



今週の フラッシュ

首都圏発売、減少幅が縮小、近畿は5割増

～ 不動産経済研、4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4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2621戸で、前年同月比8.5%の減少となり、2007年9月以来、20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64.7%で、好不調の目安の70%ラインを2カ月ぶりに下回った。一方、近畿圏の発売は1904戸で同52.6%増と、昨年8月以来、8カ月ぶりに前年水準を上回った。月間契約率は51.3%で、前年同月比11.4Pのダウン。2008年1月以来、16カ月連続して70%ラインを下回っている。

特に首都圏の発売戸数は2007年11月以降、17カ月連続して2桁台の減少が続いていたが、4月は減少幅が1桁台に縮小。また、新規発売137物件・2621戸のうち、初回売り出し物件(期分けなしの単発物件含む)は37物件・1580戸で、戸数シェアは60.3%に拡大(1月30.2%、2月32.7%、3月42.2%)しており、「初回売り出し物件の戸数の伸びが発売戸数の減少幅の縮小につながった」(同社)とみている。

首都圏、契約率は64.7%、平均価格は3953万円で25.9%のダウン

首都圏の4月の発売戸数は2621戸と、前年同月(2865戸)に比べ8.5%の減少で、2007年9月以来、20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=1169戸(前年同月比22.5%増) 東京都下=311戸(同38.2%増) 神奈川県584戸(同3.0%増) 埼玉県=327戸(同44.5%減) 千葉県=230戸(同56.6%減) と、埼玉県と千葉県では2桁台の大幅な減少。

[エリア別の売行き状況] 東京23区部=59.1%(前年同月比1.6P減) 東京都下=54.0%(同9.6P増) 神奈川県=82.4%(同20.1P増) 埼玉県=60.6%(同2.9P減) 千葉県=69.1%(同6.7P減) で、神奈川県のみが70%を上回っている。

[価格動向] 戸当たり平均価格=3953万円で、前年同月比1385万円、25.9%の下落 m²単価=60.4万円で、同10.3万円、14.6%の下落。いずれも2カ月連続の下落。平均価格が4000万円を切ったのは2007年8月(3965万円)以来20カ月ぶり。

[平均専有面積] 65.40m²で、前年同月比10.04m²減、13.3%の縮小。[即日完売] 7物件109戸(シェア4.2%)。[販売在庫の状況] 4月末時点の販売在庫は8791戸で、前月末比55戸減と、4カ月連続の減少。

[5月の発売予測] 5月の発売は前年同月(4389戸)を上回る4500戸前後を予測。

近畿圏、契約率は51.3%、戸当たり平均価格は3588万円で3カ月ぶりにアップ

近畿圏の4月の新規発売は1904戸で、前年同月(1248戸)比52.6%の大幅な増加。昨年8月以来、8カ月ぶりに前年水準を上回った。

[エリア別の発売状況] 大阪市部 = 530戸(前年同月比208.1%増) 大阪府下 = 773戸(同114.1%増) 神戸市部 = 182戸(同36.8%増) 兵庫県下 = 240戸(同29.4%減) 京都市部 = 101戸(同36.5%減) 京都府下 = 7戸(同36.4%減) 奈良県 = 32戸(同43.9%減) 滋賀県 = 39戸(同160.0%増) 和歌山県 = 0戸(前年同月0戸)。

[売行き状況] 初月契約率は51.3%で、前年同月(62.7%)に比べ11.4Pのダウン。前月の6割台から再び5割台に低迷。

[価格動向] 戸当たり平均価格 = 3588万円で、前年同月比77万円、2.2%の上昇、3カ月ぶりにアップ m²単価 = 48.4万円で、同1.5万円、3.0%の下落、5カ月連続のダウン。[平均専有面積] 74.14 m²で、同3.81 m²増、5.4%の拡大。[即日完売] 5物件48戸(シェア2.5%)。[販売在庫の状況] 4月末時点の販売在庫は6170戸で、前月末比199戸増と、前月の減少から再び増加に転じた。

[5月の発売予測] 5月の発売は前年同月(1791戸)を上回る2300戸程度を予測。

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

【問合せ先】企画調査部 03 - 3225 - 5301

政策動向

環境省など、エコポイント活用によるグリーン家電普及促進事業

環境省、経済産業省、総務省の3省は5月15日、先に政府が発表した「経済危機対策」において、地球温暖化対策の推進、経済の活性化および地上デジタル放送対応テレビの普及を図ることを目的とした「エコポイントの活用によるグリーン家電普及促進事業」が盛り込まれたことを受け、この事業を推進していくために、国土交通省を通じて、当協会など住宅関連団体に対して、所属会員企業への周知方と、住宅購入者に対するフォローを徹底するよう要請した。

この普及促進事業は、2009年度補正予算の国会成立が条件だが、5月15日(金)以降に、統一省エネラベル4つ星相当以上のエアコンや冷蔵庫、地上デジタル放送対応テレビを購入した人は、対象商品の能力やサイズに応じて様々な商品・サービスと交換可能なエコポイントが取得できるという制度。

今のところ、エコポイントを利用して交換できるのは、省エネ・環境配慮に優れた商品 全国で使える商品券・プリペイドカード(提供事業者が環境寄付を行うなど、環境配慮型のもの) 地域振興に資するもの。また、エコポイント取得に必要な書類は、領収書/レシート 保証書 家電リサイクル券の排出者控え(リサイクルした人のみ必要)を確実に保管すること などが必要。

[URL] http://www.env.go.jp/policy/ep_kaden/

【問合せ先】環境省、経済産業省、総務省グリーン家電普及推進室 03 - 3502 - 0625
但し、個別の対象製品については、各メーカーのお客さま相談センター等へ

国交省、住宅・建築物省CO₂推進モデル事業で当会員企業6件も採択

国土交通省は、「2009年度第1回住宅・建築物省CO₂推進モデル事業」の採択プロジェクトを、(独)建築研究所の評価結果を踏まえて決定した。

それによると、全般部門では46件の応募があり、うち16件のプロジェクトを採択した。戸建特定部門では、戸建工務店対応部門5件、建売戸建住宅の住宅事業建築主部門9件のプロジェクトを採択した。とりわけ、建売戸建住宅の住宅事業建築主部門では、当協会会員6社(件)のプロジェクトが採択された。会員社は、兼六土地建物(株) (株)細田工務店 (株)東栄住宅 (株)成建 (株)中央住宅 (株)飯田産業。

このモデル事業は、家庭部門・業務部門のCO₂排出量が増加傾向にある中、住宅・建築物における省CO₂対策を強力に推進するため、省CO₂の実現性に優れたリーディングプロジェクトとなる住宅・建築プロジェクトを、国が公募し、整備費等の一部を補助するもの。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000070.html

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03-5253-8111内線39452、39421

国交省、長期優良住宅等推進環境整備事業の提案を6月19日まで募集

国土交通省では、2009年度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)の提案の募集を5月20日(水)から開始した。締め切りは6月19日(金)。

この環境整備事業は、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)の策定を調査事項として対象とする。応募者は、本補助金の交付を受けて、事業を実施する民間事業者や住宅・建築に係る一般社団法人または一般財団法人その他、この事業を実施する能力を有する法人。応募終了後、採択案件の審査・選定を評価委員会において実施し、7月中には採択案件を決定する予定。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000016.html

参考 『タイムシェア型住宅供給研究会報告書』については、下記アドレスで：

http://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000004.html

【問合せ先】住宅局住宅総合整備課 03-525303-8111内線39333、39337

住金機構、「マンション再生支援グループ」を新たに設置

(独)住宅金融支援機構は、老朽化したマンションの建替えや大規模修繕などの際の資金面のニーズに応えるため、まちづくり推進部内に「マンション再生支援グループ」を新設した。今後は窓口を一本化して、マンションの再生に関する融資や情報提供などについてより一層積極的に取り組んでいく。

具体的には、マンションの老朽化や資金面での悩みを抱えるマンションの管理組合や関係事業者に対して、マンション建替えの際の事業資金を融資する「まちづくり融資」をはじめ、60歳以上の区分所有権者の毎月の元金支払いを免除する「高齢者向

け返済特例制度」や、大規模修繕工事を行う管理組合などの工事費用などを融資する「マンション共用部分リフォーム融資」などの既存の商品の受付・実行を行う。このほか、マンションの建替えや管理に関するセミナーや説明会などを開催していく。

【問合せ先】経営企画部広報グループ 03 - 5800 - 8019



調査統計

住団連の経営者の住宅景況感調査、2009年度の住宅着工 100.7万戸

(社)住宅生産団体連合会がこのほどまとめた2009年4月の「経営者の住宅景況感調査報告」によると、2008年度第4四半期(2009年1~3月)の景況判断指数(「良い」の割合から「悪い」の割合を差し引いた値を指数化したもの)は、前年同期比で総受注戸数 79、総受注金額 82で、総受注戸数、金額ともに4期連続のマイナス。1997年度の消費税引上げ時以来の大幅な落ち込みとなった。一方、回答15社の2009年度新設住宅着工戸数の予測平均値は100万7000戸で、前回調査に比べ1000戸の減少。

[住宅部門別の予測] 戸建注文住宅 = 受注戸数は前期比9P改善の63、金額は13P改善の59 戸建分譲住宅 = 戸数は8P改善の73、金額は15P改善の62 2~3階建て賃貸住宅 = 戸数は23P改善の45、金額は14P改善の45 展示場来場者数 = 前年同期比+1.5となったものの、注文住宅については「2008年下半年からの金融危機により、戸数、金額、単価ともに低下」「資産目減りで消費マインドは後退」など厳しいコメントが多い。

[戸建分譲住宅] 戸建分譲住宅については「前期比、前年比ともに受注棟数、金額は減少」「縮小方針」などの回答が目立つ。今後の見通しについては、新商品投入やキャンペーン、住宅ローン減税など景気対策への期待も寄せられているが、「ローンが付きにくい」など不安の声が多く、全体として回復は厳しい見通し。

[2009年度新設住宅着工戸数の予測] 回答企業15社、うち最多の7社が100万戸と回答。最大予測戸数は110万戸。100万戸割れを予測したのは3社で、最少予測戸数は90万5000戸。平均値は最大値と最小値を除いて算出。

[URL] <http://www.judanren.or.jp/activity/chosa/report01/200904/index.html>

【問合せ先】03 - 3592 - 6441



市場調査

アットホーム、3月の新築戸建の成約は4.4%増の2491件

アットホームがまとめた3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4.4%増の2491件で、2カ月連続の増加。一方、中古マンションの成約数は同16.1%減の627件で、8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7カ月連続の下落、中古マンションも4カ月連続の下落。

[物件登録数] 中古マンション = 1629件(前年同月比37.5%減)、9カ月連続の

マイナス 新築戸建 = 8526 件(同 26.1%減)、6 カ月連続のマイナス 中古戸建 = 1183 件(同 30.5%減)、6 カ月連続のマイナス。

[物件登録価格] 新築戸建 = 戸当たり 3364 万円(前年同月比 10.0%下落)、9 カ月連続のマイナス 中古戸建 = 戸当たり 2864 万円(同 19.1%下落)、7 カ月連続のマイナス 中古マンション = (1)m²単価 = 32.59 万円(同 24.7%下落)、7 カ月連続のマイナス(2)戸当たり平均価格 = 2033 万円(同 25.5%下落)、7 カ月連続のマイナス。

[物件成約数] 新築戸建 = 2491 件(前年同月比 4.4%増)、2 カ月連続のプラス 中古戸建 = 383 件(同 9.7%減)、8 カ月連続のマイナス 中古マンション = 627 件(同 16.1%減)、8 カ月連続のマイナス。

[物件成約価格] 新築戸建 = 3404 万円(前年同月比 5.6%下落)、7 カ月連続のマイナス 中古戸建 = 2543 万円(同 16.4%下落)、2 カ月連続のマイナス 中古マンション = (1)m²当たり = 31.43 万円(同 13.8%下落)、5 カ月連続のマイナス(2)戸当たり = 1957 万円(同 12.5%下落)、4 カ月連続のマイナス。

[U R L] http://athome-inc.jp/company/news_market.html

【問合先】経営企画室広報担当 03 - 3730 - 6484



協会だより

19日の通常総会で今年度事業計画などを決定

当協会は5月19日、東京・紀尾井町のホテルニューオータニで、平成21年度の通常総会を開催し、平成21年度事業計画などを決定した。今年度事業では、事業資金融資の円滑化をはじめとする政策活動・提言のほか、中堅住宅不動産事業者のあり方に関する調査研究、住宅瑕疵担保履行法の10月施行に向けた対応などを行っていく。

総会後の懇親パーティーには、西銘恒三郎・国土交通大臣政務官をはじめ、衆参国会議員や国土交通省幹部、業界関係者ら多数が参加した。冒頭挨拶した神山和郎理事長は「住宅・不動産業界は、マンションモデルルームへの集客増や在庫の減少など、若干ながらも明るさがうかがえる。だが、事業資金はおりず、事業計画が立てられない状況に変わりはなく、環境を改善する抜本的な施策を要望したい」と述べた。

当協会と日管協、初の全国住生活女性フォーラムを開催

当協会と(財)日本賃貸住宅管理協会は5月15日、東京・千代田区の自由民主会館で、初めての「全国住生活女性フォーラム」を開催した。女性の力で業界や日本に元気を取り戻そうと企画されたもので、業界団体の枠を超え、全国の住宅・不動産関連団体の女性部会メンバーら約450名が参集した。

フォーラムでは、ジャーナリストの櫻井よしこ氏が「日本人・自然と人間」をテーマに基調講演した後、小澤紀美子・東京学芸大学名誉教授や建築士の戸倉容子氏らによるパネルディスカッションが行われた。