



今週の フラッシュ

昨年の供給は 7092 戸、シェア 19.5% に縮小

～ 不動産経済研、首都圏の 1 次取得者向けマンション

不動産経済研究所は、2009 年に「首都圏で発売された 1 次取得者向けマンションの供給実態調査」の結果をまとめた。販売価格が 3500 万円未満で、かつ専有面積が 60.00 m²以上の住戸の供給実績をまとめたもので、昨今のマンション購入層の主力である団塊ジュニアや団塊ジュニアネクストなどの 1 次取得者層にとって、比較的買いやすいファミリータイプの住戸の供給動向を分析した。

調査結果によると、2009 年の 1 次取得者向けマンションの供給戸数は前年比 24.1% 減の 7092 戸で、大幅に減少した。首都圏全体のマンション供給戸数 3 万 6376 戸に占めるシェアは 19.5% で、前年比 1.9 ポイント(P)のダウンとなった。

[1 次取得者向けマンションのシェアの年次別推移] 2000 年には総供給戸数 9 万 5635 戸の 34.2% に当たる 3 万 2754 戸が対象住戸であったが、翌 2001 年には 38.0% (対象住戸 3 万 3888 戸、総供給戸数 8 万 9256 戸) に達した。これをピークに 2002 年には 36.2% (同 3 万 2027 戸、同 8 万 8516 戸)、2003 年には 30.2% (同 2 万 5110 戸、同 8 万 3183 戸) と下落を続けた。2004 年には 31.0% (同 2 万 6441 戸、同 8 万 5429 戸) とわずかに上昇した後、郊外部の供給が増加した 2005 年には 35.3% (同 2 万 9669 戸、同 8 万 4148 戸) へと大きく伸び、2006 年も 32.5% (同 2 万 4216 戸、同 7 万 4463 戸) と、大量供給時代には 30% 台のシェアを堅持していた。しかし、平均価格が大幅に上昇した 2007 年には 25.4% (同 1 万 5525 戸、同 6 万 1021 戸) にまで落ち込み、2008 年には 21.4% (同 9344 戸、同 4 万 3733 戸) へと下落を続け、2009 年には 19.5% (同 7092 戸、同 3 万 6376 戸) と 2 割を下回った。

[2009 年の 1 次取得者向けマンションの戸数・シェアのエリア別内訳] 東京都区部 = 対象住戸 505 戸 / 総供給戸数 1 万 6387 戸 = シェア 3.1% (前年比 0.1 P 上昇) 東京都下 = 同 846 戸 / 同 3310 戸 = 同 25.6% (同 9.0 P 上昇) 神奈川県 = 同 1699 戸 / 同 7700 戸 = 同 22.1% (同 4.6 P 上昇) 埼玉県 = 同 2172 戸 / 同 4856 戸 = 同 44.7% (同 2.8 P 下落) 千葉県 = 同 1870 戸 / 同 4123 戸 = 同 45.4% (同 8.6 P 下落) となり、埼玉県と千葉県のシェアは分譲価格の上昇により下落している。都区部は 2001 年の 17.9% をピークに下落を続け、2008 年には 3.0% まで低下したが、分譲価格の下落によって 2009 年には 3.1% と僅かながら上昇に転じている。

[都区部における供給エリア数の年次別推移] 2000 年 = 20 区 2001 年 = 20 区
2002 年 = 18 区 2003 年 = 19 区 2004 年 = 18 区 2005 年 = 17 区 2006 年 = 14 区

2007年 = 10区 2008年 = 9区 となり、2008年はピーク時から半減していたものの、2009年には12区に増加し、再び2桁台に回復している。

〔供給戸数上位の区〕 足立区 = 対象住戸220戸/総供給戸数930戸 = シェア23.7%
江戸川区 = 同134戸/同799戸 = 同16.8% 葛飾区 = 同52戸/同845戸 = 同6.2%
荒川区 = 同50戸/同487戸 = 同10.3% と続くなど、城東エリアに集中しており、上位4区で都区部の9割を占めている。

〔2010年のマンション供給予測〕 大手企業中心の市場構成がさらに進み、供給エリアは都区部中心となり、郊外部での物件供給が抑えられることが予測されることから、1次取得者向け住戸のシェアはますます小さくなる見通し。

〔URL〕 http://www.fudousankeizai.co.jp/lcm_Web/dtPDF/kisha/100601jyutaku.pdf

【問合せ先】 企画調査部 03 - 3225 - 5301

政策動向

国交省、新省エネ基準を策定・義務化へ、2020年までに全新築住宅に

国土交通省は、民生部門の温室効果ガスの排出量削減を目指し、住宅・建築物の低炭素化に向けた推進策の本格的な検討に入った。住宅・建築物の性能だけでなく、運用段階でのCO₂排出量削減策も打ち出す。

これは6月3日に開催した「低炭素社会に向けた住まいと住まい方推進会議」（委員長 = 茅陽一・地球環境産業技術研究機構副理事長）の初会合で、今年度中に成案を得て、2011年度以降に具体的な推進策を実施することを決めたもの。

この推進会議は、国交省や経済産業省、環境省の3省が連携して設置したもので、ハード(住まい)だけでなく、ソフト(住まい方)にも焦点を当てて議論する。委員には、不動産協会の岩沙弘道理事長や住宅生産団体連合会の樋口武男会長など住宅・不動産業界団体のトップや学識経験者を中心に構成。実務者からの意見も幅広く聞き、2020年までに一定の成果が得られるよう、低炭素化に向けた施策のとりまとめを今年度内に行う方針。

初会合では、住宅・建築物の低炭素化に向けた論点について議論した。国交省と経産省は、すべての新築住宅に省エネ基準を義務化し、2020年までに適合率100%を目指す。適合率100%に当たっては、義務化による中小企業の負担が論点。現行の省エネ基準の適合率は新築住宅全体で10~20%とみられている。両省では、現行の省エネ基準を強化し、建物の断熱性に加えて、冷暖房や給湯器などの建築設備も評価するシステムに変更する考えで、現行よりも強化した省エネ基準を義務化するためには、中小企業の協力が不可欠であり、「経済活動に支障がないよう、特に中小企業に配慮して取り組む」方針。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000161.html

【問合せ先】 住宅局住宅生産課 03 - 5253 - 8111 内線39423、39402

国交省、不動産価格指標の策定に着手、来年5月の国際HB作成に対応

国土交通省は、住宅価格指数の国際ハンドブック作成の動きを受け、不動産価格指標の策定に着手した。今後、ユーザーニーズの掘り起こしによって、指標作成手法や指標に使用するデータについて検討していく。来年5月には「国際ハンドブック」が作成される予定で、国交省も今年度中に指標の試作を行う方針。

不動産価格指標の作成は、2000年代初頭からの欧米諸国の不動産バブルが各国の実体経済に大きく影響を与えたことで、国際的な関心が高まっている。こうした関心の高まりを背景に、国際的に比較可能な住宅価格指数の作成に係るハンドブック(国際ハンドブック)の作成が国際的に合意され、欧州委員会で統計を担当しているユーロスタットが中心となって、2011年5月の作成を目途に作業を進めている。

国交省では、こうした国際ハンドブック作成の動きに合わせ、不動産価格指標の策定に着手したもので、「不動産価格の動向指標の整備に関する研究会」を設置し、6月2日に初会合を開いた。指標を作成するに当たっては、ユーザーニーズの把握や何を原データとするかが論点になる。行政側では、指標を金融政策に活かしたい意向がある。一方で、民間の中でもニーズは幅広く存在し、そうしたニーズをインデックス策定につなげる必要がある。

原データについては、登記簿データやレインズの登録情報などが考えられるが、国際標準に沿う品質を有しているかを検証する必要がある。指標作成手法にはヘッドブック法やリピートセールス法があり、これらとの親和性や、正確性と速報性のどちらを重視するかも検討する必要がある。国交省は、こうした多くのニーズに合わせ、複数の指標を試作する方針。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/land03_hh_000080.html

【問合せ先】土地・水資源局土地市場課 03-5253-8111 内線30232、30223

国交省、行政事業レビューをスタート、地域木造住宅推進事業は廃止

国土交通省は6月3日、各府省が独自に仕分けを行う「行政事業レビュー」を開始した。初日のレビューでは、「地域木造住宅市場活性化推進事業」など5つの事業が対象となり、「地域木造住宅推進事業」は「廃止」の判定結果が出た。

レビューでは、4月と5月に行われた独立行政法人と公益法人の事業仕分けと同様に、外部有識者を仕分け人として議論を進め、事業の「廃止」や「予算の縮減」などの判定を下す。国交省のレビューでは、経済評論家の勝間和代氏ら6名が外部有識者として参加。4日、7日、8日の3日間で13事業の仕分けも行った。合計18事業の仕分けを公開で行ったが、18事業にとどめずに、「ここで出た見直しの視点を活かして、ほかの事業評価にもつなげていく」(前原国交大臣)方針。

「地域木造住宅推進事業」は、木造住宅の普及や木造住宅市場の活性化が目的。木造住宅の推進に資する部材の開発やモデル住宅の建設などで、事業者に補助を行う。仕分け人からは「農林水産省の仕事ではないか」「事業の成果、波及効果が見えない」など、同事業に対する否定的な意見が相次いだ。とりまとめを行う三日月大造・政務官も「啓発から開発まで事業が多岐にわたっており、効果がどれだけあるのか疑問」

と述べた。木造建築物の普及という点では理解を得られたものの、仕分け人の外部有識者6名は全員「廃止」の判定を下した。

国交省には、このほかにも「木のまち・木のいえ整備促進事業」などがあるが、三日月政務官は、「こうした事業を含めて木材の利用促進事業を整理し、事業のやり方を変える」考えを明らかにした。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/kanbo01_hh_000049.html

【問合せ先】大臣官房会計課・行政レビュー担当 03 - 5253 - 8111 内線 21678、21654

住金機構、6月のフラット35の融資金利、2カ月連続の低下

(独)住宅金融支援機構の証券化ローン「フラット35」を取り扱う金融機関が適用する6月の融資金利状況によると、「フラット35・買取型」(全337機関)では、「返済期間20年以下」の融資金利は年2.200%(前月比0.12%低下)～年3.200%(同0.07%低下)で、最も多い金利水準は年2.450%。「返済期間21年以上35年以下」の場合の金利幅は、年2.410%(前月比0.1%低下)～3.360%(同0.1%低下)で、取扱金融機関が提供する金利で最も多いのは年2.660%。いずれも2カ月連続の低下となった。また、「フラット35・保証型」(全4機関)の融資金利は年2.990%。

一方、「返済期間が36年以上50年以下」の「フラット50」の金利幅は、年3.130～3.880%(取扱金融機関が提供する金利で最も多いのは3.380%)。

〔URL〕<http://www.flat35.com/kinri/index.php/rates/top>

【問合せ先】ナビダイヤル 0570 - 0860 - 35



調査統計

国交省の地価LOOKレポート、東京圏の地価に底打ち感、住宅地で上昇

国土交通省がまとめた地価LOOKレポート「主要都市の高度利用地地価動向調査」(2010年1月1日～4月1日)によると、調査した全国150地区(東京圏65地区、大阪圏39地区、名古屋圏14地区、地方圏32地区)のうち、地価が下落した地域は前回の144地区から123地区に減少し、横ばいは5地区から25地区に、上昇地区は1地区から2地区にそれぞれ増加した。「下落傾向は継続しているものの、下落幅は縮小傾向にあり、特に東京圏では下げ止まり感が強まってきた」と分析している。

上昇地区は「佃・月島」と「武蔵小杉」で、いずれも住宅地区。「3%以上6%未満」の上昇率を示した「佃・月島」地区では、今年に入ってデベロッパーによるマンション用地の取得が集中したことが地価を押し上げた。「武蔵小杉」では、3月に新駅が開業。周辺地域で新たに店舗が開業したことなどが地価上昇につながった。前回上昇した「池袋東口」は、物販店の倒産・閉鎖などで上昇基調が収まり、横ばいとなった。

「横ばい」の25地区のうち16地区が東京圏。上昇2地区も東京圏。東京圏では全65地区の27.7%が「横ばいもしくは上昇」地区となっており、名古屋圏(0%)、大阪圏(12.8%)、地方圏(12.5%)に比べて、「下げ止まり感が強まっている」(同省)。

[URL] http://tochi.mlit.go.jp/tocchi/look_rep/lookreport20100527.html

【問合せ】土地・水資源局地価調査課 03 - 5253 - 8111 内線 30366



資格試験

マン管C、11月28日にマンション管理士試験を全国8都市で実施

国土交通大臣の指定試験機関である(財)マンション管理センターは、「2010年度マンション管理士試験」を11月28日(日)、札幌市をはじめ仙台市、東京都、名古屋市、大阪市、広島市、福岡市、那覇市の全国8試験地で一斉に実施する。受験手数料は9400円。受験案内書は8月2日(月)から、同センターのホームページからダウンロードできるほか、都道府県や政令指定都市でも配布。受験申込は9月1日(水)~30日(木)(当日消印有効)まで郵送で。合格発表は来年1月中旬の予定。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000042.html

【問合せ】住宅局・マンション政策室 03 - 5253 - 8111 内線 39683



セミナー

日本建築C、7月5日に「木造編基礎1コース」セミナー速習コース

(財)日本建築センターでは、7月5日(月)午前9時30分から、東京・港区新橋の吉野石膏虎ノ門ビル3F大会議室で、「基礎から学べる構造設計シリーズ『木造編基礎1コース』セミナー速習コース」を開催する。定員は70名。壁量計算やN値計算、床倍率、軸組住宅の演習も1日で実施する。受講料は1万7000円(税込)。テキスト「BCJ Books-5ひとりで学べる木造の壁量設計演習帳」価格3500円(税込)。

[URL] http://www.bcj.or.jp/c15_course/detail.php?sid=299

【問合せ】情報事業部 03 - 5816 - 7523



会員動向

事務所移転

(株)アースティック那覇(正会員)は5月27日付で、本社事務所を移転した。

〔新所在地〕〒901-1304 沖縄県島尻郡与那原町字東浜100-1 ラベルダ1F

TEL、FAX番号は従来通り。

(株)コムラージェンシー(正会員)は6月2日付で、本社事務所を移転した。

〔新所在地〕〒150-0002 東京都渋谷区渋谷1-12-2 クロスオフィス7F

TEL 03 - 6418 - 0008 FAX 03 - 6418 - 0087

(株)ていぞうホーム(賛助会員)は6月1日付で、本社事務所を移転した。

〔新所在地〕〒237-0068 神奈川県横須賀市追浜本町1-2-7

TEL 046 - 869 - 3061 FAX 046 - 869 - 3062