



今週の フラッシュ

戸建注文住宅受注は3期連続プラスで堅調

～住団連の第3回住宅業況調査、低層賃貸は4期減少

(社)住宅生産団体連合会がまとめた「今年度第3回住宅業況調査報告」によると、戸建注文住宅受注棟数は3期連続でプラス(+)を堅持したが、金額は4期続けてマイナス(-)が継続している。一方、低層賃貸住宅は戸数・金額ともに4期続けてマイナスが継続している。

この調査は、会員会社の支店・営業所・展示場などの営業責任者に対して、3カ月毎に住宅市場の業況感(対前四半期の実績と見通し)についてアンケート調査を実施しているもので、今回調査時期は10月。プラス(+）・マイナス(-)はいずれも指数で、すべて「10%以上上がっている」の回答のときは+100、すべて「10%以上下がっている」の回答のときは-100、0は横ばいの意。

《調査結果の概要》

[戸建注文住宅] 1. 対前四半期比の総受注棟数・金額 (1) 7～9月の受注実績 = 4～6月の実績に比べて総受注棟数 +6・総受注金額は -2 となった。[総受注棟数] 3四半期続いてプラスを維持したが、総受注金額は4期続けてマイナスが継続した(前7月度総受注棟数は+4・総受注金額は -11)。[地域別の総受注棟数] 北海道(±0)、近畿(-4)、中国・四国(-7)以外は、東北(+13)、関東(+9)、中部(+11)、九州(+12)と、プラスを堅持し、全体としても受注棟数は増加傾向が継続しているが、受注単価の減少傾向は、指数幅は減少するも継続している。

(2) 10～12月の見通し = 7～9月の実績に比べ総受注棟数 -2・総受注金額 -4(前7月度総受注棟数 +16・受注金額 ±0)。[総受注棟数] 近畿(+3)、中国・四国(±0)、九州(+9)以外の地域は、北海道(-16)、東北(-4)、関東(-2)、中部(-9)と、マイナスの見通しであり、全体としても継続傾向に一服感が表れている。金額については受注単価の下落傾向からか、減少傾向が続くとの見通し。

2. 一棟当り床面積の動向 (1) 7～9月の床面積実績 = 同期の床面積実績は+2と、1年ぶりのプラスとなった(前7月度 -8)。 (2) 10～12月の見通し = 同期の見通しは-2(前7月度 -2)。

3. 建替率(実績)の動向 = 各社の支店・営業所・展示場における7～9月の総受注棟数に占める建替物件の(実績)割合であるが、全国では「50%以上」(前26%から29%に)が増加し、「40%未満」(前51%から50%に)が微減、前期比若干上向きの状況である。地域別では「50%以上」は、北海道、中部、近畿、九州地域の4地域で減少し

ている半面、東北、関東、中国・四国の3地域は増加と、地域的なばらつきがある。

4.顧客動向 = (1)見学会、イベント等への来場者数 = 7~9月は4~6月に比べて全国では「減少」(前期38%から29%)、「増加」(14%から18%)と、若干増加傾向が表れている。地域別では、北海道以外の地域で増加傾向。(2)全体の引き合い件数 = 7~9月は4~6月に比べて全国では「減少」が25%と減り、「横ばい」が64%と増加し、横ばい状況である。地域別でも、「横ばい」が北海道を除く6地域で50%を超えている。(3)土地情報取得件数 = 7~9月は4~6月に比べて全国では「減少」が24%、「増加」が17%と、減少が上回っており、土地情報量が減少傾向にある。地域別では東北、近畿で「増加」が「減少」を上回っている。(4)消費者の購買意欲 = 7~9月は4~6月に比べて全国では「減少」が27%、「増加」が10%と、減少が上回っており、住宅取得支援策による効果がすこし薄れているのではないかと。地域別でも、全地域で「減少」が上回っており、北海道は「増加」0%と厳しい状況が継続している。

[URL] <http://www.judanren.or.jp/activity/chosa/report02/h21-03/02-1.html>

【問合せ先】 03 - 3592 - 6441

政策動向

政府、住宅にもエコポイント、国家戦略室に「チーム25%」を設置

政府は、住宅分野をプラットフォームに環境対策を本格的に推進する。16日に会見した菅直人副総理・国家戦略担当大臣が住宅にエコポイント制度を導入する「エコ住宅ポイント」構想を打ち出したもので、国家戦略室に「(仮称)チーム25%」を設置し、同チームの中で住宅分野を一つの切り口にCO₂削減に向けた環境対策を検討していく方針。

菅副総理が「エコ住宅ポイント」構想を打ち上げたのは、内閣府が発表した「2009年7~9月四半期別GDP速報」の記者会見の場。経済波及効果が大きい住宅分野を取り上げ、「財政出動が小さくても大きな成果が得られる」と経済対策の効果に期待を寄せた。(社)日本経済団体連合会の奥田碩名誉会長が会長を務める「ゆとりある豊かな住生活を実現する国民推進会議」をはじめ、産業界からも「高性能住宅と省エネ・創エネ設備一体の整備を行うことで、波及効果も含めて36兆円の経済効果がある」などの要望が上がっている。

また、鳩山内閣が掲げる「CO₂の25%削減」の実現に向け、国家戦略室の中に「チーム25%」を設置する。民生部門のCO₂排出量は1990年比4割増となっており、その削減が喫緊の課題。「CO₂を25%削減するためには、年間125万戸にのぼる住宅の省エネ改修が必要」などの試算がまとまりつつあり、同チームでは、民生部門の大きなウェイトを占める住宅を取り上げていく。国土交通省の三日月大造・大臣政務官が同チームに参加する模様。なお、エコ住宅ポイントの予算化に当たって、国土交通省住宅局では「現時点で政務三役からの指示はない」としながらも、指示があり次第対応する構え。

【問合せ先】内閣官房国家戦略室・広報担当 03 - 3581 - 9286

国交省、10月の長期優良住宅建築計画の認定、前月比25%増の7274戸

国土交通省がまとめた長期優良住宅普及促進法に基づく今年10月の「長期優良住宅建築等計画の認定状況」によると、10月の認定実績は、一戸建て住宅が7250戸、共同住宅等が24戸、合計7274戸となった。

なかでも一戸建ての住宅は、今年6月4日の制度運用開始以降、9月5789戸(前月比27.3%増)、10月7250戸(同25.2%増)と、着実に増加傾向をみせており、ここに来て同制度の趣旨が浸透しつつあるとみられる。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000108.html

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

都、来年度予算要望、マンション耐震化など市街地整備の財源不可欠

東京都は11月13日、「2010年度国の予算編成に対する東京都の提案要求」を発表した。マンションの耐震化のための財源確保や、市街地整備に対する財政支援の実施、地球温暖化対策の推進などについて、来年度予算について関係各省に要望している。

住宅・不動産関連の提案要求では、都市づくり・防災対策として、(1)緊急輸送道路沿道建築物の耐震化の推進(2)木造住宅密集地域の整備促進(3)マンションの耐震化および適切な更新による都市再生(4)市街地の開発に係る諸事業の推進(5)公共用地取得に係る租税特別措置法等の改正などを盛り込んでいる。

マンションの耐震化については、耐震化に向けた所要の補助財源の確保と特別多数決による区分所有関係の解消の仕組みや代替地への建替え制度の整備、改修・改築に伴う共用部分の専有部分化について特別多数決で実施できる制度の導入などを要望。

国土交通省の2010年度概算要求では、市街地整備関係の予算が大幅に削減されているが、東京都では9月1日現在、土地区画整理事業が67カ所、市街地再開発事業が35カ所で進行中であるほか、新規事業の確実な推進のためには十分な財源確保が必要不可欠であるとしている。不動産市況の悪化に対応し、都市・地域再生緊急促進事業の補助対象要件の拡充を図るほか、都市再生区画整理事業、まちづくり交付金などについて必要な財源を確保すべきであると訴えている。

環境関連では、地球温暖化防止対策の推進を主に掲げた。国レベルで温暖化ガスの排出量総量削減義務化と排出量取引制度を早期導入することや、オフィスビル等の省エネ改修などを行う際の資金面の支援の充実などを求めている。

〔URL〕<http://www.metro.tokyo.jp/INET/OSHIRASE/2009/11/20jbd201.htm>

【問合せ先】知事本局地方分権推進室広報連携担当 03 - 5388 - 2151



国交省、木造3階建て戸建1872棟、木造3階建て共同住宅33棟323戸

国土交通省がまとめた今年8月の「木造3階建て住宅および丸太組構法建築物の建築確認統計」によると、木造3階建て戸建て等住宅数は1872棟で、前年同月比20.3%の減少。このうち防火地域内は22棟、準防火地域内は1293棟。一方、木造3階建て共同住宅は33棟(前年同月比17.5%減)、323戸(同9.5%増)。うち防火地域内は2棟、準防火地域内は19棟。丸太組構法建築物の棟数は41棟(同2.5%増)。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000105.html

【問合せ先】住宅局・木造住宅振興室 03-5253-8111内線39422

市場動向

三鬼商事、オフィス平均空室率は7.76%で再び上昇傾向

三鬼商事がまとめた10月末時点の「東京(都心5区)の最新オフィスビル市況」(基準階100坪以上、新築ビル45棟、既存ビル2593棟)によると、都心5区(千代田・中央・港・新宿・渋谷)の平均空室率は7.76%で、前年同月比3.46P上昇した。2カ月連続の上昇。一方、都心5区の平均坪賃料は1万9500円で、前年同月比13.56%(3059円)下げている。

同社では「市況の先行きに不透明感が強まっているものの、オフィス縮小の動きが落ち着いてきたことや、オフィス探しの選択肢が広がっていることから、今後のテナント企業の移転動向が注目される」としている。

〔大型新築ビル(45棟)〕空室率=23.45%(前年同月比12.88P上昇)。「オフィス需要は堅調だが、今年は供給棟数が多く、テナント誘致競争には厳しさが感じられる」

平均月額坪当たり賃料=2万8549円(前年同月比5.90%、1789円下落)。「需給緩和が進み、テナント企業の要望に柔軟な対応をする動きが目立ち、賃料相場は弱含み」

〔大型既存ビル(2593棟)〕空室率=7.41%(前年同月比3.24P上昇)。「新規供給に伴う解約予告や中小規模のオフィス縮小の動きが見られるため、空室率の上昇が続いている」平均月額坪当たり賃料=1万9282円(前年同月比13.38%、2978円下落)。

〔URL〕http://www.e-miki.com/data/download/sikyo/F0911_T0.pdf

【問合せ先】情報戦略室 03-3275-1611

資格試験

近代化C、不動産コンサルティング技能試験を1435名が受験

(財)不動産流通近代化センターは、11月8日に実施した今年度不動産コンサルティング技能試験の実施状況を明らかにした。全国の受験申込者数は1701名で、このうち実際に受験したのは1435名。受験率は84.4%となっている。

合格者は来年1月12日(火)に、下記のホームページで合格者の受験番号を公表するほか、合格者名簿を同センターにおいて2週間、閲覧に供する。試験合格者は、合格発表日以降、随時、同センターに登録申請でき、登録要件を満たした者は「不動産

コンサルティング技能登録者」として同センターに登録され、「不動産コンサルティング技能登録証書」および「不動産コンサルティング技能登録証」が交付される。

〔試験地別の受験者数内訳〕 東京 551 名 大阪 264 名 横浜 174 名 名古屋 121 名 福岡 79 名 沖縄 58 名 静岡 44 名 広島 35 名 仙台 34 名 札幌 27 名 金沢 26 名 高松 22 名。

〔URL〕 <http://www.kindaiika.jp/consul/ginoushiken/kekka.shtml>

【問合せ先】 教育事業部 03 - 5843 - 2080

シンポジウム

東京都等、12月13日に「太陽エネルギー利用者集会」を開催へ

東京都環境局と特定非営利活動法人太陽光発電所ネットワークは、12月13日(日) 12時半から、東京・千代田区神田駿河台の明治大学アカデミーコモン2階「ビクトリーフロア時の鐘」で、「広げよう太陽エネルギー」利用者集会を開催する。

参加対象者は、太陽エネルギー利用機器設置者や太陽エネルギー利用機器設置希望者で、参加費は無料。定員は300名。申込締切は12月8日(火)。

集会では、太陽エネルギーに関する各種制度の最新情報や太陽エネルギー利用機器導入後のメンテナンス、注意事項などを紹介する。併せて、会場内に相談コーナーを設置し、個別の疑問にも応える。今年に入り、都や国による太陽エネルギー利用機器への補助制度が開始されたほか、11月から太陽光発電システムの新たな買取制度が導入されている。申込方法など詳細は、下記ホームページから。

〔URL〕 <http://www.metro.tokyo.jp/INET/BOSHU/2009/11/22jbh100.htm>

【問合せ先】 都の取組：環境局都市地球環境部計画調整課 03 - 5388 - 3533
太陽光発電所ネットワーク・相談コーナー 03 - 5805 - 3577

会員動向

荒井商店、表参道ヒルズ隣接のレジデンシャルを取得

㈱荒井商店は、東京・渋谷区の都心大型商業施設、表参道ヒルズに隣接する賃貸用レジデンシャル物件「アロープラザ原宿」(渋谷区神宮前)を取得した。取得価格は20億円台前半とみられ、キャップレートは6%強の水準。前所有者はブリヂストン。

同物件は、東京メトロ明治神宮前駅から徒歩3分、表参道ヒルズの裏手に位置する。土地面積は約1800㎡。建物はRC造3階建て、延床面積約2600㎡の規模。築年数は17年。今後コスト見直しを図ることで、投資利回りは7%への上昇を見込んでいる。

同社は今後も、都心立地を厳選する方針は変えないが、景気低迷が長引けば「チャンスが来る」とみており、この機に賃貸物件への投資拡大を目指す。

もう一つの事業の柱である介護付き有料老人ホーム事業「アライブ」は、都内と神奈川県で全7棟を運営。今月中に東京・世田谷区内で新規施設に着工する。