



## 今週の フラッシュ

### 首都圏 2万 1547 戸、近畿圏 1万 1857 戸を発売

～ 不動産経済研、1～6 月上旬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 1～6 月上旬の「首都圏・近畿圏新築マンション市場動向」によると、首都圏の上半期の発売は 2 万 1547 戸で、前年同期比 23.8% の減少で、上半期としては 4 年連続の減少。東京 23 区や東京都下、神奈川県、埼玉県、千葉県の前年水準を下回った。「売れ行きの鈍化を受け、デベロッパー各社が新規供給を抑えて販売在庫処理に注力していることに加え、昨年 7 月以降の改正建築基準法施行による着工激減の影響が本格的に出始めた」とみている。契約率平均も 63.9% と、前年同期(75.2%)を 11.3 ポイント(P)も下回って低調。

一方、近畿圏の発売は、前年同期比 21.5% 減の 1 万 1857 戸となっており、京都府下や奈良県は増加したものの、大阪市部 16.8% 減、大阪府下 36.1% 減、神戸市部 18.3% 減、兵庫県下 10.3% 減と、2 桁の大幅減少が全体を押し下げた。

#### 《首都圏の上半期市場》

[ 全体の発売戸数 ] = 2 万 1547 戸(前年同期比 23.8% 減)で、上半期としては 4 年連続で前年水準を下回った。東京 23 区部や東京都下、神奈川県、埼玉県、千葉県の全エリアで前年水準を下回った。

[ 地域別の発売戸数 ] 東京 23 区部 = 7169 戸(同 12.4% 減) 東京都下 = 2060 戸(同 28.4% 減) 神奈川県 = 6207 戸(同 28.4% 減) 埼玉県 = 2735 戸(同 23.6% 減) 千葉県 = 3376 戸(同 27.2% 減)。とりわけ東京 23 区部は 4 年連続の減少。

[ 月間契約率の平均 ] 63.9%(同 11.3 P ダウン)。継続販売分を含めた累積契約率は 75.5%(同 8.9 P ダウン)。

[ 価格の動向 ] 戸当たり平均価格 = 4820 万円(同 3.7% 上昇) m<sup>2</sup>単価 = 64.9 万円(同 5.5% 上昇)。

[ 地域別の価格 ] 東京 23 区部 = 平均価格 6212 万円(同 3.2% 上昇)、m<sup>2</sup>単価 88.1 万円(同 5.1% 上昇) 東京都下 = 同 4460 万円(同 7.5% 上昇)、同 59.2 万円(同 9.0% 上昇) 神奈川県 = 同 4589 万円(同 1.0% 上昇)、同 60.8 万円(同 1.0% 上昇) 埼玉県 = 同 3688 万円(同 2.4% 上昇)、同 49.2 万円(同 0.4% 下落) 千葉県 = 同 3422 万円(同 3.9% 下落)、同 43.4 万円(同 2.4% 上昇)。

[ 7～12 月下半期の発売予測 ] 下半期の発売見込みは 2 万 7400 戸で、前年同期(3 万 2737 戸)に比べ 16.3% 減を予測。うち 東京 23 区部 = 9600 戸 東京都下 = 2700 戸 神奈川県 = 7700 戸 埼玉県 = 3300 戸 千葉県 = 4100 戸。年間では 4 万 9000 戸

の発売を見込んでいる。

《近畿圏の上半期市場》

[ 全体の発売戸数 ] 1 万 1857 戸 (前年同期比 21.5%減)。[ 地域別の発売戸数 ] 大阪市部 = 2583 戸 (同 16.8%減) 大阪府下 = 3515 戸 (同 36.1%減) 神戸市部 = 1573 戸 (同 18.3%減) 兵庫県下 = 1861 戸 (同 10.3%減) 京都市部 = 809 戸 (同 21.0%減) 京都府下 = 357 戸 (同 15.5%増) 奈良県 = 541 戸 (同 24.9%増) 滋賀県 = 589 戸 (同 15.3%減) 和歌山県での発売はなかった。

[ 月間契約率の平均 ] 60.8% (同 6.7 P ダウン)。継続販売在庫を含めた累積契約率は 72.6% (同 7.3 P ダウン)。

[ 価格の動向 ] 戸当たり平均価格 = 3576 万円 (同 6.0%上昇) m<sup>2</sup>単価 = 47.9 万円 (同 5.3%上昇) と、いずれもアップし、ともに 3 年連続の上昇。

[ 7~12 月下半期の発売予測 ] 発売は約 1 万 4000 戸で、前年同期 (1 万 5123 戸) に比べ 7.4%減を予測。年間では 2 万 6000 戸程度を見込んでいる。

[ U R L ] [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

国交省、専門部会設置し、来年 7 月にも新たな価格査定マニュアル策定

国土交通省は、1980 年の宅地建物取引業法改正に伴う媒介契約制度の施行で開発された「価格査定マニュアル」の利用促進を図るため、不動産流通業界の関係者などによる「価格査定ワーキング部会」を今月末にも発足させ、価格査定マニュアルの見直しに向けた検討を開始する。

「価格査定マニュアル」は、戸建住宅や中古マンションなどの媒介を行う際、不動産仲介業者が売り出し価格を決定するうえで参考にする指針。マニュアルは、「戸建住宅価格査定(原価法)」と「住宅地価格査定(取引事例比較法)」、「中古マンション価格査定(同)」の 3 種類がある。これまで 3 回の改訂を行ったが、2002 年の前回改訂では、紙ベースのマニュアルを作成せずに、パソコンバージョンに完全移行した。

この結果、査定結果は即時に算出されるようになったものの、「取引当事者に査定結果の根拠を合理的に説明しづらい」など使い勝手の悪さが指摘されている。実際に約 13 万宅建業者に対し、パソコン用ソフトの普及は累計で約 2 万 2000 本にとどまっている。こうした現状を踏まえ、価格査定ワーキング部会では、不動産仲介業者に対して利用者アンケートや利用者ヒアリングを実施し、問題点の把握と整理を進める。

今後のスケジュールとしては、戸建住宅の価格査定を来年 3 月までに改訂し、その後、住宅地と中古マンションの価格査定に取組み、来年 7 月を目途に新バージョンとなる「2009 年度版価格査定マニュアル」を策定する方針。

【問合せ先】総合政策局不動産課 03 - 5253 - 8111 内線 25151

## 国交省、単板積層材の日本農林規格の改正に伴う告示改正で意見募集

国土交通省では、単板積層材の日本農林規格の全部改正に伴い、建築基準法関係告示の改正を行うが、その「告示案」に対する一般からの意見(パブリックコメント)を、8月3日(日)まで募集する。

改正を予定している告示は、(1)構造耐力上主要な部分である柱および横架材に使用する集成材その他の木材の品質の強度および耐久性に関する基準を定める件(2)建築物の基礎、主要構造部などに使用する建築材料ならびにこれらの建築材料が適合すべき日本工業規格または日本農林規格および品質に関する技術的基準を定める件(3)特殊な許容応力度および特殊な材料強度を定める件(4)枠組壁工法または木質プレハブ工法を用いた建築物または建築物の構造部分の構造方法に関する安全上必要な技術的基準を定める件(5)第一種ホルムアルデヒド発散建築材料を定める件(6)第二種ホルムアルデヒド発散建築材料を定める件(7)第三種ホルムアルデヒド発散建築材料を定める件 7本。

〔URL〕[http://www.mlit.go.jp/appli/pubcom/house05\\_pc\\_000010.html](http://www.mlit.go.jp/appli/pubcom/house05_pc_000010.html)

【問合せ先】住宅局建築指導課 03-5253-8111内線39537

## 国交省、瑕疵担保保険法人に2社を追加指定

国土交通省は14日、「特定住宅瑕疵担保責任履行確保法」に基づく保険法人にハウスプラス住宅保証(株)と(株)日本住宅保証検査機構(JIO)の2社を追加指定した。2社の業務開始日は共に8月1日を予定しており、これにより保険法人の指定は(財)住宅保証機構と(株)住宅あんしん保証と合わせて4法人となる。

ハウスプラス住宅保証(株)は、東京電力や三菱商事などがメインスポンサー。建築確認検査業務や住宅性能評価業務、構造計算適合性判定業務などを展開しているほか、住宅引渡し後10年間の保証サービスも手掛けている。一方、(株)日本住宅保証検査機構は、住生活グループやあいおい損保などが出資する指定住宅性能保証機関。独自の検査を通じて新築住宅の瑕疵担保責任を保証する業務なども展開している。

〔URL〕[http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000014.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000014.html)

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

## 住金機構、フラット35買取申請戸数は38.2%減の1万353戸

住宅金融支援機構がまとめた2008年度第1四半期における証券化ローン「フラット35」の活用状況によると、今年度第1四半期に受け付けた「フラット35・買取型」の買取申請戸数は前年同期比38.2%減の1万353戸と落ち込んだものの、「フラット35・保証型」の付保申請戸数は3746戸と9倍近い伸びを示した。買取申請の大幅な減少は、改正建築基準法による着工の遅れが実際の販売・建設に影響したため。

保証型の伸びは、保証型制度のスタートが昨年1月からだったため、前年実績が小さかったことが要因。また、期中の買取実績戸数は同21.7%減の6960戸(1582億7017

万円)、付保実績戸数は10倍強の1482戸(400億6496万円)となっている。

[URL] [http://www.jhf.go.jp/topics/h20/topics\\_20080714.html](http://www.jhf.go.jp/topics/h20/topics_20080714.html)

【問合先】経営企画部広報グループ 03-5800-8019

## 調査統計

### 国土交通省、07年度住宅市場動向、ローン減税適用率は注文、分譲とも8割

国土交通省がまとめた2007年度の「住宅市場動向調査」によると、住宅ローン世帯の割合は、注文住宅が63.3%、分譲住宅が62.8%、中古住宅が64.0%で、このうち住宅ローン減税制度の適用を受けた世帯は、注文住宅が82.1%、分譲住宅79.1%と高い割合を占めている半面、中古住宅は54.5%にとどまっている。

この調査は、住生活基本法の理念を踏まえた住宅政策を進めるための基礎資料を得ることを目的に、注文・分譲・中古住宅を建築、購入した人や、住宅リフォームを行った所有者などを対象に、資金調達方法や建築、購入に当たり影響を受けたことなどについて調査・分析したもの。

《調査結果の概要》[住宅のタイプ別の資金総額] 注文住宅(住宅建築費+土地購入資金)=4400.6万円 分譲住宅=3944.6万円 中古住宅=2432.8万円で、リフォームの資金は277.9万円。このうち自己資金は、注文住宅が2021.9万円(自己資金比率45.9%)、分譲住宅が1542.4万円(同39.1%)、中古住宅が803.4万円(同33.0%)、リフォームが209.7万円(同75.4%)。

[住宅種別の住宅ローン世帯の割合] 注文住宅=63.3% 分譲住宅=62.8% 中古住宅=64.0%。[住宅ローン減税制度の適用を受けた世帯] 注文住宅=82.1% 分譲住宅=79.1% 中古住宅=54.5%。[住宅ローン世帯の年間支払額の平均] 注文住宅=129.6万円 分譲住宅=136.8万円 中古住宅=94.5万円。

[建築・購入に当たり影響を受けた要因] プラスの要因として働いた項目=どの住宅タイプでも「金利動向」と「地価・住宅の価格相場」が上位を占めた。マイナスの要因として働いた項目=「従前住宅の売却価格」「家計収入の見通し」「景気の先行き感」など。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/house02\\_hh\\_000003.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000003.html)

【問合先】住宅局住宅政策課 03-5253-8111内線39234

## 資格講座

### 住宅金融普及協会、住宅ローンアドバイザー養成講座3コース募集

(財)住宅金融普及協会は、今年度から前期・中期・後期の年3回に拡充した「住宅ローンアドバイザー養成講座」(中期)の募集を14日から開始した。

同養成講座は、住宅取得予定者に対し、多様化する住宅ローン商品の情報を適切にアドバイスできる人材の育成を目的に2006年度から実施しているもので、主な

受講対象は住宅・不動産企業の営業部門の従業者。

[ 講座の日程 ] 9月10日(基礎編)・24日(応用編)の「水曜日コース」 9月11日(基礎編)・25日(応用編)の「木曜日コース」 9月13日(基礎編)・27日(応用編)の「土曜日コース」 の3コース 会場=1都3県のほか、札幌、仙台、名古屋、大阪、神戸、広島、福岡の全国17会場 受講料=2万4000円(テキスト代、消費税含む) 応募締切=8月25日(金)。

[ URL ] <http://www.hlpa.or.jp/seminar/index.aspx>

【問合先】03-3260-7339

## 会員動向

### 新日本建物、「南柏駅前」全72戸を完売

(株)新日本建物は、千葉県柏市で販売していた新築分譲マンション「ルネサンス南柏駅前」全72戸をこのほど完売した。購入者は、同社のメインターゲットである30歳代の1次取得者が中心で、世帯人数2~3人の地元のファミリー層が多かった。

同物件(千葉県柏市南柏)は、JR常磐線南柏駅から徒歩3分。RC造地下1階地上15階建て、専有面積は70.49~96.60㎡、間取りは3LDK~4LDK。最多価格帯は3300万円台。駅から徒歩3分という好立地に加え、全戸南向きのワイドスパン設計や敷地内駐車場の全戸分設置(無料)など設備・仕様を充実させた。

[ URL ] <http://www.m-kashiwa.com/>

## 協会だより

### 北欧ロシア不動産視察セミナーを9月21~28日開催、参加者を募集

当協会は、9月21日(日)から28日(日)の8日間、ロシアとフィンランドで「北欧・ロシア不動産事情視察セミナー」を開催する。

ロシアのサンクトペテルブルグでは、「ダーチャ」と呼ばれる郊外の簡易住宅付き家庭菜園用地、エルミタージュ美術館やエカテリーナ宮殿などのロシア様式建造物、商工会議所、銀行、証券取引所などを視察。フィンランドのヘルシンキでは、北欧デザインを代表する陶磁器メーカー「アラビア社」の工場と併設するミュージアム、建築家アアルトの作品群などを視察する予定。また、各機関の専門家から話を聞き、意見交換なども行う。

最少催行人員=15名(定員20名になり次第締め切り) 申込み期日=8月4日(月)まで 参加費=79万8000円(1名1室・エコノミークラス利用) 旅行企画=近畿日本ツーリスト。

[ URL ] <http://www.nichijukyo.or.jp/topic/pdf/080921kaigai.pdf>

(ID・パスワードはともに「0335110611」です)

当協会事務局：澁田 03-3511-0611