



今週の フラッシュ

発売は首都圏 4398 戸、近畿圏 1791 戸

～不動産経済研、5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5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4398戸で、前年同月比17.7%の減少。昨年9月以来、9カ月連続で前年水準を下回った。戸当たり平均価格は2006年12月以来18カ月連続の上昇。㎡単価も2006年9月以来21カ月連続の上昇で、分譲価格の上昇基調は依然続いている。月間契約率は71.0%で、昨年7月以来、10カ月ぶりに好不調の目安である70%ラインを上回った。

一方、近畿圏の発売は1791戸で、同25.2%の大幅な減少。今年2月以来、4カ月連続で前年水準を下回った。戸当たり平均価格は今年2月以来、4カ月連続の上昇。㎡単価は昨年9月以来、9カ月連続の上昇。月間契約率は56.3%で、今年1月以降、5カ月連続して70%ラインを下回り、低調な状況が続いている。

首都圏、契約率は71.0%に回復、㎡単価は12.9%上昇で21カ月連続のアップ

首都圏の発売戸数は4398戸と、前年同月(5343戸)に比べ17.7%の大幅な減少で、昨年9月以来、9カ月連続で前年水準を下回った。

[エリア別の発売状況] 東京23区部 = 1275戸(前年同月比33.5%減) 東京都下 = 339戸(同52.4%減) 神奈川県 = 1834戸(同48.4%増) 埼玉県 = 465戸(同24.5%減) 千葉県 = 485戸(同43.7%減) と、神奈川県のみが大型物件の発売で増加。

[エリア別の売行き状況] 千葉県 = 84.3%(前年同月比3.1P増) 神奈川県 = 76.5%(同1.2P増) 東京都下 = 67.6%(同5.3P減) 埼玉県 = 63.0%(同5.5P減) 東京23区部 = 62.0%(同14.8P減) の順で、千葉県と神奈川県が70%ラインを超えたものの、その他のエリアは依然低調。

[価格動向] 戸当たり平均価格 = 4821万円、前年同月比17万円、0.4%の上昇
㎡単価 = 63.9万円、同1.4万円、2.2%の上昇。平均価格は昨年12月以来、18カ月連続のアップ、㎡単価は昨年9月以来、21カ月連続のアップ。

[平均専有面積] 75.50㎡で、前年同月比1.39㎡減、1.8%の縮小。[即日完売] 15物件369戸(シェア8.4%)。[販売在庫の状況] 5月末時点の販売在庫は1万482戸で、前月末比62戸の減少、前年同月末比3676戸の増加(2006年3月以来、27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、6カ月続いている。

[6月の発売予測] 6月の発売は前年同月(5716戸)を下回る5000戸前後を予測。

近畿圏、契約率は56.3%と低調、㎡単価は9.9%上昇で9カ月連続のアップ

近畿圏の5月の新規発売は1791戸で、前年同月(2393戸)比25.2%の大幅な減少。

[エリア別の発売状況] 大阪市部=345戸(前年同月比38.1%減) 大阪府下=560戸(同37.1%減) 神戸市部=202戸(同34.7%増) 兵庫県下=327戸(同4.8%増) 京都市部=92戸(同206.7%増) 京都府下=69戸(同68.6%減) 奈良県=81戸(同145.5%増) 滋賀県=115戸(同42.8%減) 和歌山県=0戸(前年同月0戸)。

[売行き状況]初月契約率は56.3%で、前年同月(70.4%)に比べ14.1Pの大幅ダウン。今年1月以来、5カ月連続して70%ラインを下回っている。

[価格動向] 戸当たり平均価格=3672万円で、前年同月比388万円、11.8%の上昇、今年2月以降、4カ月連続の上昇 m²単価=47.8万円で、同4.3万円、9.9%の上昇、昨年9月以降、9カ月連続の上昇。[平均専有面積]76.74m²で、同1.18m²増、1.6%の拡大。[即日完売]8物件45戸(シェア2.5%)。

[販売在庫の状況]5月末時点の販売在庫は5626戸で、前月末比88戸の増加、前年同月末比345戸の増加(首都圏同様、2006年3月以来、27カ月連続の積み増し)。

[6月の発売予測]6月の発売戸数は前年(2768戸)を下回る2500戸程度を予測。

[URL] http://www.fudouken.jp/dcPg/Mn_Doko.html

【問合せ先】企画調査部 03-3225-5301

政策動向

自民・中小企業調査会、国交省などから不動産向け融資の実態等を聴取

自民党の経済産業部会(谷本龍哉部会長)と中小企業調査会(金子一義会長)は12日、中小企業向け融資の実態把握とその改善方策を検討するため、国土交通省や中小企業庁、金融庁からヒアリングを行った。国交省では業界独自のアンケート調査結果をもとに、住宅・不動産業界向け融資の改善を求めた。

国交省が取り上げたのは、今年4~5月に実施した住宅建設事業者などを対象にした匿名によるアンケート調査「事業資金融資の現状等に関する調査結果」(回答=約200社)。金融機関の審査状況については、「従前と融資審査に変化なし」との回答が全体の4分の1だったのに対し、「昨年秋から厳しくなった」が2分の1を占めている現状を指摘するとともに、(1)一部銀行では不動産向け融資を抑制し始めた(2)土地取得資金への融資が困難になり、担保掛目等も厳しくなった(3)既存プロジェクト融資が終了するまで新規融資はストップされた など、融資現場の具体事例を提示した。

これに対して金融庁では、金融検査マニュアル別冊「中小企業融資編」の金融機関への徹底・周知、中小企業向けパンフレット「中小企業の資金調達に役立つ金融検査の知識」の作成・配布など、中小企業融資の円滑化に取り組んでいる現状を説明した。

【問合せ先】国交省住宅局建築指導課 03-5253-8111 内線39515・39519

金融庁、中小企業金融の円滑化に向けてパンフレットを作成

金融庁では、中小企業金融の円滑化に向けて様々な取り組みを展開しているが、そ

の取り組みの一端を紹介するパンフレット「中小企業金融の円滑化～金融庁は全力で取り組んでいます」をこのほど作成し、下記ホームページで公開している。

金融の円滑化に向けての取り組みでは、(1)中小企業に対する資金供給を円滑に行うよう、金融機関に対して繰り返し要請している(2)中小・地域金融機関について、地域密着型金融の一層の推進を図っている(3)中小企業等の経営実態に即した金融検査を実施している(4)中小企業金融の実態把握のため、利用者などから情報・意見を聴取している(5)企業再生(地域再生)の一層の推進に向けた制度整備を進めているの5本柱を紹介している。

パンフレットについて <http://www.fsa.go.jp/policy/chusho/pamphlet.pdf>

情報・意見等の聴取〔URL〕<http://www.fsa.go.jp/receipt/soudansitu/>

【問合せ先】金融サービス利用者相談室 03 - 5251 - 6811

金融庁、「金融円滑化ホットライン」も開設

金融庁は17日、「特定業種に対する金融機関の貸出判断について」と題する基本的な見解・対応方針を発表した。

それによると、最近、融資の申込みに際し、「融資申込先の金融機関等から『貴社のような業種へは融資をしないよう、金融庁から指導されているので、ご融資できない』といった対応をされた」というような情報が金融円滑化ホットラインなどに寄せられていることから、同庁は、(1)金融機関に対し、特定業種への融資について、抑制的な指導をすることはないこと(2)貸出の判断は、金融機関が自らの経営方針によって決定すべきことであり、同様に、金融検査が貸出判断に関与することはないこと

などの基本的な見解・対応方針を表明するとともに、こうした不適切な対応を金融機関から受けた場合には、下記の「金融円滑化ホットライン」などに情報提供するよう要請している。提供された情報については、検査・監督に活用することを明言している。

(参考リンク)金融円滑化ホットライン

受付時間：平日 10：00～16：00 電話番号：03 - 5251 - 7755

受付内容：銀行、信用金庫、信用組合の融資に関する情報等

〔URL〕http://www.fsa.go.jp/ordinary/tokutei_notice.html

【問合せ先】金融庁監督局総務課 03 - 3506 - 6000 内線 3379・3314

国土交通省、長期修繕計画の標準様式・作成ガイドライン・コメントを策定

国土交通省は17日、分譲マンション長期修繕計画の標準様式と長期修繕計画作成ガイドライン、長期修繕計画に関するコメントを策定したことを明らかにした。

マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値の維持・向上を図るためには、建物の経年劣化に対応した適時適切な修繕工事を行うことが重要だが、そのためには、適切な「長期修繕計画」を作成し、それに基づいた修繕積立金の額の設定を行うことが不可欠。しかし、長期修繕計画をどのような様式により作成するのかは、これまで

定まったものはなかった。そのため国交省では、昨年9月に「長期修繕計画あり方検討委員会」(委員長=秋山哲一・東洋大学工学部建築学科教授)を立ち上げ、長期修繕計画を作成するための様式などについて検討を行ってきた。

このほど、同委員会での検討を踏まえ、「長期修繕計画標準様式」、「長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメント」を策定したことから、17日付で公表することとし、その内容について、同日付で住宅局長と建設流通政策審議官から関係団体に対して通知した。

〔URL〕<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/mansei/manseikanri.htm>

【問合せ先】住宅局・マンション政策室 03-5253-8111内線39684

国交省、評価方法基準の改正案で7月10日まで意見募集

国土交通省では、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく住宅性能表示制度について、日本農林規格(JAS規格)の制定などに伴って、評価の共通ルールである「評価方法基準」の改正を予定しているが、このほど、同基準の改正案を策定したことから、一般からの意見(パブリックコメント)を7月10日(木)まで募集する。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/appli/pubcom/house04_pc_000004.html

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03-5253-8111内線39426

会員動向

日本総合地所、社員発案の跳ね上げサッシを本格導入へ、住戸に開放感

日本総合地所(株)は、今年3月に特許権を取得した新商品「跳ね上げサッシ」を今後販売する自社物件に順次、導入していく方針である。

毎年、社長を含めた全社員を対象に開催している「商品企画コンテスト」で2001年に第1位を獲得した商品企画で、ヨーロッパ研修から帰った社員が、持ち帰ったアイデアをもとに、同社の建築部、三協立山ホールディングス、ウイルの3社共同で、技術やコスト面の課題をクリアして6年がかりで実用化にこぎ着けたもので、昨年3月発売の「レイディアントシティ印西牧の原」全507戸の1階住戸に初めて導入した。

同商品は、室内側のハンドル操作により幅2.7m×高さ2.8mのサッシ全体が跳ね上がるように開くもので、開いたままアームストッパーで固定できるため、リビングなど室内から開放できる。特に1階住戸にある専用庭との一体感を演出するのに適している。

同社では、これを「自社物件の商品力を高めて差別化を図るアイテムとして活用する」考え。今後の商品開発についても「顧客があったらいいなと思える企画は積極的に商品化していきたい」(建築部)という。〔URL〕<http://www.ns-jisho.co.jp/>

本社事務所移転

(株)広屋(正会員)は19日付で、本社事務所を下記に移転した。

〔新所在地〕〒167-0032 東京都杉並区天沼3-5-4

TEL 03-5347-1711 FAX 03-5347-1720

(株)グランボア(正会員)は1日付で、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1-10-1 平富ビル5階

TEL 03-3518-8001 FAX 03-3518-8002



岩手・宮城内陸地震の被災地に義援金

当協会は、災害支援規程に基づき、このたびの岩手・宮城内陸地震の被災地に対し日本赤十字社を通じて義援金100万円を送った。

今月26日を皮切りに顧問弁護士による無料「経営法律相談」を開始

当協会では、昨今の事業資金の貸し渋り、用地・建築コストの上昇、住宅需要の冷え込みなどによる経営環境の悪化に鑑み、会員企業を対象に無料の「経営法律相談」を開始することとしました。

これは万一の場合にどう対処すればよいのか、あるいはどうすれば会社が再建できるのかといった問題に顧問弁護士が電話によってアドバイスするというものです。企業再建を専門とする弁護士の村松謙一先生(平成19年1月11日放送NHK「プロフェッショナル仕事の流儀」出演)に依頼し、下記の通り法律相談を実施いたします。

なお、弁護士から協会への報告は相談件数のみとし、相談者、相談内容などについての報告は一切行われませんので、ご懸念なくご相談をお寄せください。

また、別途相談料が必要となりますが、資料を確認させていただいたうえで、面接による相談も受けられますので、ご希望の場合は、光麗法律事務所法律相談担当窓口(宮原弁護士)までご連絡ください。

相談日 平成20年6月26日から平成21年2月26日までの毎月第2および第4木曜日。日程 平成20年6月26日(木) 7月10日(木)、24日(木) 8月14日(木)、28日(木) 9月11日(木)、25日(木) 10月9日(木)、23日(木) 11月13日(木)、27日(木) 12月11日(木)、25日(木) 平成21年1月8日(木)、22日(木) 2月12日(木)、26日(木)。相談時間 午後2時から4時まで。

相談方法 電話相談(原則) TEL 03-5159-5055

直接お電話でご相談ください。

回答者 弁護士 村松 謙一 先生(光麗法律事務所)
 弁護士 後藤 正志 先生(")
 弁護士 宮原 一東 先生(")
 弁護士 岡本 成道 先生(")

〒104-0031 東京都中央区京橋3-9-8 白伝ビル6階 FAX 03-3535-5655

対象者 当協会正会員に限る。相談料 無料。