



## 今週の フラッシュ

首都圏 28%減の 5463 戸、近畿圏 17%増の 3464 戸

～不動産経済研、3月の首都圏・近畿圏マンション市場

不動産経済研究所がまとめた3月の「首都圏・近畿圏新築分譲マンション市場動向」によると、首都圏の発売は5463戸で、前年同月比28.0%の減少、初月契約率は80.5%。また、近畿圏の発売は3464戸で、同17.4%の増加、初月契約率は67.1%。

首都圏の発売戸数は、3月としては、年間約8万戸の大量供給期に入った1994年以降、最少の供給。近畿圏の発売戸数は3000戸台に乗せ、2カ月連続して前年水準を上回った。売行き指標である初月契約率は、好・不調の目安といわれる70%ラインを首都圏は超えて80%台、近畿圏はそれを下回って60%台と、明暗が分かれた。継続販売在庫を含めた全体の売行きをみると、「前年同月末に比べ首都圏が1427戸増、近畿圏が1240戸増と大量の積み増しが出ており、いずれも昨年3月以来、13カ月連続して前年の在庫水準を上回り、全体の売行きは鈍化傾向が続いている」(同研究所)。

首都圏、契約率は80.5%、 $m^2$ 単価は11.8%上昇で7カ月連続のアップ

首都圏の発売戸数は5463戸と、前年同月(7591戸)に比べ28.0%の減少で、3カ月連続の減少。[3月のエリア別発売状況] 東京23区部=1344戸(前年同月比54.0%減) 東京都下=734戸(同28.1%増) 神奈川県=1519戸(同33.4%減) 埼玉県=666戸(同16.8%減) 千葉県=1200戸(同18.5%増) と、東京都下と千葉県が前年同月の発売水準を上回っている。

[エリア別の売行き状況] 千葉県=84.5%(同9.3P増) 東京23区部=81.5%(同4.6P減) 東京都下=80.2%(同2.5P増) 神奈川県=79.6%(同8.8P減) 埼玉県=73.9%(同2.1P減) の順。

[価格動向] 戸当たり平均価格=4706万円、前年同月比496万円、11.8%の上昇  $m^2$ 単価=61.4万円、同5.9万円、10.6%の上昇。平均価格は4カ月連続のアップ、 $m^2$ 単価は7カ月連続のアップ。[平均専有面積]  $76.70 m^2$ で、前年同月比 $0.79 m^2$ 増、1.0%の拡大。[即日完売]28物件918戸(シェア16.8%)。

[販売在庫の状況]3月末時点の販売在庫は6990戸で、前月末比では398戸の減少だが、前年同月末比では1427戸の増加(昨年3月以来、13カ月連続の積み増し)。

[4月の発売予測]4月の発売は4000戸前後を予測。

近畿圏、契約率は67.1%、 $m^2$ 単価は1.4%上昇で6カ月連続のアップ

近畿圏の3月の新規発売は3464戸で、前年同月(2951戸)比17.4%増と2カ月連続の増加。[3月のエリア別発売状況] 大阪市部=769戸(前年同月比34.7%減) 大阪

府下 = 1391 戸(同 70.3%増) 神戸市部 = 471 戸(同 66.4%増) 兵庫県下 = 349 戸(同 12.8%減) 京都市部 = 250 戸(同 420.8%増) 京都府下 = 32 戸(前年同月 0 戸) 奈良県 = 109 戸(同 14.8%減) 滋賀県 = 93 戸(同 5.1%減) 和歌山県 = 0 戸(前年同月 0 戸)。[ 売行き状況 ] 初月契約率は 67.1%で、前年同月(70.9%)に比べ 3.8P のダウン。[ 価格動向 ] 戸当たり平均価格 = 3370 万円で、前年同月比 32 万円、1.0%の上昇 m<sup>2</sup>単価 = 45.0 万円で、同 0.6 万円、同 1.4%の上昇。平均価格は 3 カ月ぶりのアップ、m<sup>2</sup>単価は 6 カ月連続のアップ。

[ 平均専有面積 ] 74.89 m<sup>2</sup>で、前年同月比 0.28 m<sup>2</sup>減、0.4%の縮小。[ 即日完売 ] 24 物件 673 戸(シェア 19.4%)。[ 販売在庫の状況 ] 3 月末時点の販売在庫は 5220 戸で、前月末比 418 戸の増加、前年同月末比では 1240 戸の増加(首都圏同様、昨年 3 月以来、13 カ月連続の積み増し)。[ 4 月の発売予測 ] 4 月の発売戸数 1800 戸程度を予測。

[ URL ] [http://www.fudouken.jp/web/index/top\\_index.htm](http://www.fudouken.jp/web/index/top_index.htm)

【問合せ先】企画調査部 03 - 3225 - 5301

## 政策動向

### 金融庁、金商法政令・内閣府令案を公表、5 月 21 日まで意見募集

金融庁は、昨年 6 月に成立した金融商品取引法(金商法)と関係法律の整備法に関連した「政令案と内閣府令案」をまとめると共に、これらに対するパブリックコメントの募集を開始した。締切りは 5 月 21 日まで。金商法の施行は 9 月になる予定。

政令案のうち、不動産業界に関連する事項としては、(1)不動産信託受益権等の販売・勧誘、(2)不動産信託受益権等に係る投資運用業 などに関する部分。

金商法では、不動産信託受益権や組合持分権などが金融商品に組み入れられ、金融商品を扱う金融商品取引業者の金融庁への登録や行為規制(契約締結前の書面交付・再勧誘の禁止・運用報告書の交付義務など)が課せられる。政令案では、「契約締結前交付書面」の記載事項として、締結しようとする金融商品取引契約が「匿名組合契約や投資事業有限責任組合契約などの組合持分の売買や取引である場合」と明記。

一方、投資運用業に関しては、内閣府令案で「不動産関連特定投資運用業を行う場合の要件」として、(1)国土交通省告示に基づく不動産投資顧問業登録規定で、総合不動産投資顧問業として登録を受けている者、(2)登録を受けている者と同等に不動産関連特定投資運用業を公正かつ的確に遂行することができる知識・経験を有し、十分な社会的信用を有する者と認められることとし、これらの基準を満たさないと運用業はできないとしている。

また、一連のリート運用会社などによる不祥事を受け、不動産投資信託・投資法人に対しては、有価証券報告書に、投資不動産の鑑定評価を行った評価者の氏名の記載や、投資不動産のデューデリジェンス(事前詳細調査)などを行って作成したエンジニアリングレポートの内容と調査者の氏名の記載を義務付ける。

[ URL ] <http://www.fsa.go.jp/news/18/syouken/20070413-3.html>

【問合先】総務企画局市場課金融商品取引法令準備室 03 - 3506 - 6000

## 国交省、改正建築基準法関連省令案について今月 27 日まで意見募集

国土交通省は、6 月 20 日の施行を予定している改正建築基準法に関連する省令案について、一般からの意見募集(パブリックコメント)を 18 日から開始した。今月 27 日に締め切る。同省はこれまで、改正建築基準法関係で、段階的に意見募集を行ってきたが、今月 13 日まで行った「改正省令案」に関する意見募集の中で、確認申請書の添付図書やその図書に明示すべき事項に関して、意見・質問が特に多かったことから、今回改めて、その部分の具体案について、意見を募集する。

[意見募集の対象]改正省令案の中の 第 1 条の 3(建築物の確認申請) 第 2 条の 3(建築設備の確認申請 = 新設) 第 3 条(工作物の確認申請) 別記第 2 号・第 3 号様式(確認申請書・建築計画概要書) 別記第 3 号の 2 ~ 第 3 号の 6 様式(構造計算概要書等の様式 = 新設。ただし、同省令案の他の部分については、今回の意見募集の対象外。

[意見募集期間]4 月 18 日(水)から 27 日(金)18:15(必着)。

意見募集対象の改正省令案や意見送付方法などは、下記のホームページで。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/pubcom/07/pubcomt62\\_.html](http://www.mlit.go.jp/pubcom/07/pubcomt62_.html)

【問合先】住宅局建築指導課 03 - 5253 - 8111 内線 39534

## 国交省、レインズ成約サイトを本格稼働、全国 12 都市の情報を展開

国土交通省は、全国の不動産流通機構に登録されている成約価格情報を提供する不動産取引価格公開サイト「レインズ・マーケット・インフォメーション」を本格稼働した。(http://www.contract.reins.or.jp/)。昨年 11 月末から試験運用を行ってきたが、運用上問題がないことから本格稼働に踏み切った。4 月 16 日からは「利用者アンケート」も開始した。

同サイトは、これまで業者間情報として取扱っていた全国の 4 不動産流通機構に集積された成約価格情報を、個別の不動産取引が特定できないように加工したうえで、インターネット上で一般に公開するシステム。国交省では、土地所有権の移転登記をベースに不動産の取引価格情報を提供する「土地総合情報システム」を昨年 4 月にスタートさせており、今回のサイト運用は第 2 弾目の取引価格情報提供サービスとなる。

情報提供する地域は、試験運用時の北海道、宮城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、愛知県の 7 地域に、大阪府や京都府、兵庫県、広島県、福岡県を追加した 12 地域。この 12 地域の中で、3 カ月連続して 100 件以上の成約価格情報が登録されているエリアを対象に公開する。

提供する成約価格情報は、直近 3 カ月に取引が成立したマンションと戸建の価格で、スタート時点での情報量は約 2 万 4000 件。パソコンの基本画面上でマンションか、戸建かを選択し、地域や検索条件を打込むと成約価格の散布図が表示される。また、消費者が相場観を把握しやすいように、直近 2 年間のマーケット情報も提供する。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha07/01/010412\\_.html](http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha07/01/010412_.html)

## 市場調査

当協会会員の首都圏建売住宅、2月は前年比90.8%増の990戸

当協会がまとめた今年2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23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990戸で、前年同月(519戸)比90.8%増と、4カ月連続の増加となった。全エリアで前年水準を上回っている。

なお、今年2月における首都圏の戸建分譲住宅の着工戸数5277戸(前年同月5636戸、同比6.4%減)に占める会員23社のシェアは18.8%(同9.6P増)である。

[地域別の供給戸数] 東京23区=43戸(同207.1%増) 東京都下=153戸(同66.3%増) 埼玉県=327戸(同87.9%増) 千葉県=180戸(同168.7%増) 神奈川県=287戸(同66.9%増) と、全てのエリアで増加した。

[戸当たり平均住宅価格] 首都圏平均=1054万円(前年同月比2.1%下落)、うち東京23区=1086万円(同1.2%上昇) 東京都下=1034万円(同7.9%下落) 埼玉県=1019万円(同0.8%下落) 千葉県=1066万円(同4.9%下落) 神奈川県=1093万円(同0.9%上昇) と、東京23区と神奈川県は上昇した。

[平均住宅面積] 首都圏平均=101.64㎡(同2.7%増)、うち東京23区=104.04㎡(同9.5%増) 東京都下=97.42㎡(同0.4%増) 埼玉県=104.54㎡(同4.4%増) 千葉県=104.29㎡(同1.8%増) 神奈川県=98.55㎡(同0.9%増) と、全てのエリアで前年水準を上回った。

[平均敷地面積] 首都圏平均=128.00㎡(同4.7%減)、うち東京23区=86.01㎡(同13.2%減) 東京都下=127.62㎡(同2.0%増) 埼玉県=144.20㎡(同10.4%減) 千葉県=135.81㎡(同6.3%増) 神奈川県=111.14㎡(同5.6%減) と、東京都下と千葉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

東大と国交省、「ユビキタス情報社会基盤と国土交通イノベーション」シンポ

東京大学21世紀COE「次世代ユビキタス情報社会基盤の形成」と東京大学大学院情報学環、国土交通省の3者は、5月16日午後2時から、東京・文京区の東京大学・本郷キャンパス・大講堂(安田講堂)で、「ユビキタス情報社会基盤と国土交通イノベーション」をメイン・テーマとした第12回シンポジウムを開催する。入場は無料。定員は1000名(先着順)。

《プログラム》開会挨拶 坂村健・東京大学教授 安富正文・国土交通省事務次官。

基調報告 「国土交通分野イノベーション推進大綱」について：宿利正史・国土交通

省総合政策局長。 基調講演 「ユビキタスと国土交通イノベーション」：坂村健・東京大学教授。 パネルディスカッション パネリスト：谷口博昭・国土交通省技監、石澤直孝・MTI技術戦略グループプロジェクトマネージャー、杉本陽一・パスコ社長 コーディネーター：坂村健・東京大学教授。

〔URL〕<http://www.ubinsoc.org/>【申込先】eメール [coe-symposium@ubinsoc.org](mailto:coe-symposium@ubinsoc.org)

## 会員動向

### 風と大地、分譲マンションなど3事業で今期150億円の売上目指す

(株)風と大地は、新築分譲マンション事業、ファンドなどへの1棟卸しを行う流動化事業、戸建分譲事業などを通じて今期(2008年3月期)約150億円の売上計上を目指す。売上比率は分譲マンション50%、流動化事業35%、戸建分譲15%を計画。

同社では現在、「プライベート」シリーズの分譲マンション「東中山」全40戸、「武蔵砂川」全41戸、「足立パークフロント」全66戸、戸建分譲住宅「プライベートコート石川台」全11棟を販売中。

今後は「都内ではマンション用地取得が難しくなっており、無理して高値を追いかけず、販売価格の動向を見極めながら慎重に対応していく」方針。

〔URL〕<http://www.kazetodaichi.co.jp>

### 飯田産業の子会社 = ファミリーライフS、GECファイナンスと提携

(株)飯田産業は、連結子会社の(株)ファミリーライフサービスを通じて、GEMoney(GEマネー)の日本法人で、住宅ローンなどの金融サービスを手掛けるGEコンシューマー・ファイナンス(株)と業務提携契約をこのほど締結した。

GEコンシューマー・ファイナンスは、建売や注文住宅の購入を希望する顧客の拡大を実現できる一方、ファミリーライフサービスも、これまでの融資基準では融資の提供が難しかった顧客に対しても住宅ローンを紹介できるというメリットがある。

〔URL〕<http://www.iidasangyo.co.jp/>

### 本社事務所移転

建都住宅販売(株)(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〕〒604-8216 京都府京都市中京区四条通西洞院上ル池須町 423 - 8

TEL 075 - 221 - 0700 FAX 075 - 221 - 0710

ハynesコーポレーション(株)東京支店(準会員)は23日から、下記に移転する。

〔新所在地〕〒102-0083 東京都千代田区麹町 2 - 2 - 22 半蔵門デュプレックスビズ 12F

TEL 03 - 5212 - 1935 FAX 03 - 5212 - 1937

住宅産業信用保証(株)(賛助会員)は5月7日から、本社事務所を下記に移転する。

〔新所在地〕〒160-0022 東京都新宿区新宿 1 - 20 - 13 花園公園ビル 5階

TEL 03 - 5368 - 1340 FAX 03 - 5368 - 1330