



今週の フラッシュ

発売戸数は首都圏 3337 戸、近畿圏 1076 戸

～ 不動産経済研、8 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 8 月の「首都圏・近畿圏新築マンション市場動向」によると、首都圏の発売は 3337 戸で、前年同月比 1.9%の増加、初月契約率は 65.6%。また、近畿圏の発売は 1076 戸で、同 31.3%の減少、初月契約率は 56.4%。

首都圏の発売戸数は、今年 1 月から 7 カ月連続して前年水準を下回っていたが、漸く 8 カ月ぶりに前年水準を上回った。戸当たり平均価格は前年同月比 2.7%上昇の 3965 万円となり、昨年 12 月以来 9 カ月連続の上昇。㎡単価も 53.9 万円と同 3.5%上昇と、昨年 9 月以来 12 カ月連続の上昇で、分譲価格の上昇基調が続いている。

一方、近畿圏の発売戸数は 2 カ月連続して 2 桁の大幅減少。価格面では、戸当たり平均価格は 3 カ月ぶりに下落、また、㎡単価も昨年 9 月以来、11 カ月ぶりに下落し、首都圏とは反対に下落に転じている。

首都圏、契約率は 65.6%、㎡単価は 3.5%上昇で 12 カ月連続のアップ

首都圏の発売戸数は 3337 戸と、前年同月(3274 戸)に比べ 1.9%の増加で、昨年 12 月以来、8 カ月ぶりに増加に転じた。

[8 月のエリア別発売状況] 東京 23 区部 = 445 戸(前年同月比 44.5%減) 東京都下 = 587 戸(同 255.8%増) 神奈川県 = 596 戸(同 42.8%減) 埼玉県 = 813 戸(同 45.2%増) 千葉県 = 896 戸(同 27.1%増) と、東京都下と埼玉県、千葉県が増加。

[エリア別の売行き状況] 千葉県 = 79.7%(前年同月比 10.1 P 増) 神奈川県 = 68.3%(同 22.9 P 減) 東京都下 = 62.7%(同 2.8 P 減) 東京 23 区部 = 60.9%(同 13.7 P 減) 埼玉県 = 52.8%(同 15.8 P 減) の順で、千葉県のみが 7 割台を維持。

[価格動向] 戸当たり平均価格 = 3965 万円、前年同月比 104 万円、2.7%のアップ。㎡単価 = 53.9 万円、3.5%のアップ。平均価格は昨年 12 月以来、9 カ月連続のアップ、㎡単価は昨年 9 月以来、12 カ月連続のアップ。

[平均専有面積] 73.55 ㎡で、前年同月比 0.61 ㎡減、0.8%の縮小。

[即日完売] 11 物件 314 戸(シェア 9.4%)。

[販売在庫の状況] 月末時点の販売在庫は 7494 戸で、前月末比では 164 戸の増加、前年同月末比では 1734 戸の増加(昨年 3 月以来、18 カ月連続の積み増し)。

[9 月の発売予測] 9 月の発売は前年同月を若干上回る 6500 戸前後を予測。

近畿圏、契約率は 56.4%、㎡単価は 11.2%下落で 11 カ月ぶりのダウン

近畿圏の 8 月の新規発売は 1076 戸で、前年同月(1566 戸)比 31.3%減と、2 カ月連

続で減少した。

[8月のエリア別発売状況] 大阪市部 = 149戸(前年同月比 69.6%減) 大阪府下 = 260戸(同 39.8%減) 神戸市部 = 167戸(同 89.8%増) 兵庫県下 = 38戸(同 91.0%減) 京都市部 = 88戸(同 76.0%増) 京都府下 = 82戸(前年同月 0戸) 奈良県 = 240戸(同 585.7%増) 滋賀県 = 52戸(同 4.0%増) 和歌山県 = 0戸(前年同月 0戸)。

[売行き状況] 初月契約率は 56.4%で、前年同月(80.5%)に比べ 24.1Pのダウン。

[価格動向] 戸当たり平均価格 = 3183 万円で、前年同月比 183 万円、5.4%のダウンで、今年 5 月以来 3 カ月ぶりに下落 m²単価 = 42.9 万円で、同 5.4 万円、11.2%のダウン、昨年 9 月以来、11 カ月ぶりに下落。

[平均専有面積] 74.20 m²で、前年同月比 4.41 m²増、6.3%の拡大。

[即日完売] 15 物件 60 戸(シェア 5.6%)。

[販売在庫の状況] 8 月末時点の販売在庫は 5075 戸で、前月末比 272 戸の減少、前年同月末比では 1227 戸の増加(首都圏同様、昨年 3 月以来、18 カ月連続の積み増し)。

[9 月の発売予測] 9 月の発売戸数は前年を上回る 3400 戸程度を予測。

[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、住宅用土地取得の特例拡充延長、相続時課税の年齢制限撤廃も

国土交通省は、来年度税制改正要望として、今年末あるいは今年度末に適用期限が切れる(1)新築住宅に係る固定資産税の減額措置や(2)土地・建物に係る流通税の特例措置 など住宅・土地税制の特例措置の延長・拡充を要求する。

新築住宅に係る固定資産税については、住宅取得者の初期負担を軽減し、良質な住宅ストックの形成と居住水準の向上を図るため、「120 m²相当部分につき 3 年間(中高層耐火建築物 5 年間)、税額を 2 分の 1 に減額する」措置(適用期限 = 今年度末)の延長を要求する。住宅取得等資金に係る贈与税では、相続時精算課税制度における住宅取得等資金の特例(非課税枠 2500 万円に 1000 万円を上乗せ)について、(1)65 歳未満からの贈与も対象とする(2)特例の対象となる増改築などに「住宅のバリアフリー改修等」を追加する などの内容を拡充のうえで、特例措置の延長を要望する。

不動産取得税に関する要望では、住宅用土地に対する不動産取得税の減額措置(土地を取得してから 2 年以内に一定要件の住宅を新築した場合、新築住宅の床面積の 2 倍までの税額、または 4.5 万円のうち多い方を税額控除)について、本則 2 年を「3 年以内」とするとともに、「100 戸以上等の要件を満たす大規模マンションに限り 4 年以内」としている期間要件も「5 年以内」に拡充するよう要求する。

土地・建物に係る流通税についても、土地の売買による所有権移転登記(特例 1%)や土地の所有権信託登記(同 0.2%)、建物(非住宅)の不動産取得税(同 3.5%)の税率軽減措置の延長を要望する。

{ U R L } http://www.mlit.go.jp/yosan/yosan08/zeisei08/zeisei08_.html

住宅金融機構、10月から新金利制度を発足、フラット35Sの第2回募集も

住宅金融支援機構は10月1日から、返済期間「20年まで」と「21年以上」とに分け、適用する融資金利に違いを設ける「返済期間別の金利制度」をスタートさせる。また同日から、優れた性能をもつ住宅の取得・建設に優遇金利(当初5年間の融資金利を0.3%優遇)を適用する「フラット35S」(優良住宅取得支援制度)の今年度第2回の募集を開始する。

「返済期間別の金利制度」は、最長35年の長期固定金利であるフラット35の商品性を拡充するため、これまで返済期間にかかわらず同一の融資金利を適用していた現行制度を改めるもの。新制度の対象は、10月1日以降に融資資金を受ける顧客。新制度対象の顧客が返済期間「20年まで」を選択した場合、「21年以上」を選択した場合に比べ、融資金利は約0.2%程度低くなると試算されている。

こうした新金利制度のスタートが、フラット35Sの募集開始時期と重なったことで、10月以降の適用金利の様相が大きく変わる。フラット35Sの対象物件を取得するケースで、返済期間「20年まで」を選択した場合、返済期間「21年以上」の場合に比べ、フラット35Sの優遇金利(当初5年間0.3%)に、0.2%を加えた最大0.5%低い金利水準が適用される。同機構の試算(9月のフラット35平均金利をもとに、融資額2000万円、20年返済)では、従来までに比べ、新金利制度の適用を受けてフラット35Sを選択した場合、返済総額で77万8664円安くなるという。

10月から受け付ける今年度第2回目のフラット35Sの募集枠は1500億円(平均2000万円で7500戸相当)。

{ U R L } http://www.flat35.com/kaitei/h19_10.html

【問合せ先】お客様コールセンター 0570-0860-35

経産省、塩ビ製壁紙の表示の標準事項改正省令案で意見募集

経済産業省は、資源有効利用促進法に基づく「塩化ビニル製建設資材の表示の標準となるべき事項を定める省令の一部改正(案)」に対する一般からの意見(パブリックコメント)の募集手続きを開始した。10月10日(水)まで受け付けている。

塩化ビニル製壁紙は、資源有効利用促進法の指定表示製品に位置付けられており、これを製造する事業者は、使用済みとなった壁紙のリサイクルを促進するため、分別回収をするための表示を行うことが求められている。今回の省令改正は、現行省令に規定する塩化ビニル製の床材の表示方法を踏まえ、壁紙の表示方法として「その表面に、居室、廊下等の区画ごとに、1箇所以上のラベルの貼付により表示する方法」を追加するもの。

同省令の一部改正(案)の詳細は、下記ホームページにより、「案の公示日=19.9.11」の欄中からアクセスできる。

{ U R L } <http://www.meti.go.jp/feedback/index.html>

市場調査

当協会会員の首都圏建売住宅、7月は46.9%減の636戸

当協会がまとめた今年7月の「首都圏戸建分譲住宅(建売住宅)供給調査」の結果によると、当協会の会員24社が(財)住宅保証機構の住宅性能保証制度を利用して供給した戸建分譲住宅は636戸で、前年同月(1197戸)比46.9%減と、2カ月連続で減少した。東京23区や東京都下など全てのエリアで前年水準を下回っている。

なお、今年7月における首都圏の戸建分譲住宅の着工戸数4626戸(前年同月5877戸、同比21.3%減)に占める会員24社のシェアは13.7%(同6.7P減)である。

[地域別の供給戸数] 東京23区=25戸(前年同月比69.1%減) 東京都下=175戸(同36.1%減) 埼玉県=167戸(同56.8%減) 千葉県99戸(同47.1%減) 神奈川県170戸(同36.6%減) と、全てのエリアで前年水準を下回っている。

[戸当たり平均住宅価格] 首都圏平均=1041万円(同4.0%上昇)、うち 東京23区=1106万円(同5.2%上昇) 東京都下=1048万円(同5.4%上昇) 埼玉県=1014万円(同4.0%上昇) 千葉県=1005万円(同2.1%下落) 神奈川県1072万円(同5.7%上昇) と、千葉県のみが前年水準を下回った。

[平均住宅面積] 首都圏平均=99.47㎡(同0.5%増)、うち 東京23区=95.23㎡(同1.1%減) 東京都下=95.09㎡(同1.2%増) 埼玉県=102.45㎡(同0.9%増) 千葉県=102.46㎡(同0.5%減) 神奈川県=99.94㎡(同1.6%増) と、東京23区と千葉県で前年水準を下回った。

[平均敷地面積] 首都圏平均=130.42㎡(同0.3%増)、うち 東京23区=88.17㎡(同2.6%増) 東京都下=122.38㎡(同3.1%増) 埼玉県=152.98㎡(同0.6%減) 千葉県=138.38㎡(同2.3%減) 神奈川県=118.13㎡(同5.5%増) と、東京23区と東京都下、神奈川県が前年水準を上回った。

【問合せ先】協会事務局 03-3511-0611

催事案内

建設副産物リサイクル広報推進会議、10月2日に技術発表会・展示会

建設副産物リサイクル広報推進会議は、「2007建設リサイクル技術発表会・技術展示会」を10月2日(火)、新潟市中央区の『朱雀メッセ・スノーホール』で開催する。テーマは「それって何かに使えない リサイクルの発想と技術」。入場は無料。

技術発表会(13:00~17:15)では、「OCシステム 現地発生材(廃棄木材)の有効利用」(発表者:福田組)など10テーマが発表される。このほか、「建設リサイクルの現状と課題」をテーマに、野田勝・国土交通省総合政策局建設副産物企画官の基調講演、「スウェーデン・ストックホルム市ハンマービショスタッドの都市開発」をテーマに、

松田美夜子・元富士常葉大学環境防災学部教授の特別講演も行われる。

〔URL〕<http://www.suishinkaigi.jp/activity/public/technology/index.html>

【問合せ】(財)先端建設技術センター企画部 03-3942-3991

会員動向

風、30～40歳代のカップル、単身者向けマンション評価ナビを開設

(株)風(賛助会員)は、首都圏の30歳～40歳代のカップルや単身者向けのマンションを評価する会員制サイト「マンション評価ナビ」(<http://www.mansion-hyoka.com/>)を9月から開設した。

サイトの特徴は、(1)東京圏のシングル・カップル向けマンションを全網羅(2)住まいの目利き集団「マンション評価委員会」(1級建築士や建築デザイナーなど専門家で構成)による評価(3)比較検討、選択・決定段階で役立つ情報を提供(4)中立性、公正性を追求していること。評価に際しては、1級建築士や建築デザイナーなど専門家が104のチェック項目をもとに現地調査し、専門的な視点と周辺環境などの観点からの独自の評価をサイトに掲載している。

現在、全46物件のマンションの評価を公開中。46物件すべてがペット可マンション。うち坪単価250万円以下の買やすいマンションは11物件。このほか、6物件を現在調査中。

〔URL〕<http://www.mansion-hyoka.com/>

社名変更

三井アセット信託銀行(株)は10月1日から、社名を「中央三井アセット信託銀行株式会社」に変更する。また、同時に、持株会社名を「中央三井トラスト・ホールディングス株式会社」に、グループ名称を「中央三井トラスト・グループ」に各々変更する。

協会だより

当協会、11月4～10日に「アラブ不動産金融視察」の参加者を募集

当協会は、戸建住宅・中高層住宅・流通・証券金融・賃貸管理委員会共催による「アラブ不動産金融視察～イスラム経済変貌の鍵 中東ドバイの実態に迫る」を11月4日(日)～10日(土)に開催する。現在、参加会員を募集している。

〔訪問都市〕ドバイ マカオ〔期間〕平成19年11月4日(日)～10日(土)〔旅行費用〕68万6000円(エコノミークラス1名1室利用)〔視察先(予定)〕ドバイ市庁舎 エマール社 ドバイ証券取引所 パージタワー等。

【申込み・問合せ】澁田：03-3511-0611