



今週の フラッシュ

首都圏・近畿圏とも発売増、契約率も 70%超 ～不動産経済研、8月の新築マンション市場回復基調

不動産経済研究所がまとめた今年8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2268戸で、前年同月比18.5%増と7カ月連続の増加となった。また、月間契約率は前年同月比5.5Pアップの74.8%と、今年1月以来、8カ月連続して好・不調の目安となる70%ラインを上回り、前月に引き続き、需要・供給ともに回復基調が顕著となった。

一方、近畿圏の発売戸数は1684戸で、同59.3%増と、4カ月連続して前年水準を上回った。月間契約率は75.2%で同6.8Pのアップとなった。70%ラインを上回ったのは4月以降5カ月連続のこと。近畿圏においても「売れ行きの好調さに加え、供給戸数も4カ月連続して前年水準を上回るなど、需要・供給ともに回復基調」と分析。

◆首都圏、契約率74.8%、平均価格は4424万円で2.5%上昇、㎡単価も8.5%上昇

首都圏の8月の発売戸数は2268戸と、前年同月(1914戸)に比べ18.5%の増加で、7カ月連続して前年水準を上回った。

[エリア別の発売状況] ◇東京23区部=982戸(前年同月比42.1%増)◇東京都下=152戸(同±0.0%)◇神奈川県=640戸(同48.1%増)◇埼玉県=341戸(同22.7%増)◇千葉県=153戸(同57.6%減)一と、千葉県のみが前年水準を下回った。

[エリア別の売行き状況] ◇東京23区部=75.8%(前年同月比8.1P増)◇東京都下=77.0%(同15.8P増)◇神奈川県=77.2%(同8.0P増)◇埼玉県=64.8%(同15.8P減)◇千葉県=79.1%(同11.8P増)一で、埼玉県のみが前年水準を上回った。

[価格動向] ◇戸当たり平均価格=4424万円で、前年同月比110万円、2.5%の上昇。6カ月連続で前年水準を上回った◇㎡単価=66.3万円で、同5.2万円、8.5%の上昇。10カ月連続で前年水準を上回った。

[平均専有面積] 66.77㎡で、前年同月比3.84㎡減、5.4%の縮小。

[即日完売] 25物件376戸(シェア16.6%)。

[販売在庫の状況] 8月末時点の販売在庫は5025戸で、前月末比381戸の減少、前年同月末比2012戸の減少と、在庫消化はかなりのスピードで進展している。

[9月の発売予測] 9月の発売は前年同月(3063戸)を上回る3500戸前後を予測。

◆近畿圏、契約率は75.2%、平均価格は3509万円で3.0%下落、㎡単価は2.1%上昇

近畿圏の8月の新規発売は1684戸で、前年同月(1057戸)比59.3%の大幅増加で、4カ月連続して前年水準を上回った。

〔エリア別の発売状況〕 ◇大阪市部＝363 戸(前年同月比 108.6%増) ◇大阪府下＝855 戸(同 113.2%増) ◇神戸市部＝154 戸(同 1611.1%増) ◇兵庫県下＝119 戸(同 67.3%減) ◇京都市部＝31 戸(同 416.7%増) ◇京都府下＝92 戸(同 148.6%増) ◇奈良県＝3 戸(同 25.0%減) ◇滋賀県＝67 戸(同 8.1%増) ◇和歌山県＝0 戸(前年同月 0 戸)。

〔売行き状況〕 初月契約率は 75.2%で、前年同月(68.4%)に比べ 6.8P のアップ、前月比では 5.0P のアップとなった。

〔価格動向〕 ◇戸当たり平均価格＝3509 万円で、前年同月比 110 万円、3.0%の下落。2 カ月ぶりに前年水準を下回った ◇㎡単価＝48.1 万円で、同 1.0 万円、2.1%の上昇。3 カ月連続して前年水準を上回った。

〔平均専有面積〕 72.90 ㎡で、同 4.0 ㎡減、5.2%の縮小。

〔即日完売〕 7 物件 128 戸(シェア 7.6%)。

〔販売在庫の状況〕 8 月末時点の販売在庫は 3810 戸で、前月末比 237 戸の減少、9 カ月連続の減少。前年同月末(5354 戸)比では 1544 戸の減少で、在庫消化は進展。

〔9 月の発売予測〕 9 月の発売は前年同月(1467 戸)を上回る 1900 戸程度を予測。

〔URL〕 http://www.fudousankeizai.co.jp/Icm_Web/dcPg/Mn_Doko.html

【問合せ先】 企画調査部 03-3225-5301

政策動向

10 月の土地月間、1 日には「土地の日フェア 2010」シンポなど開催

国土交通省では、「笑顔咲く 未来の種を その土地に」を標語として、今年度も地方公共団体や土地関係団体などの協力を得て、10 月を「土地月間」として、全国各地で、記念講演会やシンポジウム、土地活用モデル大賞表彰式、「地価に関する無料相談会」(日本不動産鑑定協会と各都道府県鑑定士協会)などのイベントを展開する。

〈主なイベント〉 ◇10 月 1 日(金)＝「土地の日フェア 2010」シンポジウム ◇10 月 4 日(月)＝記念講演会「不動産市場と不動産投資市場の最新動向～見えてきた回復シナリオと成長戦略」：石澤卓志・みずほ証券金融市場調査部チーフ不動産アナリスト ◇10 月 5 日(火)＝記念講演「都市の可能性は企画力にあり」：安藤忠雄氏(建築家・東京大学名誉教授) ◇10 月 6 日(水)＝記念講演「世界同時不況から脱出する道」：金子勝・慶応義塾大学教授 ―いずれも入場無料(定員あり)。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/land01_hh_000006.html

【問合せ先】 土地・水資源局総務課 03-5253-8111 内線 30122、30123

財務省、PRE 戦略検討会の初会合、コスト分析し国有財産有効活用へ

財務省は、国有財産の有効活用に向けて「PRE 戦略検討会」の初会合をこのほど開き、有識者からのヒアリングを行った。民間の不動産戦略にならってコスト分析などの視点を導入し、国有財産の有効利用を図るための「PRE 戦略」を策定する方針。

国有財産については、維持・管理コストの把握・分析や中長期的な更新投資計画の

策定が行われていないなどの課題がある。国有財産全体のコストパフォーマンスを高める余地があり、有効利用するには土地・スペースの洗い出しが重要。同日の有識者からのヒアリングでも、「公共建築資産の詳細が明らかになっていない」などの問題点が指摘されている。財務省は、こうした課題に対応するために、CRE戦略の考え方に基づいた「PRE戦略」を策定する考え。

CRE戦略で民間が不動産価値を分析して事業関係収益の最大化を図るように、各省庁に対して、より適した不動産を提供していく。コスト分析の視点も採り入れ、保有・借受けなども選択肢にして、より安価な不動産を確保していく。民間が、非事業用不動産のより有利な処分・利用法を探るように、未利用地・空きスペースの有効活用も推進する方針。

同省では、政府の新成長戦略の施策に併せて、6月には「新成長戦略における国有財産の有効活用について」をまとめた。その中では、売却優先のこれまでの基本方針を見直し、定期借地権などを利用して民間に貸付ける選択肢のほか、「PRE戦略」の考え方なども踏まえた国有財産の利用方策を検討していく方針を示している。

〔URL〕 <http://www.mof.go.jp/jouhou/zaisan/pre/220903.htm>

【問合せ先】理財局国有財産調整課運用係 03-3581-4111 内線5597

国交省、8月の住宅エコP申請4万5178戸、エコP発行4万2647戸

国土交通省がまとめた8月末時点の「住宅エコポイント事業の実施状況」によると、8月の住宅エコポイントの申請は、新築が1万9748戸、リフォームが2万5430戸、合計4万5178戸となった。また、8月の住宅エコポイントの発行状況をみると、新築が1万7792戸(53億3760万P)、リフォームが2万4855戸(14億8693万P)、合計4万2647戸(68億2453万P)となった。

《住宅エコポイントの発行・交換状況》

[8月のエコポイント発行のリフォームの内訳] ◇「窓の断熱改修」2万4062件(11億7667.2万P) ◇「バリアフリー改修」6077件(1億6009万P) ◇「外壁、屋根・天井又は床の断熱改修」1581件(1億5837万P) —の順。

[8月のエコポイントの交換] 8万5474件(63億1365万9785P)。うち◇即時交換：1万1742件(34億7041万1600P) ◇商品交換：7万3533件(28億4297万2913P) ◇環境寄附：199件(27万5272P)。

[即時交換の内訳] ◇新築：7412件(30億7577万6600P) ◇リフォーム：4330件(3億9463万5000P)。[商品交換の内訳] ◇「商品券・プリペイドカード」：6万8331件(27億9385万1747P) ◇「地域型商品券」：3130件(3790万1800P) ◇「各都道府県の地域産品」：1004件(514万4944P) ◇「全国型の地域産品」：843件(487万599P) ◇「省エネ・環境配慮製品」：225件(120万3823P) —の順。

1. 住宅エコポイントの申請受付開始からの累計＝◇新築5万3811戸◇リフォーム11万6764戸◇合計17万575戸。

2. 住宅エコポイントの申請受付開始からの発行累計＝◇新築4万843戸(122億

5290万P)◇リフォーム10万10戸(53億9171.1万P)◇合計14万853戸(176億4461.1万P)。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000187.html

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03-5253-8111内線39402

調査統計

国交省、7月の不動産業の発注は前年同月比15.2%増の972億円

国土交通省がまとめた7月の「建設工事受注動態統計調査報告」によると、受注高は前年同月比5.3%増の3兆5228億円で、4カ月ぶりに増加した。元請受注高は2.2%増の2兆4182億円、下請受注高は12.8%増の1兆1046億円。

元請受注高を発注者別にみると、「公共機関」からは10.9%減の7676億円、「民間等」からは9.7%増の1兆6506億円。「民間等」のうち、建築工事・建築設備工事(1件5億円以上)の受注工事額は2873億円(同3.2%減)。発注者別にみると、「不動産業」は972億円(同15.2%増)で、3カ月連続で増加した。「不動産業」の内訳を工事種類別にみると、「住宅」が圧倒的に多く797億円、次いで「事務所」81億円、「倉庫・流通施設」31億円の順。「住宅」の金額の割合が高いが、7月としては2番目に低い数字で、「住宅市場の回復を示したものではない」とみている。

〔URL〕<http://www.mlit.go.jp/common/000123958.pdf>

【問合せ先】総合政策局建設統計室 03-5253-8111内線28622

資格試験

建築技術支援C、1級建築士試験(学科)の合格者5814名を発表

国土交通大臣の指定試験機関である(財)建築技術教育普及センターは9月7日、今年の一級建築士試験(学科)の合格者を発表した。それによると、実際に試験を受験した人は3万8476名(前年4万2569名)、このうち合格者数は5814名(同8323名)で、合格率は15.1%(同19.6%)。なお、「設計製図の試験」は10月10日(日)、全国58の試験会場で行われる。合格発表は12月16日(木)行われる予定。

《学科試験合格者の属性》〔職業別〕◇建設業35.9%◇設計事務所33.3%◇官公庁等7.6%◇プレハブ住宅会社6.7%◇不動産業・研究教育等その他16.5%〔年齢別〕◇平均32.7歳◇30~34歳27.5%◇27~29歳20.6%◇24~26歳19.1%◇35~39歳17.7%◇40歳以上15.1%〔男女別〕◇男性80.9%◇女性19.1%。

合格者は、下記の建築技術教育普及センターのURLで閲覧できる。

〔URL〕<http://www.jaeic.jp/>

【問合せ先】住宅局建築指導課 03-5253-8111内線39539、39527

(財)建築技術教育普及センター「一級建築士試験」担当03-5524-3105

催事案内

大阪国際見本市委員会、9/29～10/2 にリビング&デザイン特別企画展

(社)大阪国際見本市委員会(大阪府・大阪市・大阪商工会議所・(独)日本貿易振興機構(ジェトロ)で構成)の主催、経済産業省や国土交通省、当協会など住宅・インテリア関係団体などの後援による「リビング&デザイン特別企画展」が9月29日(水)～10月2日(土)の4日間、大阪市住之江区南港北の「インテックス大阪」で開催される。入場料は1000円(招待状持参者、事前登録者は無料)。開催規模(予定)は出展者数200社、展示面積7000㎡、目標来場者数1万5000人。

「リビング&デザイン特別企画展」の詳細や参加申し込み要領等は、下記URLで閲覧できる。

〔URL〕<http://www.fair.or.jp/living/outline/index.html>

【問合せ】(社)大阪国際見本市委員会 06-6612-1761

会員動向

タカラレーベン、首都圏初の太陽光発電システム導入マンション発売

(株)タカラレーベンは9月4日から、マンション用戸別太陽光発電システムを導入した分譲マンション「レーベンハイム光が丘公園」(販売110戸)の販売を開始した。首都圏(東京電力管内)において、同システムが導入されるのは初めて。

今回導入のシステムは、JX日鉱日石エネルギー(株)が開発したパワーコンディショナーを活用し、マンションの屋上に戸当たり6枚のソーラーパネルを設置することで、各住戸での太陽光発電を可能としたもの。物件(和光市白子1丁目)は、都営大江戸線光が丘駅から徒歩16分。鉄筋コンクリート造陸屋根地上6階建て、総戸数112戸の規模。間取りは2LDK～4LDK、専有面積は62.22～86.22㎡。分譲価格は3LDKタイプで2700万円台から。

〔URL〕http://www.leben.co.jp/corp_ir/ir/news/pdf/press_100903.pdf

協会だより

国交・厚労・環境3省、再生砕石への石綿含有産廃の混入防止で要請

国土交通省と厚生労働省、環境省の3省は、「再生砕石への石綿含有産業廃棄物の混入防止等の徹底について」と題する協力要請を、当協会など国交省所管の住宅・建設・不動産関係団体に対して、9月9日付で通知した。

その中では、再生砕石へ石綿含有産業廃棄物が混入することを防止するため、廃棄物の適正な取扱いに万全を期すとともに、解体などの作業における労働者のばく露防止対策の徹底について、傘下会員企業に対して周知徹底方を要請したもの。

【問合せ】総合政策局建設業課 03-5253-8111内線24755