



今週の フラッシュ

分譲業の業況D Iは3年ぶりにマイナス

～土地総研、10月の業況等調査、改正建基法が影響

(財)土地総合研究所がまとめた今年10月に実施した「不動産業業況等調査結果」(調査対象165社、回答150社)によると、住宅・宅地分譲業の経営状況を示す業況D I (= 指数、回答の全てが経営の状況を良いとする場合+100を示し、反対に回答の全てが経営の状況を悪いとする場合100を示す)がマイナス指数に落ち込んだ。住宅・宅地分譲業の業況D Iがマイナスになったのは、2004年10月調査以来、3年ぶりのこと。これについて同研究所では、「改正建築基準法施行の不慣れ・混乱から事業計画の見直しを余儀なくされたことなどが大きな要因だろう」と分析している。

《不動産業の経営状況の調査結果 概要》

[住宅・宅地分譲業の業況D I] 現況の業況D Iは1.1で、前回調査(今年7月)の+11.1から大幅に悪化した。

事業環境をみると、用地取得件数D I = 12.8(前回7月調査13.0) モデルルーム来場者数D I = 25.6(同26.2) 成約件数D I = 17.3(同16.3%) については、ポイントはほぼ横ばいで、減少傾向にあるとの見方がやや多い。在庫戸数D I = +15.2(同+2.9) で、前回と比べポイントは上昇し、減少傾向にあるとの見方がやや多くなってきた。販売価格の動向D I = +45.7(同+60.9) は、ポイントは低下しているが、上昇傾向にあるとの見方が根強い。

[不動産流通業(住宅地)の業況D I] 業況D Iは4.1(前回7月調査4.1)と変わらずで、厳しい経営状況が続いている。

成約件数D Iをみると、中古マンション = 31.8(同31.3) 中古戸建 = 31.9(同30.6) 土地 = 16.4(同15.1) と軒並みマイナス指数を示している。

[ビル賃貸業の業況D I] 業況D Iは+17.9(前回調査+19.6)と好調を維持。空室の状況D Iは0.0(同+4.3)と若干落ち込んでいるものの、成約賃料の動向D Iは+30.4(同+33.3)と僅かに下がったものの、成約賃料は上昇傾向との見方が依然多い。新規契約の企業の業種は、情報・通信関連(I T関連)企業が依然として最も多かった。

[3カ月後の経営見通しD I] 住宅・宅地分譲業 = 11.7 不動産流通業(住宅地) = 9.0 と、さらに悪化するとの見方が強い。半面、ビル賃貸業 = +7.1 と、現況よりも若干下がるものの、良いとする見方がやや多い。

[URL] <http://www.lij.jp/html/gyoukyou/g19-10.pdf>

【問合せ】担当：新谷 03 - 3509 - 6972

社整審・環境部会、最終報告に向け検討状況検証、ビル CO₂ 削減を追加

国土交通省は、社会資本整備審議会と交通政策審議会の両環境部会の合同会議を開き、年末にも予定している京都議定書目標達成計画見直しの最終とりまとめに向けて、地球温暖化対策として当面取り組むべき対策(追加対策含む)の検討状況を確認した。

住宅・まちづくりの分野では、現行の目標達成計画に盛り込まれている対策だけでなく、新たに取り組む追加対策が示されているのが特徴。「住宅・建築物の省エネ性能向上」という大きな課題に対しては、現行の省エネルギー法を強化し、「2000 m²未満の中小規模の住宅・建築物に対しても省エネ措置の義務化を図る」という方向で最終調整を図る。また、こうした規制の強化に加え、「街区レベルや地区レベルでの面的なエネルギー対策」や「まちづくり全体でのエネルギーの運営管理」、「都市構造・地域構造の見直し」なども当面の対策に掲げ、具体的な方策を提示する。

「環境に配慮したまちづくり」という観点からは、都市機能がコンパクトに集積し、自動車利用へ過度に依存しない集約型都市構造(省 CO₂ 型都市構造)を目指し、都市づくりを進める。具体的には(1)固定資産税を減免する「緑化施設整備計画認定制度の活用」による都市緑化の推進(2)都市再生緊急整備地域を対象に、地域冷暖房プラントの連携など都市環境の改善を図る「エコまちネットワーク整備事業」の推進 などの方策を講じる。

このほか、不動産業界が検討している「オフィスビルの地球温暖化防止対策」も、京都議定書目標達成計画見直しの最終報告に反映させることも確認した。

【問合せ先】住宅局住宅総合整備課 03 - 5253 - 8111 内線 39334

国交省、不動産流通業の人材育成で検討委、業態別の課題と方向性検討

国土交通省は、より信頼性の高い不動産流通市場の構築を目指し、その市場の担い手となる人材の育成策などを検討するため、「人材育成検討委員会」を設置することとし、28日に初会合を開き、審議をスタートさせた。来年3月末を目途に、不動産流通業における適切な人材育成のあり方を報告書にまとめる。

今回の取り組みとしては、(1)不動産の流動化・証券化の進展などにより、不動産取引が多様化・複雑化している(2)これまで想定していなかった問題(耐震偽装や土壌汚染、アスベストなど)の顕在化により、留意すべき事項が増えている(3)コンプライアンスの重要性が増している などを背景に、人材育成の具体策を検討する。

検討委員会では、大手・中小・フランチャイザーなど不動産流通の業態別に人材育成やコンプライアンスの取り組みの実態と課題の把握に努める。また、全国の中小不動産流通業者200社程度を対象にした「アンケート調査」(定量調査)と、全国25社程度を対象にした「個別業者ヒアリング」(定性調査)を実施するほか、異業種が行っている人材育成なども参考する。こうした調査の集計・分析を来年1月下旬までに終

え、人材育成方策の方向性を見極めていく。その後、報告書の策定と併行して、東京と大阪で「人材育成に関するシンポジウム」を開催する。

この検討委員会は、小泉允圀・明海大学不動産学部長や不動産関係4団体の教育研修担当者、異業種の団体や人材育成を手掛けるコンサルティング会社などの担当者・専門家など14名で構成。事務局は不動産流通近代化センターに置く。

【問合せ先】総合政策局不動産課 03-5253-8111内線25102

国土省、改正測量法の政令案で12月20日まで意見募集

国土交通省では、先の国会で成立した「測量法の一部を改正する法律」の施行に伴い、新たに加えられた「国土地理院が実施する公共測量の測量成果」について、謄抄本交付手数料の関係規定を適用するため、必要な政令の策定を予定している。

このため、その「政令案」に対する一般からの意見(パブリックコメント)を12月20日(木)まで募集する。

{URL} http://www.mlit.go.jp/pubcom/07/pubcomt127_.html

【問合せ先】総合政策局建設市場整備課 03-5253-8111内線24824

国土省、建設現場の基幹技能者の位置付けと技能者講習で意見募集

国土交通省では、建設業法施行規則について、建設現場において中核的な役割を担う基幹技能者を新たに同法施行規則に位置付けるとともに、登録基幹技能者講習についても規定するなどの改正を行う。また、今年9月の中央建設業審議会総会において、公共工事を請け負おうとする建設業者に義務付けられた経営事項審査の改正案についての審議を踏まえ、建設業法施行規則、「建設業法の経営事項審査の項目及び基準を定める件」、「経営規模等評価の申請及び総合評定値の請求の時期及び方法を定めた件」の改正を予定している。

このため、これらの「改正案」に対する一般からの意見(パブリックコメント)を12月26日(水)まで募集する。

{URL} http://www.mlit.go.jp/pubcom/07/pubcomt128_.html

【問合せ先】総合政策局建設業課 03-5253-8111内線24734

調査統計

国土省、9月の建設住宅性能評価の交付は39.3%増の1万4552戸

国土交通省がまとめた今年9月末時点の「住宅性能表示制度の実施状況(速報値)」によると、新築住宅における設計住宅性能評価の実績は、受付が1万2168戸(前年同月比48.1%減)、交付が1万3681戸(同36.8%減)。また、建設住宅性能評価は受付が1万5892戸(同5.9%増)、交付が1万4552戸(同39.3%増)となった。

<新築住宅の今年9月実績> (1)設計住宅性能評価 = 受付1万2168戸(前年同月比48.1%減)、うち一戸建住宅4848戸(同9.0%減)、マンション等7320戸(同59.6%

減) 交付1万3681戸(同36.8%減)、うち一戸建住宅4786戸(同12.1%減)、マンション等8895戸(同45.1%減)(2)建設住宅性能評価 = 受付1万5892戸(同5.9%増)、うち一戸建住宅4065戸(同7.4%減)、マンション等1万1827戸(同11.3%増) 交付1万4552戸(同39.3%増)、うち一戸建住宅3707戸(同7.7%減)、マンション等1万845戸(同68.6%増)。

[今年9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8895戸(シェア65.0%) 一戸建住宅4786戸(同35.0%)。[一戸建住宅の工法別内訳] プレハブ工法2359戸(同49.3%) 木造在来2167戸(同45.3%) 2×4工法224戸(同4.7%) など。[マンション等の構造別内訳] RC造8373戸(同94.1%) SRC造221戸(同2.5%) 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106万8001戸 交付104万2657戸(2)建設住宅性能評価 = 受付81万7206戸 交付59万5102戸。

<既存住宅の実績>(1)今年9月 = 受付92戸 交付57戸。(2)2002年12月制度運用開始からの累計 = 受付1535戸 交付1421戸。

[URL] http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha07/07/071025_.html

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03-5253-8111内線39456

市場調査

アットホーム、10月の賃貸成約5.3%増の9713件で13カ月ぶりに増加

アットホームがまとめた10月の「首都圏賃貸物件市場動向」によると、成約数は前年同月比5.3%増の9713件で、13カ月ぶりに前年水準を上回った。地域別にみると、東京23区は新築・中古ともマンションが好調で、全体では同3.0%増の4013件、神奈川県も同17.3%増の3416件となった半面、東京都下や埼玉県は減少した。

[居住用賃貸物件の登録状況] 首都圏 = 4万9674件(前年同月比6.1%減)で、17カ月連続して前年水準を下回った。うち 東京都 = 2万3241件(同5.8%減) 神奈川県 = 1万7219件(同1.9%減) 埼玉県 = 5376件(同19.0%減) 千葉県 = 3756件(同4.7%減) など、軒並みに減少。[戸当たり登録賃料] 賃貸マンション = 10.06万円(同1.2%下落) 賃貸アパート = 6.20万円(同0.3%下落)。[㎡当たり登録賃料] 賃貸マンション = 2660円(同3.5%上昇) 賃貸アパート = 2050円(同2.0%上昇)。

[エリア別の成約状況] 首都圏 = 9713件(同5.3%増)で、うち 東京23区 = 4013件(同3.0%増) 東京都下 = 786件(同11.9%減) 神奈川県 = 3416件(同17.3%増) 埼玉県 = 930件(同3.2%減) 千葉県 = 568件(同0.9%増) と、東京23区と神奈川県、千葉県が増加した。[戸当たり成約賃料] 賃貸マンション = 10.29万円(同3.0%上昇) 賃貸アパート = 6.62万円(同0.8%上昇)。[㎡当たり成約賃料] 賃貸マンション = 2690円(同5.1%上昇) 賃貸アパート = 2080円(同1.5%上昇)。

[URL] <http://athome-inc.jp/company/news.html>

【問合せ先】経営企画室広報担当 03-3730-6484

資格試験

マンション管理C、今年度マンション管理士試験、1万9980人受験

(財)マンション管理センターは11月25日(日)午後1時から、全国8試験地15会場で、今年度「マンション管理士試験」を実施した。

受験者数は1万9980人で、受験率は86.5%であった。合格者の発表は来年1月11日(金)。試験の合否については、官報に合格者の氏名、受験番号を掲載。各受験者へは「合否通知書」を、合格者へは「合格証書」を発送。また、同センターのホームページでは、正解や合格者最低点、合格者の受験番号を掲載する。なお、マンション管理士登録の受付開始は来年1月下旬、マンション管理士登録証の交付は2月下旬から開始する。

[URL] <http://www.mankan.org/>

【問合せ先】試験研修部 03-3222-1578

協会だより

正会員3社、賛助会員2社の入会を承認、過去最多を更新し753社に

当協会は、このほど開催した理事会で、正会員3社、賛助会員2社の新規入会を承認した。これにより正会員は638社、賛助会員は115社となり、いずれも過去最多の会員数を更新し、合計753社となった。新規入会会員社名、所在地、代表者名の順。

〔正会員〕 (株)アペックス(東京都新宿区、岩本政人氏) 江北商事(千葉県市川市、光安一壽氏) (株)サンロクマル(神奈川県横浜市、物井昭夫氏)。

〔賛助会員〕 (株)ブロードエンタープライズ(東京都港区、中西良祐氏) 安田ベッド工業(神奈川県横浜市、安田憲弘氏)。

12月の行事予定

12月3日(月)	14:00~	公正競争規約研修会(スクワール麹町)
	15:00~	住生活女性経営者会議(北澤商事(株))
12月4日(火)	9:45~	宅地建物取引主任者法定講習(総評会館)
	15:00~	戸建住宅委員会・分譲住宅供給調査検討小委員会(協会会議室)
	18:00~	総務委員会(富麗華)
12月7日(金)	15:00~	流通委員会(明治記念館)
	18:00~	正副理事長会議(ホテルニューオータニ)
12月10日(月)	15:00~	組織委員会(スクワール麹町)
	17:00~	戸建住宅委員会(KKRホテル東京)
12月14日(金)	17:30~	アラブ不動産金融視察報告座談会(明治記念館)
12月17日(月)	17:00~	幸田昌則氏講演会(明治記念館)