



今週の フラッシュ

持家、貸家、分譲住宅共に前年同月を下回る

～国土交通省、2月の住宅着工、9.9%減の8万7360戸

国土交通省がまとめた2月の「新設住宅着工統計調査報告」によると、全国の新設住宅着工戸数は8万7360戸で、前年同月比9.9%減と2カ月連続で前年水準を下回った。持家をはじめ、貸家、分譲住宅のすべてが減少したため、8万户台は2005年2月以来、2年ぶりの低水準。この結果、2月全体の着工の勢いを年率換算値で見ると、119万8980万户となり、120万户台を割り込んだ。

内訳をみると、持家は、大部分を占める民間金融機関などの融資による持家が前年同月比7.8%減と、3カ月ぶりに減少したのが影響したのに加え、貸家も2カ月連続の減少、また、分譲住宅も、一戸建住宅が4カ月ぶりの減少、マンションが2カ月連続で減少したのが響き、分譲住宅全体では2カ月連続でマイナスとなった。

[主な住宅種別の内訳] 持家=2万2983戸(前年同月比7.8%増、3カ月ぶりの減少)。大部分を占める民間金融機関などの融資による持家が前年同月比8.4%減の2万981戸と、3カ月ぶりの減少となったため。首都圏や中部圏、近畿圏、その他地域の全エリアで減少しており、これは2004年6月以来32カ月ぶりの現象。

貸家=3万4030戸(同14.8%減、2カ月連続の減少)。大部分を占める民間金融機関などの融資による貸家が3万1329戸(同11.7%減)と、6カ月ぶりの減少となったのに加え、公的資金による貸家も2701戸(同39.4%減)と大幅に減少したため。貸家も32カ月ぶりに全ての圏域でマイナスとなった。貸家が減少した要因の一つは、高い伸びを示した前年(16.5%増の3万9949戸)の反動減。

分譲住宅=2万9623戸(同6.3%減、2カ月連続の減少)。うちマンションは1万8926戸(同6.9%減、2カ月連続の減少)、一戸建住宅は1万635戸(同4.7%減、4カ月ぶりの減少)となった。国交省では「マンションの減少は前年の反動減」と分析。

[地域別内訳] 首都圏=3万636戸(前年同月比11.5%減)、うち持家5294戸(同10.0%減)、貸家1万354戸(同18.4%減)、分譲1万4778戸(同7.6%減)など 中部圏=1万318戸(同17.4%減)、うち持家3882戸(同4.8%減)、貸家4821戸(同22.6%減)、分譲1547戸(同24.6%減)など 近畿圏=1万4140戸(同11.9%減)、うち持家3084戸(同16.3%減)、貸家5178戸(同16.8%減)、分譲5847戸(同4.2%減)など その他の地域=3万2266戸(同4.7%減)、うち持家1万723戸(同4.9%減)、貸家1万3677戸(同7.7%減)、分譲7451戸(同0.1%減)など。

[マンションの3大都市圏別内訳] 首都圏=9470戸(同7.7%減)、うち東京都4701

戸〔同 10.5%減、うち 23 区 3961 戸(同 5.1%減)、都下 740 戸(同 31.5%減)〕、神奈川県 1708 戸(同 11.1%減)、千葉県 1616 戸(同 26.0%減)、埼玉県 1445 戸(同 60.0%増) 中部圏 = 559 戸(同 51.1%減)、うち愛知県 401 戸(同 48.5%減)、静岡県 119 戸(同 52.2%減)、三重県 0 戸(同 100.0%減)、岐阜県 39 戸(同 48.0%減) 近畿圏 = 3401 戸(同 0.2%増)、うち大阪府 1182 戸(同 19.4%減)、兵庫県 1681 戸(同 5.5%増)、滋賀県 0 戸(同比較できず)、京都府 221 戸(同 18.5%減)、奈良県 317 戸(同 403.2%増)、和歌山県 0 戸(同比較できず) その他の地域 = 5496 戸(同 0.4%減)。

〔建築工法別〕 プレハブ工法 = 1 万 981 戸(同 4.1%減、3 カ月連続の減少) ツーバイ・フォー工法 = 6260 戸(同 5.4%減、18 カ月ぶりの減少)。

〔URL〕 <http://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/chojou/kencha.htm>

【問合せ先】 総合政策局・建設調査情報課 03 - 5253 - 8111 内線 28233

政策動向

国交省、不動産鑑定基準を改正、7 月 1 日施行、DCF 法などで具体様式

国土交通省は、「証券化対象不動産の鑑定評価基準」を新たに盛り込んだ不動産鑑定基準などの改正手続きを終え、2 日付で不動産鑑定士に対して通知した。改正不動産鑑定評価基準の施行は 7 月 1 日。

今回の改正では、現行の不動産鑑定評価基準に「各論第 3 章」を新設し、証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価の基準を追加した。主な内容は、(1)証券化対象不動産の範囲(2)処理計画の策定に当たっての確認(3)エンジニアリング・レポート(E R)の取扱いと不動産鑑定士が行う調査(4)DCF 法(ディスカунテッド・キャッシュ・フロー法、不動産などが将来にわたって生み出す収益 = キャッシュフローを現在価値に割り引いて評価する手法)の適用 など。

処理計画の策定に関しては、E R や DCF 法などの適用のために必要な資料の「主な項目」、「入手時期」、「実地検査の範囲」、「E R 作成者からの説明の有無」などを処理計画に反映し、記録の作成・鑑定評価報告書の付属資料としての添付が求められることとなる。また、今回の改正により「依頼者の立ち会いのもと、証券化対象不動産の内覧を含めた実地調査を行わなければならない」との規定も設けられた。

E R の取扱い等については、E R の基本的属性や入手経路、入手した E R について鑑定評価を行う上での対応方針などを鑑定評価報告書に記載するように規定され、具体的な記載様式を不動産鑑定評価基準の中で提示している。また、証券化対象不動産の収益価格を求めるための計算様式として「DCF 法の適用」を明示。DCF 法を適用する際の鑑定評価報告書の様式例を不動産鑑定評価基準の中で別表として提示しており、不動産鑑定士ごとにばらつきのあった「DCF 法の収益費用項目の統一」と「項目の定義の明確化」を図っている。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha07/03/030402_.html

【問合せ先】 土地・水資源局地価調査課 03 - 5253 - 8111 内線 30364

住宅金融支援機構、4月の証券化ローン金利の平均 3.018%

独立行政法人・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 4 月の金利水準を明らかにした。全金融機関の平均金利は 3.018%で、前月から 0.077%下がった。最高金利は 3.4%(1 機関)で、最低金利は 23 機関が適用する 2.761%。

取扱金融機関をみると、4 月から高知県、広島県、愛媛県、愛知県の信用農業協同組合連合会と足利銀行の 5 機関が新たに参入し、328 機関となった。昨年 4 月から 1 年間で 31 機関増加した。

[URL] <http://www.flat35.com>

【問合せ先】経営企画部広報グループ 03 - 5800 - 8019

市場調査

アットホーム、2006 年の首都圏定期借家物件は 16.8%増の 2 万 1532 件

アットホームがまとめた 2006 年の首都圏の居住用賃貸登録物件における「定期借家物件の登録状況」によると、昨年 1 年間の定期借家の登録物件数は前年比 16.8%増の 2 万 1532 件で、全登録物件数に占めるシェアは 3.3%(前年比 0.6 ポイント増)。

このうちマンションは 1 万 1178 件(前年比 6.1%増、全登録物件に占めるシェア 2.8%)、アパートは 4709 件(同 62.8%増、同 2.1%)、一戸建は 5645 件(同 12.8%増、同 22.0%)となっており、定期借家物件の割合が一番高いのは一戸建で、年々増加し、昨年は初めて 2 割を超えた。

[定期借家物件のエリア別内訳] 首都圏全体 = 2 万 1532 件 (前年比 16.8%増)
東京 23 区 = 7129 件(同 5.5%減) 東京都下 = 1954 件(同 42.1%増) 神奈川県 = 9434 件(同 36.6%増) 埼玉県 = 1328 件(同 3.3%増) 千葉県 = 1687 件(同 28.3%増)
と、物件数が最も多いのは神奈川県で、首都圏全体に占めるシェアは 43.8%。

[物件種別・エリア別内訳] (1)マンション 首都圏全体 1 万 1178 件(同 6.1%増)
東京 23 区 = 4971 件(同 5.5%減) 東京都下 = 924 件(同 100.4%増) 神奈川県 = 3850 件(同 10.5%増) 埼玉県 = 717 件(同 4.7%増) 千葉県 = 716 件(同 11.7%増)。(2) アパート 首都圏全体 4709 件(同 62.8%増) 東京 23 区 = 1013 件(同 10.4%減) 東京都下 = 329 件(同 40.6%増) 神奈川県 = 3184 件(同 180.5%増) 埼玉県 = 152 件(同 36.1%減) 千葉県 = 31 件(同 80.0%減)。(3)一戸建 首都圏全体 5645 件(同 12.8%増) 東京 23 区 = 1145 件(同 0.7%減) 東京都下 = 701 件(同 3.1%増) 神奈川県 = 2400 件(同 4.8%増) 埼玉県 = 459 件(同 26.8%増) 千葉県 = 940 件(同 81.1%増)。

[URL] <http://www.athome.co.jp/>

【問合せ先】経営企画室広報担当 03 - 3730 - 6484

都市機構より

全国 10 地区で住宅専用地の譲渡に係る宅建業者のあっせんに依頼

UR 都市再生機構は、八戸や長岡、いわきなど全国 10 カ所のニュータウンにおいて先着順受付を実施している宅地分譲(所有権)について、宅地建物取引業者からのあっせんを受けることとし、そのあっせんの周知方を当協会などに対して依頼した。

あっせん受付期間は 4 月 1 日から 2008 年 3 月 31 日まで。あっせん依頼費は、あっせんに係る宅地の即金譲渡代金の 100 分の 2.5 を乗じ、1000 円未満の端数を切り捨てた額に、100 分の 105 を乗じた額とする。

あっせん依頼対象地区 八戸ニュータウン(青森県八戸市) = 八戸営業所、電話 0178 - 27 - 2800 ゆいとぴあ盛南(岩手県盛岡市) = 岩手都市開発事務所総務分譲課、電話 019 - 636 - 1511 御所野ニュータウン(秋田県秋田市) = 秋田都市開発事務所、電話 018 - 889 - 8901 蔵王みはらしの丘(山形県山形市) = 山形都市開発事務所総務分譲課、電話 023 - 689 - 1700 いわきニュータウン(福島県いわき市) = いわき都市開発事務所総務分譲課、電話 0246 - 46 - 0333 長岡ニュータウン(新潟県長岡市) = 長岡都市開発事務所総務分譲課、電話 0258 - 47 - 1500 きらりタウン浜北(静岡県浜松市) = 浜北都市開発事務所総務分譲課、電話 053 - 585 - 1700 サザンクロス佐野(栃木県佐野市) = 佐野都市開発事務所総務分譲課、0283 - 21 - 3156 あすとぴあ(山口県宇部市) = 宇部営業所、電話 0836 - 51 - 8545 弥生が丘(佐賀県鳥栖市) = 鳥栖都市開発事務所総務分譲課、電話 0942 - 85 - 1855。

[URL] <http://business.ur-net.go.jp/>

【問合先】地方都市業務部宅地販売促進チーム 045 - 650 - 0924

民都機構より

大阪・吹田市の土地について、公募による土地譲受人の選定を実施へ

(財)民間都市開発推進機構は、大阪府吹田市の事業見込地 3 万 3725.02 m²(実測面積)について、公募により譲受人を選定する。

応募要領 応募要領配布期間：4 月 9～13 日 質問受付期間：4 月 16～20 日
土地売買契約締結予定日：9 月上旬 代金納付予定日：10 月中旬。

http://www.minto.or.jp/h19toti_koubo.htm 【問合先】公募係 03 - 5546 - 0771

会員動向

東京ガス、りそな銀行、床暖房設置などでフラット 35 の金利優遇措置

東京ガスと住宅金融支援機構の証券化ローン「フラット 35」を取り扱うりそな銀行は、住宅金融支援機構と業務提携して、東京ガスの温水床暖房などを設置した住宅を建設・購入するユーザーを対象に、りそな銀行で受け付ける証券化ローンの融資金利を優遇する制度「快環暮らしローン・フラット 35」を 4 月 1 日からスタートした。

「快環暮らしローン・フラット35」は、住宅を新築・購入する際、東京ガスが商品化している「TES床暖房」やマイホーム発電「エコウィル」を採用・設置するユーザー、あるいはマイホーム発電「家庭用燃料電池・ライフエル」を利用するユーザーを対象に、東京ガスが供給する都市ガスの使用を条件として証券化ローンの融資金利を優遇するというもの。

融資を実行するのは、証券化ローンの取扱金融機関であるりそな銀行。東京ガスが設定する条件に合ったユーザーからの融資に対し、りそな銀行では「店頭表示金利から年0.10%引下げ、融資手数料を2万円割引(優遇後の適用手数料3万円)」といったAタイプ、「店頭表示金利から年0.10%引下げ、融資手数料率を0.30%引下げ」といったBタイプのいずれかを適用する。同優遇措置は、来年3月末までの申し込み分で、同4月以降は改めて優遇内容を設定する方針。

今回の制度は、自社製品の住宅への設置を促進したい東京ガスと、他の金融機関との差別化を図って証券化ローンの取り扱いを増やしたいりそな銀行と思惑が一致して導入に踏み切った。住宅金融支援機構でも「証券化ローンの活用に資する業務提携には積極的に応じていきたい」とのスタンスを明らかにしている。

[URL] <http://www.tokyo-gas.co.jp/Press/20070329-01.html>

【問合せ先】東京ガス/リビングコミュニケーションセンター 0120-963-051

アーバネットコーポレーション、3月28日にジャスダックに上場

(株)アーバネットコーポレーションは、3月28日からジャスダック証券取引所に上場した。同社は、1997年7月に設立。「アジュール」シリーズのマンションや戸建住宅の開発を展開し、2003年以降は、投資用ワンルーム・マンションの開発に経営資源を集中している。自社開発物件を1棟単位でマンション販売会社や不動産ファンド、Jリート、個人投資家などに販売するのが主なビジネスモデル。

同社の2006年6月期の業績(非連結)は、売上高が前期比57.4%増の43億1800万円、経常利益が126.9%増の4億7800万円、当期純利益が122.3%増の2億7400万円。

[URL] <http://www.urbanet.jp/>

社名変更

プロス住宅(株)(正会員)は4月1日から、社名を「株式会社プロス・G」に変更し、新たにスタートした。

オリックス・リアルエステート(株)(正会員)は4月17日から、社名を「オリックス不動産株式会社」に変更する。

本社事務所移転

レイ(株)は4月9日から、本社事務所を下記に移転する。

〔新所在地〕〒107-0052 東京都港区赤坂5 4 17 SCビル赤坂8、9階

T E L 03 - 3224 - 0170 F A X 03 - 3224 - 0131(変更なし)