



今週の フラッシュ

発売は首都圏46%減、近畿圏7%減の供給調整

～不動産経済研、3月の新築マンション、在庫消化進展

不動産経済研究所がまとめた今年3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2390戸で、前年同月比46.2%の大幅な減少となり、2007年9月以来、19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78.3%で、好不調の目安の70%ラインを昨年8月以来、7カ月ぶりに上回った。一方、近畿圏の発売は2358戸で同7.3%減と、昨年9月以来、7カ月連続して前年水準を下回った。月間契約率は64.8%で、前年同月比5.6Pのアップ。昨年10月以来5カ月ぶりの6割台。3月の市況の特徴は、両圏とも今年に入って引き続き販売在庫の処理・消化の進展が伺えることで、首都圏では、前月末比973戸減少して8846戸となり、2007年11月末(8669戸)以来、16カ月ぶりの8000戸台。近畿圏でも同じく前月末比51戸の減少と、3カ月連続して減少している。

首都圏、契約率は78.3%、平均価格は4747万円で5.2%のダウン

首都圏の3月の発売戸数は2390戸と、前年同月(4446戸)に比べ46.2%の減少で、2007年9月以来、19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=1128戸(前年同月比32.9%減) 東京都下=232戸(同55.4%減) 神奈川県323戸(同74.3%減) 埼玉県=292戸(同38.0%減) 千葉県=415戸(同19.3%減) と、全エリアで二桁台の大幅な減少。

[エリア別の売行き状況] 東京23区部=80.5%(前年同月比13.8P増) 東京都下=68.5%(同6.8P増) 神奈川県=74.0%(同2.1P減) 埼玉県=76.0%(同32.3P増) 千葉県=82.7%(同25.5P増) で、都下のみが70%を下回っている。

[価格動向] 戸当たり平均価格=4747万円で、前年同月比261万円、5.2%の下落 m²単価=65.0万円で、同2.1万円、3.1%の下落。戸当り平均価格は2カ月ぶりの下落、m²単価は昨年6月以来、9カ月ぶりに前年水準を下回った。

[平均専有面積]73.00m²で、前年同月比1.49m²減、2.1%の縮小。[即日完売]9物件23戸(シェア1.0%)。[販売在庫の状況]3月末時点の販売在庫は8846戸で、前月末比973戸減と、3カ月連続の減少。2007年11月末(8669戸)以来、16カ月ぶりの8000戸台。

[4月の発売予測]4月の発売は前年同月(2865戸)を下回る2300戸前後を予測。

近畿圏、契約率は64.8%、戸当たり平均価格は3543万円で2カ月連続ダウン

近畿圏の3月の新規発売は2358戸で、前年同月(2544戸)比7.3%の減少。昨年9月

以来、7カ月連続して前年水準を下回っている。

〔エリア別の発売状況〕 大阪市部 = 623 戸(前年同月比 45.2%増) 大阪府下 = 851 戸(同 9.0%減) 神戸市部 = 317 戸(同 27.3%増) 兵庫県下 = 244 戸(同 20.8%減) 京都市部 = 29 戸(同 86.0%減) 京都府下 = 49 戸(同 57.4%減) 奈良県 = 21 戸(同 89.4%減) 滋賀県 = 204 戸(同 100.0%増) 和歌山県 = 20 戸(前年同月 0 戸)。

〔売行き状況〕 初月契約率は 64.8%で、前年同月(59.2%)に比べ 5.6P のアップ。昨年 10 月以来、5 カ月ぶりに 60%台に回復。

〔価格動向〕 戸当たり平均価格 = 3543 万円で、前年同月比 88 万円、2.4%の下落、2 カ月連続のダウン m²単価 = 47.0 万円で、同 0.7 万円、1.5%の下落、4 カ月連続のダウン。〔平均専有面積〕 75.32 m²で、同 0.78 m²減、1.0%の縮小。〔即日完売〕 9 物件 51 戸(シェア 2.2%)。〔販売在庫の状況〕 3 月末時点の販売在庫は 5971 戸で、前月末比 51 戸減と、3 カ月連続して減少。

〔4 月の発売予測〕 4 月の発売は前年同月(1248 戸)を上回る 1500 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

国交省、住宅瑕疵担保履行法施行に向けた社会実験の結果を公表

国土交通省は、10月1日の住宅瑕疵担保履行法の円滑な施行に向けた取り組みとして、3月9日から23日まで、住宅瑕疵担保責任保険について保険料を割引く(半額)先行的社会実験などを行ったが、その結果、15日間で約6万戸の申込みがあったと発表した。「年間換算で148万戸に相当し、申込み窓口での受付対応については、施行後のピーク時に近い状況を作り出すことができた」(住宅瑕疵担保対策室)という。

《取り組み状況の概要》

1. 先行的社会実験・検証の実施 = 法律の施行に向け、課題の徹底的な把握・分析を行うための社会実験・検証を実施するため、3月9日から23日まで、国庫補助事業により、住宅瑕疵担保責任保険について保険料を割引く(半額)社会実験を実施し、15日間で約6万戸の申込みがあった。これは、年間に換算すると148万戸(新設住宅着工戸数は2006年度約129万戸、2007年度約104万戸)に相当し、申込み窓口での受付対応については、施行後のピーク時に近い状況を作り出すことができた。なお、事業者アンケート等を通じた申込窓口での混乱や問題点等については、4月下旬までにとりまとめる予定。

2. 事業者の浸透度調査 = 3月16日から25日に、対象となる建設業者、宅地建物取引業者への制度の周知度や理解度を把握するための調査を行った(第2回目)。理解度については、法律による義務付けについて、98.8%(第1回97.3%)が理解しているなど、全ての項目において前回より高い数値となった。一方で、「保険料が一括払いであること」や「賃貸住宅も対象となること」については、前回の数値を上回ってい

るが、依然として8割を下回る結果となった。

3.事業者向け講習会の実施結果 = 昨年8月から12月に引き続き、今年1月から3月にかけて全国で337回の国土交通省職員による講習会を行い、約6万2000人が参加した。昨年とあわせると566回、約7万6000人が講習会に出席した。

4.消費者・事業者への広報 = 消費者および事業者への周知を行うため、新聞(全国紙、地方紙、郷土紙、専門紙)、住宅専門雑誌、一般雑誌、インターネットの不動産サイト、折込広告などを行った。

5.今後の対策 = 法律の本格施行に向け効率的なPRを行うとともに、先行的社会実験や浸透度調査の結果を踏まえ重点的な広報を実施する。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000062.html

【問合せ先】住宅局住宅生産課住宅瑕疵担保対策室 03 - 5253 - 8111 内線 39454

財務省、中堅・大企業向け危機対応の実施状況 577件、1兆1303億円

財務省がこのほどまとめた「危機対応の実施状況」(3月末時点)によると、(株)日本政策金融公庫からの信用供与を受けて、(株)日本政策投資銀行や(株)商工組合中央金庫などが実施した中堅・大企業向けの貸付などの「危機対応業務」の実績は、577件、貸付額1兆1303億円となっている。

「国際的な金融秩序の混乱に関する事案」などについて、(株)日本政策投資銀行や(株)商工組合中央金庫などの指定金融機関が、(株)日本政策金融公庫からの信用供与を受け、中堅・大企業向けの貸付などの「危機対応業務」を行っている。3月末時点での実績は次の通り。

〔危機対応業務の実施状況〕貸付額1兆1303億円(577件)、うち (株)日本政策投資銀行1兆603億円(301件) (株)商工組合中央金庫700億円(276件)。このほか、(株)日本政策投資銀行によるCP買取額は2150億円(36件)。

上記のうち、損害担保契約が付されているもの(指定金融機関から日本政策金融公庫へ申込予定のものを含む)は297億円(144件)。貸付額の実績は、日本政策金融公庫から、3月末までに指定金融機関へ実行された貸付金額ベースの数字。

〔URL〕http://www.mof.go.jp/jouhou/seisakukinyu/kikinintei/joukyou_090406.htm

【問合せ先】大臣官房政策金融課 03 - 3581 - 4111 内線 6312、6307

国交省、「新たな温室効果ガス削減環境事業モデル」を新規募集

国土交通省は、民間事業者などの連携による先進的な温室効果ガス削減努力を掘り起こし、人や企業の行動原理の変革に働きかける取組みを広めるための「温室効果ガス削減環境事業モデル」事業を今年度から新たにスタートさせる。このため民間事業者などから、環境に配慮した経済活動上の先進的提案を5月29日(金)まで募集する。

国土交通省では、応募された提案の中から優れた事業モデルを選定し、事業化に向けた支援を行うとともに、環境事業モデルとして推奨することにより、今後の普及促進を図る方針。

[応募主体] (1)温室効果ガスを排出する建設業、運輸業、不動産業など国土交通省所管事業を行う民間事業者(2)温室効果ガスを排出し、国土交通省所管事業を行う地方公共団体等と協働、連携して提案を行う民間事業者。[支援内容] 1件当たり 500万円(上限)、調査・検討、実証実験的な活動の実践、報告書作成 など。

[U R L] http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo10_hh_000026.html

【問合先】総合政策局環境政策課 03 - 5253 - 8111 内線 24425、24433

国交省、鑑定士の成果報告書記載に関するガイドライン案で意見募集

国土交通省では、「不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドライン(案)」の策定を検討しているが、そのガイドライン案に対する一般からの意見(パブリックコメント)を5月7日(木)まで募集する。

[U R L] http://www.mlit.go.jp/appli/pubcom/land04_pc_000008.html

【問合先】土地・水資源局地価調査課 03-5253-8111 内線 30323

J P E A、太陽光発電システム設置工事に関する研修を今年度も予定

有限責任中間法人太陽光発電協会(J P E A)では、「太陽光発電システム設置工事に関する施工技術講習」を、本年5月以降、各都道府県及び地域毎の拠点都市を対象に、年間60回程度の開催を予定している。

講習会のスケジュール、講習の受講申込み方法、講習場所、日程などについては、決定次第同協会のホームページに掲載される予定。

[U R L] <http://www.jpea.gr.jp>

【問合先】有限責任中間法人太陽光発電協会 03 - 3459 - 6351



調査統計

国交省、2007年度の住宅用地完成面積、9年連続減の2907.4万㎡

国土交通省がまとめた「2007年度住宅用地完成面積調査報告」によると、2007年度1年間に新たに造成された住宅用地完成面積は、前年度比0.4%減の2907万4000㎡と、9年連続の減少となった。工事1件当たりの完成面積は1252㎡で、同10.5%増と、前年の減少から再び増加に転じている。

[住宅用地種類別] 「一団地の住宅用地」(1万㎡以上) = 1万1432㎡(前年度比13.5%増)、9年ぶりの増加 「再開発的な住宅用地」 = 199万9000㎡(同17.6%減)、3年連続の減少 「小規模開発の住宅用地」(1万㎡未満) = 1549万5000㎡(同5.8%減)、前年の増加から再び減少 「別荘用地」 = 14万8000㎡(同40.6%減)、前年の増加から再び減少。[地域別] 減少しているエリアは 北海道 = 84万1000㎡(前年度比34.3%減) 北陸 = 151万1000㎡(同8.4%減) 中部 = 350万㎡(同19.3%減)。増加しているエリアは 近畿 = 403万1000㎡(同22.2%増) 四国 = 88万3000㎡(同

18.2%増) 関東 = 1094 万㎡(同 0.4%増)。

[住宅用地種類の工事件数] 総工事件数 = 2 万 3231 件(前年度比 9.8%減)、前年の増加から再び減少 別荘用地 = 231 件(同 60.4%増)、3 年ぶりに増加 一団地の住宅用地 = 308 件(同 3.8%減) 再開発的な住宅用地 = 1258 件(同 10.0%減) 小規模開発の住宅用地 = 2 万 1434 件(同 10.3%減)。

[URL] http://www.ml.it.go.jp/report/press/joho04_hh_000076.html

【問合せ先】総合政策局情報安全・調査課建設統計室 03 - 5253 - 8111 内線 28622



資格試験

近代化C、不動産コンサルティング技能試験を 11 月 8 日に実施へ

(財)不動産流通近代化センターは、2009 年度の「不動産コンサルティング技能試験」を 11 月 8 日(日)に全国 9 地区で一斉に実施する。受験申込受付期間は 8 月 1 日(土) ~ 31 日(月)まで。受験料は 3 万円(消費税込)。受験申込書は 6 月中旬から、近代化センターの下記 Web サイトから請求できる。合格発表は 2010 年 1 月 12 日の予定。

[URL] <http://www.kindaiika.jp/consul/ginoushiken/yotei.shtml>

【問合せ先】教育事業部 03 - 5843 - 2080



講習会案内

日本建築C、「木造編入門コース」を 5 月 18、19 日に津田ホールで実施

(財)日本建築センターは、「基礎から学べる構造設計シリーズ(木造編) ~ 入門コース」の講習会を 5 月 18 日(月)、19 日(火)の両日、東京・渋谷区千駄ヶ谷の津田ホールで実施する。

この入門コースは、新人などの研修や木造初心者、意匠設計で構造未経験者向けに設定。講師は、腰原幹雄・東京大学准教授、齋藤年男・細田工務店部長、上廣太・ポラス暮らし科学研究所の各氏。定員は 38 名。受講料は 2 万 5000 円(税込、教材代含む)。

[案内チラシ] http://www.bcj.or.jp/src/c15_course/seminor/267.pdf

[ネット申込み] <https://www.bcj.or.jp/form/mail.cgi?id=id267tokyo>

【問合せ先】情報事業部 03 - 5816 - 7523



会員動向

事務所移転

港不動産株(正会員)はこのほど、本社事務所を移転した。

[新所在地] 〒104 - 0032 東京都中央区八丁堀 3 - 19 - 9 京橋第 6 長岡ビル 1 階
TEL、FAX は変更なし。