



## 今週の フラッシュ

### 年間発売は首都圏 4.3 万戸、近畿圏 2.2 万戸

#### ～ 不動産経済研、08 年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「2008 年の首都圏・近畿圏マンション市場動向」によると、昨年 1 年間の首都圏の発売戸数は 4 万 3733 戸で、前年比 28.3%の減少。4 万戸台は 1993 年(4 万 4270 戸)以来 15 年ぶりのこと。初月契約率の平均は 62.7%(前年比 7.0P 減)で、好調ラインの目安といわれる 70%ラインを下回るのは 2 年連続のことで、1991 年(58.3%)以来の低調な売れ行きとなった。

一方、近畿圏(2 府 4 県)における発売戸数は 2 万 2744 戸で、同 24.7%の減少。3 万戸割れは 1998 年(2 万 9452 戸)以来 10 年ぶりのこと。和歌山県と京都府下が前年比増加したほかは、大阪市部や神戸市部など都心部で減少している。初月契約率の平均は 60.4%(前年比 7.6P 減)、1991 年(55.1%)以来、17 年ぶりの低水準。

#### 《2008 年のマンション市場動向概要》

##### 1. 首都圏の市場

[ エリア別の発売実績 ] 首都圏全体 = 4 万 3733 戸(前年比 28.3%減)、うち 東京 23 区部 = 1 万 5602 戸(同 5.8%減) 東京都下 = 4355 戸(同 43.6%減) 神奈川県 = 1 万 1824 戸(同 30.5%減) 埼玉県 = 5688 戸(同 33.3%減) 千葉県 = 6264 戸(同 44.0%減) と、3 年連続で 2 割以上減少していた都区部は 5.8%減と減少幅は縮小したものの、その他のエリアは軒並み 2 桁台の大幅減少で、特に都下と千葉県は 4 割以上落ち込み、千葉県は 2004 年(8153 戸)以来、4 年ぶりに 1 万戸を割り込んだ。

[ 売れ行き ] 月間契約率の平均 = 62.7%(前年比 7.0P 減)。好調ラインの 70%ラインを下回るのは 1991 年(58.3%)以来のこと。

[ 分譲価格の動向 ] 戸当たり平均価格 = 4775 万円(同 2.8%上昇) m<sup>2</sup>単価 = 65.0 万円(同 5.9%上昇) で、平均価格は 2003 年以降 6 年連続の上昇、m<sup>2</sup>単価は 2006 年以降 3 年連続の上昇。エリア別に平均価格をみると、東京都下が 9.5%上昇したほかは、東京 23 区部 3.1%、千葉県 2.3%、埼玉県 1.9%、神奈川県 0.6%とそれぞれ下落している。その中で億ションの発売は 1268 戸で、前年比 76 戸、5.7%の減少。最高額をつけたのは「フォレセーヌ赤坂丹後町」(港区)の 13 億 9500 万円。

[ 販売在庫の状況 ] 2008 年末の販売在庫 = 1 万 2427 戸で、前年末比 1664 戸の増加。年末在庫としては 1983 年(2 万 1341 戸)以来、15 年ぶりに 1 万 2000 戸を上回った。

##### 2. 近畿圏の市場

[ エリア別の発売実績 ] 近畿圏全体 = 2 万 2744 戸(前年比 24.7%減)、うち 大

阪市部 = 5048 戸(同 27.7%減) 大阪府下 = 6356 戸(同 33.9%減) 神戸市部 = 3000 戸(同 17.3%減) 兵庫県下 = 3495 戸(同 5.7%減) 京都市部 = 1644 戸(同 35.3%減) 京都府下 = 976 戸(同 39.8%増) 奈良県 = 873 戸(同 37.0%減) 滋賀県 = 1176 戸(同 21.4%減) 和歌山県 = 176 戸(同 10.7%増)

[分譲価格の動向] 戸当たり平均価格 = 3513 万円(同 1.0%上昇) m<sup>2</sup>単価 = 47.6 万円(同 1.3%上昇) で、戸当たり価格は3年連続の上昇、m<sup>2</sup>単価は6年連続の上昇。

[販売在庫の状況] 2008 年末の販売在庫は 6344 戸、前年末比 575 戸増加。うち建物が竣工済みの完成在庫は 2602 戸(同 33.7%増)。

[URL] [http://www.fudousankeizai.co.jp/lcm\\_web/dcPg/Mn\\_Doko.html](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

### 政府の景気対策と実施状況について

政府は、昨年10月の第1次補正にはじまり、年末にかけて矢継ぎ早に「景気対策と各種施策」を打ち出してきたが、現段階での実施状況は以下の通り。

(1)原材料価格高騰対応等緊急保証制度:当初6兆円を昨年10月31日から実施中。2次補正として20兆円。(2)セーフティネット貸付:当初3兆円を昨年10月1日から実施中。2次補正で10兆円。(3)政策投資銀行、商工中金を通じた資金繰り支援のための日本政策金融公庫の「危機対応円滑化業務」:660億円で実施中。2次補正で貸付枠を1兆円に拡大。平成21年度予算案は1兆円。(4)危機対応業務の発動等により、政策投資銀行がCP買取スキームを創設:新規創設2兆円は2次補正。平成21年度予算案は2兆円。(5)住宅金融支援機構のまちづくり融資制度の対象事業を拡充:500億円で実施中。平成21年度予算案は2000億円。(6)平成21年度税制改正:住宅ローン減税の拡充、投資減税の創設、土地の将来譲渡益に係る1000万円特別控除等:税制改正関連法案の成立が必要。

景気対策等の概要をとりまとめた一覧表は、事務局までお問い合わせください。

【問合せ先】当協会事務局 03 - 3511 - 0611

### 住金機構、まちづくり融資の要件を大幅に緩和、審査間口を拡大

(独)住宅金融支援機構は、昨年12月に発表した「住宅・不動産市場活性化のための緊急対策」による「まちづくり融資(短期事業資金)」のうち、地区計画等適合事業の対象事業の要件を緩和した。同機構では、敷地内に確保すべき空地を「法定空地率+10%」とするなど要件を緩和してきたが、まだ融資決定に至ったケースがないことから、さらに要件を緩和することで審査の間口を広げる。

新規建設事業の場合の個々の建築物の敷地面積を原則として「100m<sup>2</sup>以上」と明確にしたうえで、地区計画等で壁面の位置を隣地境界線から「50cm以上」とする定めがある場合は「75m<sup>2</sup>以上」に緩和する。また、新規建築物の敷地要件についても、

これまでは条例やそれに基づくまちづくり協定などで「壁面の位置の基準」が定められたものに限られていたが、今後は条例などに基づかない民間事業者と住宅購入者の任意の協定で定められたものも、その対象とする。条例などで定められた基準を融資審査でクリアするには時間がかかることを考慮したもの。

対象地域についても、これまで対象となっていた住居系地域、商業系地域、準工業地域などの「一定の用途地域内」と並んで対象となっていた防火地域、または準防火地域等を含む「整備改善が必要な区域内」の中に「住宅需要が高い地域」を加える。

首都圏以外の大阪などの地方都市では、防火地域、準防火地域に定められている地域が少ないことから、地域要件を緩和することで首都圏以外のデベロッパーの制度活用を促していくのが狙い。

〔URL〕<http://www.jhf.go.jp/customer/yushi/machidukuri/yushi/index.html>

【問合せ先】まちづくり推進部まちづくり業務グループほか 03 - 5800 - 8104

## 国交省、住宅瑕疵担保履行法の円滑な施行で全国 290 力所で講習会も

国土交通省は、10月1日から「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」(住宅瑕疵担保履行法)が本格施行されるのに伴い、事業者への周知と併行して新築住宅を取得する消費者向けのPR戦略を強化する。同法の消費者への周知度、理解度を把握するために1月上旬に実施した消費者アンケートの結果、「(住宅瑕疵担保履行法について)聞いたことがない」との回答が50.5%と過半を占めるなど、事業者に比べて周知状況が不十分な状況にあることを考慮したもの。

消費者への直接的PRとしては、(1)住宅情報タウンズ、住宅情報マンションズ、月刊ハウジングなどの雑誌媒体を通じた記事や広告の掲載(2)住宅情報ナビ、Yahoo!不動産、HOME Sなどの住宅専門サイトでの情報提供(3)新聞や一般雑誌への特集や広告の掲載(4)1月下旬に公表される予定の保険のロゴマークの作成とこれを活用した周知活動の展開などの取り組みを行う。

事業者を通じた間接的なPRの一環としては、昨年8~12月に全国約230力所で行った講習会に続き、今年は1月下旬~3月末にかけて全国約290力所で国交省の職員が講師を務める講習会を実施する。

同法による義務付けの対象となるすべての宅建業者と建設業者、建築士事務所(約50万社)などに対して、ダイレクトメールの送付を19日から開始した。ダイレクトメールには、法律の概要と講習会の日程を各県ごとに記載し、返信ハガキにより講習会の参加申し込みを簡便に行えるようにした。併せて事業者などからの相談に対応する専用ダイヤル(0120 - 411 - 868)も同日設置した。

〔URL〕[http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000046.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000046.html)

【問合せ先】住宅局・住宅瑕疵担保対策室 03-5253 - 8111 内線 39454、39443

## 国交省、「マンション政策のあり方答申案」で2月6日まで意見募集

国土交通省は、「分譲マンションストック500万戸時代に対応したマンション政策

のあり方について」と題する答申案をまとめ、19日(月)より一般からの意見(パブリックコメント)の募集を開始した。2月6日(金)まで意見を募集し、2月中旬を目途に開かれる社会資本整備審議会住宅宅地分科会のマンション政策部会で答申を決定する方針。

答申案では、「分譲マンションが総人口の約1割に当たる約1300万人が居住する重要な居住形態となっている」と報告したうえで、区分所有者間の合意形成の難しさや高齢化、専門知識の欠如、無関心などによりストックの老朽化に対応するための大規模修繕や改修、建替えなどの維持管理が適切になされていない現状を指摘。マンション管理などに行政が政策的に関与することの意義として、(1)周辺の居住環境やコミュニティと調和、適合するような適切な維持管理や再生への誘導(2)区分所有者の合意形成等に関する取引費用の軽減(3)専門家による支援措置など管理組合や区分所有者等に対する情報提供、啓発活動などの分野において、国や地方公共団体が法令や制度の創設、地域の実情把握や相談体制の充実などに努めるべきだと提言。

今後のマンション政策の具体的施策として、(1)長期修繕計画の作成や修繕積立金の算出など管理組合による計画的な管理の推進(2)実際の管理状況の取引市場での適正な評価(3)マンション管理士など専門家による第三者管理者の適切な活用促進(4)管理組合が機能していないマンションへの対応や老朽マンションの再生促進などを挙げている。

〔URL〕[http://www.mlit.go.jp/appli/pubcom/house06\\_pc\\_000003.html](http://www.mlit.go.jp/appli/pubcom/house06_pc_000003.html)

【問合せ先】住宅局市街地建築課 03-5253-8111内線39683

### 国交省、住生活基本計画(全国計画)の変更案で2月9日まで意見募集

国土交通省では、「住生活基本計画(全国計画)の変更(案)」を策定したことから、20日(火)よりこの変更(案)に関する一般からの意見(パブリックコメント)の募集を開始した。2月9日(月)18:15(必着)まで募集する。

〔URL〕[http://www.mlit.go.jp/appli/pubcom/house02\\_pc\\_000003.html](http://www.mlit.go.jp/appli/pubcom/house02_pc_000003.html)

【問合せ先】住宅局住宅政策課 03-5253-8111内線39214

### 国交省、工事監理ガイドライン(案)に関して2月16日まで意見募集

国土交通省では、昨年8月に(財)建築技術教育普及センターに学識経験者、建築実務関係者などから成る「工事監理ガイドライン策定委員会・幹事会」を設置し、これまで計15回にわたって検討を行ってきたが、このほど「工事監理ガイドライン(案)」を作成した。このため、その「工事監理ガイドライン(案)」に関する一般からの意見(パブリックコメント)を2月16日(月)まで募集する。

〔URL〕[http://www.mlit.go.jp/appli/pubcom/house05\\_pc\\_000036.html](http://www.mlit.go.jp/appli/pubcom/house05_pc_000036.html)

【問合せ先】住宅局建築指導課 03-5253-8111内線39527



マン管理C、マンション管理士試験の合格者 1666 名、合格率 8.6%

(財)マンション管理センターは、2008 年度のマンション管理士試験の結果を発表した。受験者は 1 万 9301 名、うち合格者は 1666 名(合格率 8.6%)。前年度(7.4%)を若干上回った。因みに、合格最低点は 50 問中 37 問。

[合格者の属性] 男女別 = 男性 1498 名、女性 168 名 年齢別 = 30 ~ 39 歳 432 名、50 ~ 59 歳 428 名、40 ~ 49 歳 386 名 などの順。平均年齢 45.9 歳、最高年齢 78 歳。

[URL] <http://www.mankan.org/> 【問合せ先】試験研修部 03 - 3222 - 1578

管理協、区分所有管理士試験を 3 月 11 日に実施へ

(社)高層住宅管理業協会は、今年度の「区分所有管理士資格認定試験」を 3 月 11 日(水)に全国 7 会場で実施する。試験会場は東京、大阪、札幌、仙台、名古屋、広島、福岡の 7 会場。受験資格は区分所有建物の管理業務に従事し、3 年以上の実務経験を有する者など。受験料は 1 万 2600 円(税込み)。受験申し込みは 2 月 13 日(金)まで。

[URL] [http://www.kanrikyo.or.jp/kyoukai/kubun\\_h20/siken.html](http://www.kanrikyo.or.jp/kyoukai/kubun_h20/siken.html)

【問合せ先】同事務局 03 - 3500 - 2720



## 会員動向

創建、つくば市で 141 区画の建売など、モデルを 2 月に完成、販売へ

(株)創建は、100 区画を超える郊外の大規模開発と都心から 20 分以内の主要駅近くで展開する 10 区画前後の小規模開発の 2 本立てによって、関東地区での建売分譲事業を推進する。大規模開発の第 1 弾プロジェクトは「(仮称)ルナつくば研究学園」。

同プロジェクト(つくば市葛城一体型特定土地地区画整理事業地内)は、つくばエクスプレス研究学園駅から徒歩 6 分。都市再生機構が保有していた 3 万 4120.6 m<sup>2</sup>を取得し、141 区画の宅地を造成した。販売センターは昨年 11 月に設置し、DMなどによる告知も開始した。建築条件付きと建売りの内訳は未定。モデルハウスは 2 月に完成させ、同時期に価格の発表と第 1 期販売を行う予定。

[URL] <http://www.luna-tsukuba.com/outline/index.html>

## 事務所移転

(株)グランド・ウェル(正会員)は 19 日から、本社事務所を下記に移転した。

[新所在地] 〒101 - 0047 東京都千代田区内神田 1 - 7 - 6 北大手町ビル 4 階

TEL 03 - 5282 - 1500 FAX 03 - 5282 - 1558

(株)ライフステージ(正会員)は 13 日から、本社事務所を下記に移転した。

[新所在地] 〒105 - 0013 東京都港区浜松町 2 - 1 - 17 松永ビル 3 階

TEL、FAX は従来通り。

丸和セレクトホーム(株)(正会員)はこのほど、本社事務所を下記に移転した。

[新所在地] 〒364-0002 埼玉県北本市宮内 3 - 159 - 1

TEL 048 - 591 - 5855 FAX 048 - 592 - 4433