



今週の フラッシュ

投資用マンション年間供給 2284 戸、4 割減

～不動産経済研、今年上期と 2008 年首都圏市場動向

不動産経済研究所がまとめた「2009 年上半期(1～6 月)と 2008 年年間の首都圏投資用マンション市場動向」によると、今年上半期に供給された投資用マンション(1 棟の平均専有面積が 30 m²未満で、いわゆる 1 ルームタイプ仕様の投資用として販売している物件)は 54 物件、2284 戸で、前年同期に比べ物件数で 41 物件(43.2%減)、戸数で 1500 戸(39.6%減)の減少。戸当たり平均価格は 2328 万円(前年同期比 1.3%下落)、m²単価は 98.7 万円(同 0.2%下落)といずれも下落した。また、2008 年 1 年間に発売された投資用マンションは 172 物件、7006 戸で、過去最多であった 2008 年に比べ、物件数は 52 物件(23.2%)減、戸数は 2204 戸(23.9%)減と、いずれも減少した。

[今年上半期のエリア別供給状況] 都区部は 17 区で供給があったものの、前年同期の 18 区から 1 区減少。都下は前年同期の 3 市から武蔵野市の 1 市のみに落ち込み、神奈川県も前年同期の 9 エリアから 6 エリアに減少。この結果、供給エリア数は全 24 エリアとなり、前年同期の 30 エリアから 6 エリアの減少。

[今年上半期のエリア別供給戸数ランク] (1)大田区 337 戸(2)練馬区 273 戸(3)墨田区 182 戸(4)板橋区 158 戸(5)荒川区 150 戸。上位 5 エリアの合計は 1100 戸、シェアは 48.2%で、前年同期の 1324 戸、シェア 35.0%から 13.2 ポイントのアップ。

[今年上半期の事業主別供給戸数ランク] (1)TFD コーポレーション 438 戸(2)スカイコート 359 戸(3)エフ・ジェー・ネクスト 215 戸(4)日本ワークス 187 戸(5)木下工務店 165 戸 の順。上位 5 社はいずれも当協会会員で、シェアは 59.7%(前年同期 46.9%)。

《2008 年の市場概況》

2008 年 1 年間に発売された首都圏の投資用マンションは 172 物件、7006 戸。過去最多であった 2008 年の 224 物件、9210 戸に比べ、物件数は 52 物件(23.2%)減、戸数は 2204 戸(23.9%)減といずれも減少。1 物件当たりの平均戸数は 40.7 戸で、前年(41.1 戸)に比べ 0.4 戸の減少。

[投資用マンションの市況の推移] 超低金利と都心回帰に加え、賃料収入(資産運用)期待の購入を背景に、2003 年まで順調に供給戸数を増やし続けてきた。しかし、ファンドへの 1 棟売りの活発化、供給企業数の激減などが要因となり、2004 年以降は 3 年連続で減少していた。2007 年には一転して供給エリアの拡大とともに戸数は大きく増加、供給戸数は過去最多となった。翌 2008 年は販売在庫の増加や用地高騰

による都心エリアの用地取得難が重なり、千代田区は前年の337戸から43戸に、中央区は383戸から130戸に、文京区は318戸から89戸になるなど、都心部の供給が激減、全体の供給戸数も大きく落ち込んだ。

〔価格の動向〕 戸当たり平均価格は2380万円で、前年比39万円、1.6%の下落
㎡単価は99.0万円で、同0.1万円、0.1%の上昇。

〔エリア別の供給ランク〕(1)大田区573戸(2)板橋区545戸(3)台東区530戸(4)江東区482戸(5)墨田区447戸の順。上位5エリアの合計は2577戸、シェアは36.8%(前年3118戸、シェア33.9%)。

〔事業主別の供給ランク〕(1)TFDコーポレーション712戸(2)スカイコート677戸(3)青山メインランド520戸(4)トーションパートナーズ460戸(5)エフ・ジェー・ネクスト459戸。上位5社はいずれも当協会会員で、シェアは40.4%(前年43.8%)。TFDコーポレーションは初の首位。

〔URL〕http://www.fudousankeizai.co.jp/lcm_Web/dtPDF/kisha/1R200908.pdf

【問合せ】企画調査部 03-3225-5301

政策動向

国交省、「住宅金融のあり方に係る検討会」の報告書

国土交通省は、(独)住宅金融支援機構が今後果たすべき役割や組織のあり方などについて検討するため、昨年3月に住宅局長の諮問検討会として「住宅金融のあり方に係る検討会」(座長=八田達夫・政策研究大学院大学学長)を設置し、検討を進めてきたが、この度「報告書」をとりまとめた。

(独)住宅金融支援機構については、2007年12月24日に閣議決定された「独立行政法人整理合理化計画」において、「新たな住宅政策の方向性を踏まえ、特殊会社化を含め機構のあり方を検討し、2年後に結論を得ることとする」としている。

報告書や検討会の議事要旨などについては、下記ホームページで閲覧できる。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk1_000003.html

【問合せ】住宅局・民間事業支援調整室 03-5253-8111内線39716

国交省、今年度の長期優良住宅等推進環境整備事業の3事業を採択

国土交通省は、今年度の「長期優良住宅等推進環境整備事業(タイムシェア型住宅供給の促進)」として、5件の応募の中から3件を採択した。

このモデル事業は、消費者が安心して権利を取得できる枠組みが整備されたモデル的なタイムシェア型住宅供給に係る事業スキーム(モデル契約書等)の策定を事業の対象として、今年5月20日(水)から6月19日(金)まで公募を実施したもので、学識経験者で構成する「タイムシェア型住宅供給に係るモデル事業評価委員会」の評価結果を踏まえ、次の通り採択事業を決定した。いずれも交付予定額は500万円。

採択事業 消費者保護に配慮したタイムシェア型住宅の供給に係わる事業ス

キームおよびモデル契約書の策定調査 = (株)プロジェクトパートナーズ 長期優良住宅等推進環境整備事業(タイムシェア型住宅供給の促進) = (社)日本リゾートクラブ協会 新しいタイムシェア型住宅に関するモデル契約書 = PwC アドバイザリー(株)。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000020.html

【問合せ先】 住宅局住宅総合整備課 03 - 5253 - 8111 内線 39314、39313

国交省、定期借地権利用促進のPRを強化

国土交通省は、定期借地権利用促進のためのPR事業を強化する。同省サイトにある地域不動産情報発信サイト(一部更新中)内の定期借地権に関する情報を増やすほか、10月の『土地月間』に向けパンフレットを発行する。

同サイトでは、8月14日までを目途に「不動産・流動化のポイント」コーナー内で、漫画を利用し定期借地権についてわかりやすく説明する。「不動産証券化・流動化の構造」「不動産証券化の事例」など、他のコーナーでも定期借地権に関する説明や情報を近く整備する。トップページも改善し、定期借地権の情報を調べやすくする。「不動産・流動化のポイント」の漫画にさらに情報を付加したパンフレットの作成も進めている。10月の『土地月間』までに発行し、イベント会場や(財)都市みらい推進機構など関係団体向けに配布する。

国交省では「定期借地権は土地活用の有効手段だが、世間一般まで情報や仕組みの説明が行き届いていない。今後も魅力をPRしていく」(土地市場課)としている。

〔URL〕 <http://tochi.mlit.go.jp/chiki/index.html>

【問合せ先】 土地・水資源局土地市場課 03 - 5253 - 8111 内線 30232

住金機構の緊急対策実績、7月で110件、約737億円を融資

(独)住宅金融支援機構は、「住宅・不動産市場活性化のための緊急対策」の一環として、昨年12月から実施している住宅分譲事業者向け住宅建設事業資金(まちづくり融資)の融資を行っているが、7月17日現在でまとめた融資決定実績は110件、金額ベースで約737億円にのぼっている。また、長期固定金利の証券化住宅ローン「フラット35」の6月の申請件数は5774件で、前月に比べ約1.6倍、前年同月に比べ約1.4倍に達している。

まちづくり融資については、今年4月から対象事業の空地確保の面積要件を、従来の「500㎡以上」から「300㎡以上」に拡大・緩和するとともに、6月から開発に占める住宅比率の要件も2分の1超から4分の1超に緩和、容積率充足要件についても従来の2分の1以上から3分の1以上に緩和するなど融資枠の拡大を図ってきた。

「フラット35」については、今年6月から融資率を従来の9割から10割に引上げて頭金を不要とするとともに、借換え融資なども買取対象とするなど融資の間口を広げてローンの供給促進を図ってきている。

【問合せ先】 経営企画部広報グループ 03 - 5800 - 8019

住金機構、8月のフラット35の最低金利が下降

(独)住宅金融支援機構の証券化ローン「フラット35」を取扱う提携金融機関が適用する8月の融資金利状況によると、フラット35・買取型の取扱金融機関は全339機関、「20年以下」の金利幅は年2.560～3.510%で、最も多いのは2.810%、「21年以上35年以下」の金利幅は2.760～3.710%で、最も多いのは3.010%となり、双方ともに最低金利は3カ月連続の下降となった。一方、フラット35・保証型は4機関が取扱っており、融資金利の幅は年3.750～5.160%。

〔URL〕<http://www.flat35.com/> 【問合せ先】お客様コールセンター 0570-0860-35

調査統計

建設物価調査会、2008年度の民間企業設備投資は11%減の9.96兆円

(財)建設物価調査会総合研究所がまとめた「2008年度民間企業設備投資動向調査」によると、土地を除く設備投資総額は前年度比10.9%減の9兆9605億円、このうち建設投資は8.6%減の2兆8259億円で、共に5年ぶりの減少。土地購入費は主な購入者である不動産企業の不振が響き、31.5%減の5838億円となった。

〔投資区分別の内訳〕「住宅(賃貸住宅・社宅等)」=投資額は913億500万円(前年度比38.5%増)で、なかでも高齢者向け賃貸住宅の建設投資の伸びが貢献した。「非住宅建築」=レジャー施設などの「その他の建築物」が1915億5500万円(同15.8%減)、「事務所・店舗等」が7762億6700万円(同12.9%減)、「工場・倉庫等」が7387億5100万円(同9.4%減)と減少し、全体は1兆7066億円(同11.8%減)となった。

〔産業別建設投資〕非製造業のうち、不動産業は2084億円(同17.4%減)と落込み、全体では2兆121億円(同6.5%減)となった。

〔2009年7～9月期における設備投資の見通し〕土地を除く設備投資総額は2兆638億円(前年同期比12.5%減)、うち建設投資が5624億円(同14.2%減)と5期連続の減少を予測。土地購入費は3838億円(同66.1%減)、土地を含めた設備投資総額は2兆1021億円(同15.0%減)を予測。

〔URL〕<http://www.kensetu-navi.com/bunseki/minkan/index.html>

【問合せ先】経済研究部 03-3663-7235

団体動向

住団連、長期優良住宅に関する事業支援セミナー、出前講座も開催

(社)住宅生産団体連合会では、住宅事業者を対象に、長期優良住宅と先導的モデル事業、住宅ローン減税などについて、分かりやすく解説し、基礎的な知識を習得する「長期優良住宅に関する事業支援セミナー・出前講座」を開催する。参加費は無料。今年度の特典として、受講者には『住宅ローン&減税シミュレーションソフト(C

D)』を無料進呈する。要望があれば、全国どこでもいつでも講師が出向いて説明する「出前講座」も受け付ける。〔期間〕8月24日～2010年2月23日〔申込締切〕希望するセミナー開催日の7日前まで。開催日時・会場などの閲覧は下記URLで。

〔URL〕<http://www.judanren.or.jp/event/long-life/index.html>

【申込・問合せ先】住団連・住宅長寿命化講習会事務局 03-3592-6441

会員動向

スタートグループの免震賃貸住宅が住金機構から優良賃貸住宅表彰

スタートグループのスタートCAM(株)は、東京・足立区で建設した免震賃貸住宅「パークビュー見沼代」が(独)住宅金融支援機構から優良賃貸住宅であるとして「理事長表彰」を受賞した。同社は民間企業として初めての2年連続の受賞。

住金機構は、機構の融資を利用して建設された賃貸住宅のうち、子育て世代や高齢者への配慮など、今般の住宅政策課題に対応した事業内容などについて評価、「理事長表彰」を授与している。「見沼代」は、建物の構造が地震に対して安全で、地域の防災機能の向上に貢献したことなどが評価された。

〔URL〕<http://www.starts.co.jp/topics/20090731.pdf>

社名変更と事務所移転

自然生活本舗(株)(賛助会員)は7月15日付で、社名を「チューリップ不動産株式会社」に変更するとともに、事務所を下記に移転した。

〔新所在地〕〒165-0026 東京都中野区新井1-27-1 電話・FAXは変更なし

協会だより

横浜市、自治会町内会加入促進支援事業への会員社の協力方を要請

横浜市はこのほど、当協会に対して、同市が推進している「自治会町内会加入促進支援事業」について、加盟会員社への周知・協力方を要請した。

依頼の内容は、加盟会員社が横浜市内で取扱う住宅などの売買・賃貸の仲介にあたり、契約者に対し、自治会町内会に関する問合せ先を印刷物または口頭で伝えること、また、販売に伴う契約説明会や入居者説明会の実施前までに、入居予定者の自治会町内会対応(新規設立か近隣自治会町内会への加入か)を決めてもらうよう、当該地域の自治会町内会と協議することなど。そのために必要な情報は、区役所地域振興課(区連合町内会事務局)から提供することにしている。

〔横浜市町内会連合会のURL〕<http://www.yokohama-shirenkai.org/>

【問合せ先】市民活力推進局地域活動推進課 045-671-2317

お断り 『週刊日住協NEWS』は8月21日号を休刊と致します。ご了承下さい。