



今週の フラッシュ

発売は首都圏、近畿圏とも 2 桁台の大幅減

～ 不動産経済研、9 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 9 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 2427 戸で、前年同月比 53.3% の大幅な減少となり、昨年 9 月以来、13 カ月連続で前年水準を下回った。戸当たり平均価格は 3 カ月ぶりに下落。㎡単価は 3 カ月連続の上昇。売れ行きの勢いを示す月間契約率は 60.1% で、好不調の目安といわれる 70% ラインを下回り、低迷している。

一方、近畿圏の発売は 2047 戸で、同 43.8% の大幅な減少。先月の増加から再び前年水準を下回った。戸当たり平均価格は 2 カ月連続の上昇、㎡単価は昨年 9 月以来、13 カ月連続の上昇。月間契約率は 62.4% で、今年に入って 9 カ月連続して 70% ラインを下回り、低調な売れ行きが続いている。

首都圏、契約率は 60.1% に下降、平均価格は下落、㎡単価は 3 カ月連続の上昇

首都圏の発売戸数は 2047 戸と、前年同月(5202 戸)に比べ 53.3% の大幅な減少で、昨年 9 月以来、13 カ月連続して前年水準を下回った。発売戸数が 5 割以上落ち込むのは 1996 年 10 月(54.3%) 以来のこと。

[エリア別の発売状況] 東京 23 区部 = 869 戸(前年同月比 22.7% 減) 東京都下 = 202 戸(同 72.6% 減) 神奈川県 571 戸(同 62.1% 減) 埼玉県 = 255 戸(同 68.2% 減) 千葉県 = 530 戸(同 48.8% 減) と、軒並みに全エリアで 2 桁台の大幅な減少。

[エリア別の売行き状況] 東京 23 区部 = 61.0% (前年同月比 14.4 P 減) 東京都下 = 76.2% (同 2.0 P 増) 神奈川県 = 59.0% (同 3.4 P 減) 埼玉県 = 47.8% (同 0.9 P 減) 千葉県 = 59.4% (同 8.6 P 減) で、都下のみが 70% 台を維持した。

[価格動向] 戸当たり平均価格 = 4467 万円で、前年同月比 14 万円、0.3% の下落。㎡単価 = 61.8 万円で、同 3.5 万円、6.0% の上昇。戸当たり平均価格は 3 カ月ぶりに下落、㎡単価は 3 カ月連続の上昇。

[平均専有面積] 72.28 ㎡で、前年同月比 4.57 ㎡減、5.9% の縮小。[即日完売] 9 物件 122 戸(シェア 5.0%)。[販売在庫の状況] 9 月末時点の販売在庫は 1 万 411 戸で、前月末比 93 戸の減少、前年同月末比 2517 戸の増加(2006 年 3 月以来、31 カ月連続の積み増し)。1 万戸台の在庫水準は昨年 12 月以来、10 カ月続いている。

[10 月の発売予測] 10 月の発売は前年同月(5731 戸)を下回る 3700 戸前後を予測。

近畿圏、契約率は 62.4% と低調、㎡単価は 3.9% 上昇で 13 カ月連続のアップ
近畿圏の 9 月の新規発売は 2047 戸で、前年同月(3640 戸)比 43.8% の減少。

[エリア別の発売状況] 大阪市部 = 310 戸 (前年同月比 41.1%減) 大阪府下 = 841 戸 (同 27.9%減) 神戸市部 = 147 戸 (同 64.2%減) 兵庫県下 = 364 戸 (同 3.7%減) 京都市部 = 177 戸 (同 72.2%減) 京都府下 = 108 戸 (同 83.1%増) 奈良県 = 64 戸 (同 35.4%減) 滋賀県 = 36 戸 (同 87.1%減) 和歌山県 = 0 戸 (前年同月 87 戸)。

[売行き状況] 初月契約率は 62.4%で、前年同月(69.7%)に比べ 7.3P のダウン。今年 1 月以来、9 カ月連続して好調ラインの 70%を下回っている。

[価格動向] 戸当たり平均価格 = 3581 万円で、前年同月比 18 万円、0.5%の上昇、2 カ月連続の上昇 m²単価 = 48.1 万円で、同 1.8 万円、3.9%の上昇、昨年 9 月以来、13 カ月連続の上昇。[平均専有面積] 74.47 m²で、同 2.43 m²減、3.2%の縮小。[即日完売] 24 物件 150 戸 (シェア 7.3%)。

[販売在庫の状況] 9 月末時点の販売在庫は 5831 戸で、前月末比 100 戸の増加、前年同月末比 399 戸の増加(首都圏同様、2006 年 3 月以来、31 カ月連続の積み増し)。

[10 月の発売予測] 10 月の発売戸数は前年(2648 戸)を下回る 2700 戸程度を予測。

[U R L] http://www.fudouken.jp/dcPg/Mn_Doko.html

【問合せ先】企画調査部 03 - 3225 - 5301

政策動向

国交省、都市計画制度を抜本的に改革へ、都市計画部会で検討を開始

国土交通省は、現行の都市計画制度の抜本的な改革を図るため、社会資本整備審議会都市計画・歴史的風土分科会の都市計画部会の下に「安全・安心まちづくり小委員会」をこのほど設置し、具体的な検討を開始した。10～12月に計3回の会合を開催し、12月を目途に「中間報告」をとりまとめる予定。これを来年6月を目途に策定する「新たな都市計画の中長期ビジョン」(仮)の中に反映させていく。

小委員会では、まず自然災害などのリスクの把握と周知について、「技術の進歩やインフラの整備が進むと、逆に昔から知られてきた地域特有の情報が伝えられなくなる。総合的に土地利用を考える必要がある」(小浦久子・大阪大学大学院准教授)、「完全には防げなくとも対処方法を知っていればよい」(目黒公郎・東京大学都市基盤安全工学国際研究センター長)などの意見が出された。

そうしたリスクを踏まえた都市構造へ誘導していくための具体的な方策としては、「郊外に集配拠点を整備することが必要」(森民夫・新潟県長岡市長)、「民間のハード整備も都市の安全に寄与していることを評価した上で、ガイドラインの作成などによって民間を積極的に利用する仕組みを作るべき」(小出治・東京大学教授)などの提言が行われた。

地域の連帯や自助・共助による対応として、「高層建築物や地下街などが集積した高密度市街地を平面的に捉えるのは無理。こうした3次元の空間では市町村など基礎自治体よりもテナントの組織作りなどのソフトが必要」(中林一樹・首都大学東京教授)などの意見が寄せられた。

[U R L]

http://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/s202_anken_anshinmachidukuri01.html
【問合せ】都市・地域整備局都市・地域安全課 03 - 5253 - 8111 内線 32333

国土省、積立式宅地建物販売業者営業保証金規則を改正

国土交通省では、「積立式宅地建物販売業者営業保証金規則及び旅行業者営業保証金規則の一部を改正する省令」を10月10日(金)付で公布した。

この改正に当たっては、次の理由により、一般からの意見(パブリックコメント)を実施しなかったため、その旨を公示した。

省略の理由 = 本省令の改正内容は、株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律の施行に伴い、「社債等の振替に関する法律」の名称が「社債、株式等の振替に関する法律」に改められたことから、積立式宅地建物販売業者営業保証金規則及び旅行業者営業保証金規則で引用する名称も、これに合わせて改める形式的な変更であり、他の法令の制定又は改廃に伴い当然必要とされる規定の整理に該当するため、意見の募集を行わなかった。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/appli/pubcom/sogo16_pc_000002.html

【問合せ】総合政策局不動産課 03 - 5253 - 8111 内線 25126

住金機構、7～9月期のフラット35の買取申請は1万129戸

住宅金融支援機構がまとめた7～9月期の証券化ローン「フラット35」(買取型と保証型)の買取申請、付保申請実績によると、買取申請戸数は1万129戸(再申請分を控除した戸数は9721戸)、付保申請戸数は3280戸(同3123戸)となった。

同期間中に住金機構が買い取った買取実績戸数は7094戸(金額ベースで1534億224万円)、住宅融資保険(保証型)が付保された付保実績戸数は1984戸(同543億4888万円)となっている。

〔URL〕<http://www.flat35.com/>

【問合せ】お客様コールセンター 0570 - 0860 - 35

住宅性能表示制度普及推進実行委、11月30日までキャンペーン実施

住宅性能表示制度普及推進キャンペーン実行委員会は、10月の「住生活月間」に併せて普及促進のためのキャンペーンを開始した。

11月30日までの期間中に「住まいの情報発信局」のインターネットサイトで、抽選で賞品が当たるクイズなどを実施している。

因みに、住宅性能表示制度の2008年上半期の利用件数は、一戸建 = 3万980件、着工戸数の14.3%、分譲共同住宅 = 7万1282件、着工戸数の71.0%。一戸建と分譲共同住宅の総数では、2008年上半期は前年同期比15.7%増。

〔URL〕<http://www.sumai-info.jp/seino/>

【問合せ】事務局((財)住宅産業研修財団内) 03 - 3504 - 6601



三鬼商事、都心5区オフィスの空室率は悪化、賃料は前年比で上昇

三鬼商事がまとめた今年9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51棟、既存ビル2556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4.07%で、前月比0.21ポイント(P)上げ、2年9カ月ぶりに4%台に戻した。今年2月から8カ月連続で上昇しており、都心5区では空室在庫の増加傾向が続いている。9月は借り換え移転に伴う大型解約などが相次いだため、この1カ月間に募集面積が約1万4000坪増加した。同社では「東京のオフィスビル市況の先行きに不透明感が出てきた」とみている。また、全体の平均賃料は2万2732円で、前年同月比7.42%(1571円)の上昇。前月比では0.74%(169円)下げた。

[空室率の状況] 東京都心5区の平均空室率は4.07%で、前月比0.21P上昇。2年9カ月ぶりに4%台に戻した。今年2月から8カ月連続で上昇しており、都心5区では空室在庫の増加傾向が続いている。うち 大型新築ビル(基準階面積100坪以上) = 7.92%(前年同月比3.18P増) 大型既存ビル(同) = 3.95%(同1.41P増) 中型(同100坪未満50坪以上) = 4.44%(同1.15P増) 小型ビル(同50坪未満) = 4.56%(同1.04P増)。

[賃料の動向] 大型ビル全体の平均賃料は2万2732円で、前月比0.74%(169円)の下落、前年同月比7.42%(1571円)の上昇。うち 大型新築ビル(同) = 3万2315円、前年同月比8.43%(2976円)の下落 大型既存ビル(同) = 2万2332円、同6.75%(1413円)の上昇 中型ビル(同) = 1万6200円、同8.26%(1236円)上昇 小型ビル(同) = 1万4038円、同5.00%(669円)下落。

[URL] http://www.e-miki.com/data/download/sikyo/F0808_T0.pdf

【問合せ先】情報戦略室 03 - 3275 - 1611

講習会の開催

「住宅の長寿命化に関するシンポジウム」を10月27日に開催

住宅長寿命化推進協議会は、長期にわたって使用可能な質の高い住宅の建設や適切な維持保全の実施、既存住宅の長期利用や流通などを促進し、良質な住宅ストックの形成を促進するため、「住宅の長寿命化」に関するシンポジウムを今月27日(月)に(独)住宅金融支援機構本店1階「すまい・るホール」で開催する。

伊藤元重・東京大学大学院経済学研究科長による基調講演のほか、パネルディスカッションを行い、住宅の長寿命化に向けた住まい手へのメッセージを発信する。参加費は無料。参加申込みはインターネット、電話及びFAXにて。申込み締切は今月23日(木)。申込者多数の場合は先着順。 [URL] <http://www1.newweb.ne.jp/wa/jha>

【問合せ先】住宅長寿命化推進協議会事務局 電話：03 - 3291 - 0881

FAX：03 - 3291 - 0885



資格試験

国土省、今年の不動産鑑定士試験合格者は132名、合格率10.1%

国土交通省は、今年の不動産鑑定士試験の合格者を発表した。今回の論文式試験を受験できる者は1939名(短答式試験に合格している者)であったが、このうち受験者は1308名で、合格者は132名、合格率は10.1%(対受験者)であった。

合格者の属性をみると、性別では男性119名、女性13名、年齢では平均31.4歳、最高齢は61才、最年少は21才。合格者は、不動産の鑑定評価に関する法律に基づく実務修習を受講し、すべての課程の修了について国土交通大臣の確認を得て、国土交通省に備える名簿に登録を受けることにより不動産鑑定士となる。合格者の官報掲載は10月17日(金)の予定。下記ホームページでは10日から閲覧できる。

[URL] http://www.mlit.go.jp/page/kanbo01_hy_000110.html

【問合先】土地・水資源局地価調査課 03-5253-8111内線30314



会員動向

産業デザイン振興会のグッドデザイン賞、会員社グループ7社が受賞

(財)日本産業デザイン振興会(JIDPO)は、今年度の「グッドデザイン賞」の受賞作品1067件(受賞企業数635社)をこのほど決定した。

当協会会員社では、住宅・不動産部門で(株)エルシード 東京ガス(株) (株)ノエル ミサワホーム(株) (株)モリモト 山田建設(株) (株)ポラス暮らし科学研究所(当協会会員の(株)中央住宅のグループ会社) の7社が「グッドデザイン賞」を受賞した。

[URL] http://www.g-mark.org/library/2008/list_com.html

【問合先】グッドデザイン賞事務局 03-6743-3777



協会だより

組織第3小委員会、11月18日に第5回「埼玉地区会」を開催

当協会の組織第3小委員会は、11月18日(火)午後4時半から、さいたま市浦和区の浦和ロイヤルパインズホテルで、第5回「埼玉地区会」を開催する。

講演会の部では、吉村直樹・埼玉県都市整備部副部長が「埼玉県の都市住宅政策について」をテーマに、角田勝司・(株)不動産経済研究所代表取締役社長が「大激変！住宅・不動産業界」をテーマにそれぞれ講演を行う。

講演会終了後には懇親会が開催されるが、上田清司・埼玉県知事の出席も予定されている。会費は1万円/人。申込みは11月7日(金)までに、参加票(下記の担当者に請求)に必要事項を記入のうえ、FAX03-3511-0616まで。

【問合先】事務局担当：石井 03-3511-0611