



今週の フラッシュ

首都圏 5.4 万戸、近畿圏 2.5 万戸の供給

～不動産経済研、今年の新築マンション市場予測

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予測」によると、首都圏における今年の年間供給戸数は 5 万 4000 戸程度で、昨年の供給実績見込み比 10.5%減と、1994 年から続いた概ね 8 万戸台の大量供給期では初めて、6 万戸を割り込むだろうと予測している。一方、近畿圏(2 府 4 県)における今年の供給戸数は 2 万 5000 戸程度で、前年実績見込み比 15.4%減を予測。これは、首都圏同様、大量供給が始まった 1994 年以降では最少の戸数である。

《首都圏の 2008 年マンション市場予測》

首都圏における今年の年間供給戸数は 5 万 4000 戸で、昨年の供給実績見込み(6 万 331 戸)に比べ 10.5%減と、6 万戸を割り込むと予測。昨年から先送りされてきた物件の販売は、今年に入って逐次行われるものの、年度明けから改正建築基準法の施行の混乱による着工激減の影響が徐々に出てくるものとみている。

大手デベロッパーの供給は回復基調にあるものの、中堅・中小デベロッパーに関しては「分譲価格の上昇 売れ行き不振 価格の改定」といった流れに柔軟に対応仕切れておらず、供給の縮小傾向に歯止めが掛からない傾向にあると分析している。

一方、昨年は、都心部など人気エリアでは価格上昇を見込んだ販売の先送り、郊外部では販売在庫の圧縮を優先して新規売り出しを見合わせたことから、年間では 6 万 331 戸となる見込みで、1998 年(6 万 6308 戸)以来 9 年ぶりの 6 万戸台にとどまるものと予測している。

2008 年の供給予測 首都圏全体の年間供給戸数 5 万 4000 戸(2007 年実績見込み比 10.5%減)。
[エリア別の内訳] 東京都区部 = 1 万 8000 戸(同 9.0%増) 東京都下 = 7000 戸(同 9.5%減) 神奈川県 = 1 万 5000 戸(同 7.8%減) 埼玉県 = 7000 戸(同 21.8%減) 千葉県 = 7000 戸(同 35.6%減) と、都区部のみが増加し、その他のエリアは軒並み減少する見込み。特に埼玉県や千葉県などの郊外部では、価格の上昇に購入予定者がついてきていないのが現状で、販売在庫処理を優先し、供給は大きく減少すると見込んでいる。一方、需要層の好立地物件に対する期待感は依然高く、都区部では今後始動する超高層を中心とした大型物件や好立地の物件が市場を牽引するだろうとみている。

《近畿圏の 2008 年マンション市場予測》

2008 年の供給予測 近畿圏全体の年間供給戸数は 2 万 5000 戸(2007 年実績見込み

比 15.4%減)。これは首都圏同様、3 万戸台の大量供給が始まった 1994 年以降では最少の供給戸数となる。[エリア別の内訳] 大阪市部 = 7000 戸(2007 年実績見込み比 7.3%増) 大阪府下 = 8000 戸(同 17.1%減) 神戸市部 = 2000 戸(同 45.8%減) 兵庫県下 = 3500 戸(同 0.4%減) 京都市部 = 1700 戸(同 27.2%減) 京都府下 = 600 戸(同 12.5%減) 奈良県 = 800 戸(同 40.2%減) 滋賀県 = 1200 戸(同 22.0%減) 和歌山県 = 200 戸(同 25.8%増) と、大阪市部と和歌山県は増加するものの、その他のエリアは前年水準を下回ると予測。

近畿圏全体の 2 桁台の減少の大きな要因としては、「直接的には改正建築基準法に基づく建築確認手続きの厳格化・現場の混乱などによる影響から、新設マンション着工が大幅に減少していることから、上半期のマンション供給は、最大でも 1 万戸程度にとどまるだろう」と予想している。

[URL] http://www.fudouken.jp/web/index/top_index.htm

【問合先】企画調査部 03 - 3225 - 5301

政策動向

国交省、21 日に構造計算プログラムを仮認定、NTT データ試行利用

国土交通省では、認定が遅れている大臣認定構造計算プログラムの開発を促進するため、21 日を目途に、最も先行して開発が進んでいる(株)NTT データの「構造計算プログラム」を仮認定し、試行利用を開始することを決めた。試行利用に当たっては、NTT データなど関係機関のコンソーシアム(連合)体制をとることにしており、試行利用を通じてプログラムの不具合を検証した後、2 月下旬にも本認定する方針。

コンソーシアムは、NTT データのほか、設計者サイドとしてゼネコンと設計事務所、審査側として指定確認検査機関と指定構造計算適合性判定機関が参加する。ゼネコンと設計事務所はそれぞれ 10~15 社程度を選定する考えで、過去に NTT データ製構造計算プログラムの使用実績があることや、一定程度の設計実績のあることなどを選考基準にする。選定されたゼネコンや設計事務所は、実際の建物の設計に仮認定プログラムを使用する。

一方、審査側では、これまで審査に当たっている案件や新たな案件に仮認定プログラムを使用し、その機能をチェックする。不具合があった場合は、NTT データにフィードバックし、プログラムの改善に役立てる。また、こうした試行利用と並行して、仮認定プログラムの正式な大臣認定後に円滑な利用が図られるよう、全国の設計事務所などを対象にした「プログラム利用に関する研修会」も順次開催していく。

正式な認定ではないため、審査側に法令上審査期間を 35 日以内にする義務は生じないが、国交省では「極力 35 日以内に審査を完了させるように要請していく」(建築指導課)方針。なお、NTT データのほか、2 社が大臣認定を申請している。

[URL] http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha08/07/070108_3_.html

【問合先】住宅局建築指導課 03 - 5253 - 8111 内線 39563

国交省、特定住宅瑕疵担保責任履行法施行規則案で 27 日まで意見募集

国土交通省では、先の通常国会で成立し、昨年 5 月 30 日に公布された「特定住宅瑕疵担保責任履行確保法」(= 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律) に基づき、同法を実施するための省令(施行規則)案を策定した。このため、その省令案に対する一般からの意見(パブリックコメント)を今月 27 日(日)まで募集している。

{ URL } http://www.mlit.go.jp/pubcom/07/pubcomt143_.html

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03 - 5253 - 8111 内線 39427

国交省、「省エネ対策の方向性(案)」に対する意見を 28 日まで募集

国土交通省は、大臣の諮問機関である建築分科会住宅・建築物省エネルギー部会が昨年 8 月から審議を重ねてきた「住宅・建築分野における今後の省エネルギー対策」について、このほど、その「対策の方向性(案)」をとりまとめたことから、その案に関する一般からの意見(パブリックコメント)を 28 日(月)まで募集する

{ URL } http://www.mlit.go.jp/pubcom/07/pubcomt144_.html

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03 - 5253 - 8111 内線 39428

住金機構、1 月のフラット 35 の融資金利 0.097 ~ 0.117% 引上げ

住宅金融支援機構は、証券化ローン「フラット 35」を取り扱う金融機関が適用する 1 月の住宅ローン金利状況をまとめた。フラット 35・買取型の取扱金融機関は前月と変わらず 336 機関、同・保証型は 1 月から日本住宅ローンが新規参入して 4 機関となっている。

買取型の金利水準をみると、融資期間「21 年以上」の平均金利は前月から 0.117% 上昇の年 3.026% (金利幅 2.820 ~ 3.460%)、同「20 年以下」は同 0.097% 上昇の年 2.820% (同 2.610 ~ 3.260%)。また、保証型の金利水準(新規参入の日本住宅ローンを除く 3 機関)は 2.720 ~ 3.140% という状況。

{ URL } <http://www.flat35.com/document/>

【問合せ先】総務部広報課 03 - 5800 - 8019

調査統計

国交省、昨年 10 月の住宅性能表示、設計・建設の受付は 2 桁の大幅減

国土交通省がまとめた 2007 年 10 月末時点の「住宅性能表示制度の実施状況」によると、昨年 10 月の実績は設計住宅性能評価の受付は前年同月比 37.0% 減の 1 万 3867 戸、建設住宅性能評価の受付は同 17.2% 減の 1 万 5963 戸と大幅に落ち込んだ。設計性能評価は 3 カ月連続の 2 桁減少、建設性能評価は 5 カ月ぶりの減少で、「改正建築基準法の施行の影響が同表示制度の実施面にも出はじめた」(国交省)とみている。

< 新築住宅の 2007 年 10 月実績 > (1) 設計住宅性能評価 = 受付 1 万 3867 戸(前年

同月比 37.0%減)、うち一戸建住宅 5659 戸(同 10.9%増)、マンション等 8208 戸(同 51.4%減) 交付 1 万 4600 戸(同 29.8%減)、うち一戸建住宅 5618 戸(同 10.4%増)、マンション等 8982 戸(同 42.8%減)(2)建設住宅性能評価 = 受付 1 万 5963 戸(同 17.2%減)、うち一戸建住宅 4593 戸(同 6.8%増)、マンション等 1 万 1370 戸(同 24.1%減) 交付 1 万 2692 戸(同 18.3%増)、うち一戸建住宅 5106 戸(同 12.4%増)、マンション等 7586 戸(同 22.6%増)。

[2007 年 10 月の設計住宅性能評価書交付住宅の属性] マンション等共同住宅 8982 戸(シェア 61.5%) 一戸建住宅 5618 戸(同 38.5%)。[一戸建住宅の工法別内訳] 木造在来 2651 戸(同 47.2%) プレハブ工法 2639 戸(同 47.0%) 2 × 4 工法 295 戸(同 5.3%) など。[マンション等の構造別内訳] RC 造 8310 戸(同 92.5%) SRC 造 290 戸(同 3.2%) など。[新築住宅の 2000 年 10 月制度運用開始からの累計] (1)設計住宅性能評価 = 受付 108 万 1907 戸 交付 105 万 7415 戸(2)建設住宅性能評価 = 受付 83 万 3557 戸 交付 60 万 7997 戸。

< 既存住宅の実績 > (1)2007 年 10 月 = 受付 9 戸 交付 5 戸。(2)2002 年 12 月制度運用開始からの累計 = 受付 1560 戸 交付 1426 戸。

[URL] http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha07/07/071221_.html

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03 - 5253 - 8111 内線 39456

市場調査

生駒調べ、海外投資家のアジア不動産投資なお旺盛、上位取引 1 兆円超

生駒データサービスシステムがまとめた 2007 年第 3 四半期(7~9 月期)における「アジア不動産投資マーケット概要」(調査対象 = 中国、韓国、インド、シンガポールなどの主要都市)によると、7~9 月期におけるアジアでの不動産売買取引価格の上位 10 事例の投資額は 93 億ドル(約 1 兆 600 億円)に達した。

上位 10 事例をみると、日本の取引が 4 事例、シンガポールが 3 事例、上海とインド、ソウルが各 1 事例となっている。東京の「虎ノ門パストラルホテル」(取引価格 19 億 9600 万ドル)と「東芝銀座ビル」(同 13 億 9200 万ドル)、インド・カルカッタの工場(同 12 億 5500 万ドル)、韓国・ソウルのオフィス(同 10 億 5100 万ドル)が上位を占めている。

地域別にみると、中国・上海でのヨーロッパの投資ファンドによる複数の複合施設ビルの取得、インド・ムンバイでの海外ファンド等による大型物件取得の動きなどが表面化している。こうした状況について、同社では「海外の投資家にアジアでの不動産投資を縮小する気配はなく、むしろ投資価値の高い物件の獲得に意欲的である」と分析。サブプライムローン問題についても「アジアでは金融機関への余波は限定的であり、不動産投資に関する金融活動も欧米ほどの後退は確認されていない」とし、「海外資金の一部はアジアの不動産市場に投資を集中させている」と指摘。このアジアシフトについては「中国人民元を筆頭に、アジア通貨が米ドルに対して高騰しているこ

とも要因」としている。

【問合先】生駒データサービスシステム 03 - 5470 - 8941

講習会の案内

日本建築C、基礎から学べる構造設計～木造編 入門と基礎1コース

(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」の講習会として、(1)木造編 入門コースと(2)木造編 基礎1コースを次の日程で開催する。

木造編 入門コース=1月29日(火)～30日(水)、東京・虎ノ門の吉野石膏虎ノ門ビル3階大会議室、定員50名、受講料=2万5000円(テキスト「木造住宅 構造再入門」日経BP社、4830円) 木造編 基礎1コース=3月3日(月)～4日(火)、東京・虎ノ門の吉野石膏虎ノ門ビル3階大会議室、定員50名、受講料=2万5000円(テキストは別途購入必要、「木造住宅 構造再入門」日経BP社、4830円)。

〔URL〕http://www.bcj.or.jp/c06/01/c06_01.html

【問合先】情報事業部 03 - 5816 - 7523

事務所移転

(株)エクセリア(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〕〒104-0064 東京都中央区銀座6-6-7 東京朝日ビル3階

電話とFAXは従来通り。

(株)全国不動産鑑定士ネットワーク(賛助会員)はこのほど、本社事務所を下記に移転した。

〔新所在地〕〒101-0054 東京都千代田区神田錦町2-7 協販ビル5階

T E L 03 - 3233 - 3733 F A X 03 - 3233 - 3755

(株)住宅ネット(賛助会員)はこのほど、本社事務所を下記に移転した。

〔新所在地〕〒162-0826 東京都新宿区市谷船河原町1 市ヶ谷エスワンビル8階

T E L 03 - 5206 - 5561 F A X 03 - 5206 - 5562

社名変更

(株)シーエスシー(正会員)はこのほど、社名を「株式会社マルイホームサービス」に変更した。

協会だより

～ 1月の行事予定

1月18日(金) 13:30～ 検査員研修(博多パークホテル)

1月25日(金) 15:30～ 政策委員会(霞ヶ関東京會館)