散：JR東京駅にて17時30分散散予定 参加費：無料 申込み締切：6月19日(金) 定員：40名(定員になり次第締切)。

【申込・問合せ先】事務局：澁田まで、TEL 03-3511-0611