



今週の フラッシュ

首都圏は 4804 戸、近畿圏は 3392 戸の発売

～ 不動産経済研、2 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 2 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 4804 戸で、前年同月比 19.4% の減少、初月契約率は 77.5%。また、近畿圏の発売は 3392 戸で、同 21.9% の増加、初月契約率は 70.8%。

首都圏の発売戸数は、2 月としては 3 年連続の二桁台の減少で、5000 戸割れは 13 年ぶりのこと。近畿圏の発売戸数は 3000 戸台に乗せ、8 カ月ぶりに前年水準を上回った。売行き指標である初月契約率は、首都圏、近畿圏共に、好・不調の目安といわれる 70% ラインを超えて当該月の新規発売分の売行きは何とか好調さを維持しているものの、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 1615 戸増、近畿圏が 964 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、12 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 77.5%、 m^2 単価は 14.8% 上昇で 6 カ月連続のアップ

首都圏の発売戸数は 4804 戸と、前年同月(5959 戸)に比べ 19.4% の減少で、2 カ月連続の減少。[2 月のエリア別発売状況] 東京 23 区部 = 1557 戸(前年同月比 21.8% 減) 東京都下 = 231 戸(同 48.2% 増) 神奈川県 = 1613 戸(同 1.2% 減) 埼玉県 = 582 戸(同 34.8% 減) 千葉県 = 821 戸(同 17.7% 減) と、全エリアで前年同月の発売水準を下回り、13 年ぶりの 5000 戸割れとなった。

[エリア別の売行き状況] 東京都下 = 81.8% (同 4.9 P 増) 千葉県 = 79.2% (同 12.5 P 減) 埼玉県 = 77.7% (同 2.6 P 減) 神奈川県 = 77.6% (同 4.5 P 減) 東京 23 区部 = 75.8% (同 0.6 P 減) の順。[価格動向] 戸当たり平均価格 = 4621 万円、前年同月比 627 万円、15.7% の上昇 m^2 単価 = 61.4 万円、同 7.9 万円、14.8% の上昇。平均価格は 3 カ月連続のアップ、 m^2 単価は 6 カ月連続のアップ。[平均専有面積] 75.28 m^2 で、前年同月比 0.57 m^2 増、0.8% の拡大。[即日完売] 25 物件 1083 戸(シェア 22.5%)。

[販売在庫の状況] 2 月末時点の販売在庫は 7388 戸で、前月末比 353 戸の減少、前年同月末比 1615 戸の増加(昨年 3 月以来、12 カ月連続の積み増し)。[3 月の発売予測] 3 月の発売は 6500 戸前後を予測。

近畿圏、契約率は 70.8%、 m^2 単価は 4.0% 上昇で 5 カ月連続のアップ

近畿圏の 2 月の新規発売は 3392 戸で、前年同月(2783 戸)比 21.9% 増と昨年 6 月以来、8 カ月ぶりの増加。[2 月のエリア別発売状況] 大阪市部 = 556 戸(前年同月比

33.0%減) 大阪府下 = 1314 戸(同 57.0%増) 神戸市部 = 372 戸(同 163.4%増) 兵庫県下 = 806 戸(同 67.9%増) 京都市部 = 160 戸(同 175.9%増) 京都府下 = 0 戸(同) 奈良県 = 118 戸(同 13.5%増) 滋賀県 = 37 戸(同 105.6%増) 和歌山県 = 29 戸(同 19.4%減)。[売行き状況] 初月契約率は 70.8%で、前年同月(72.0%)に比べ 1.2 P のダウン。[価格動向] 戸当たり平均価格 = 3346 万円で、前年同月比 21 万円、0.6% の下落 m²単価 = 44.7 万円で、同 1.7 万円、同 4.0% の上昇。平均価格は 2 カ月連続のダウン、m²単価は 5 カ月連続のアップ。

[平均専有面積] 74.88 m²で、前年同月比 3.37 m²減、4.3% の縮小。[即日完売] 19 物件 694 戸(シェア 20.5%)。[販売在庫の状況] 2 月末時点の販売在庫は 4802 戸で、前月末比 386 戸の増加、前年同月末比では 964 戸の増加(昨年 3 月以来、12 カ月連続の積み増し)。[3 月の発売予測] 3 月の発売戸数は 3400 戸程度を予測。

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

【問合せ】企画調査部 03 - 3225 - 5301

政策動向

国交省、住生活向上の都道府県計画に独自指標、好事例マニュアルも

国土交通省は、昨年 9 月に閣議決定された「住生活基本計画(全国計画)」に基づき、今年 3 月末までに都道府県が策定することになっている「都道府県計画」策定の進捗状況をまとめた。全国計画に示されていない自治体独自の成果指標が盛り込まれるなどの実態が明らかになっている。

都道府県計画は、住生活基本計画(全国計画)で示されている 13 項目にわたる成果指標(新耐震基準適合率や省エネルギー対策率、住宅性能表示の実施率、重点密集市街地の整備率など)と基本的な施策をベースに、都道府県が地域の特性などを勘案し、独自の成果指標や施策を体系化することが求められている。

進捗状況(3 月 6 日現在)をみると、既に策定を終えているのは北海道や宮崎県など 5 つの自治体で、計画の最終案に対するパブリックコメントを完了しているのが 25 自治体、パブリックコメントの実施中が 7 自治体、原案策定中が 1 自治体となっている。全国計画にない成果指標を盛り込む動きも活発で、良質な住宅ストックの形成に関する指標として「太陽光発電システム設置率」3 自治体、「県産木材使用住宅戸数」6 自治体などのケースのほか、「景観形成・まちづくり協定などの取組み地域数」16 自治体、「高齢者円滑入居賃貸住宅の登録戸数」15 自治体など、独自の計画づくりが進んでいる。

こうした地域独自の取組みを支援するため、国交省では 6 月を目途に、全国における住生活向上の好事例や、活用可能な国の施策などを紹介する「住生活安定向上施策推進マニュアル」を策定し、都道府県に提示していく方針。

【問合せ】住宅局住宅政策課 03 - 5253 - 8111 内線 39201

国交省、大規模盛土造成地の変動予測ガイドラインなどで意見募集

国土交通省は、「大規模盛土造成地の変動予測調査ガイドライン(改正案)」や「建築基準法施行規則等の一部を改正する省令(仮称)案」などを作成したことから、これらに対して、広く国民の意見(パブリックコメント)を募集している。

先ず「大規模盛土造成地の変動予測調査ガイドライン(改正案)」では、第1次スクリーニングにおいて抽出された大規模盛土造成地を表示した「宅地ハザードマップ」を新たに作成し、住民などへの周知・普及を図ろうというもの。

意見募集は3月26日(月)まで、下記の部署で行っている。

[URL] http://www.mlit.go.jp/pubcom/07/pubcomt45_.html

【問合先】都市・地域整備局都市計画課開発企画調査室 03 - 5253 - 8111 内線 39537
一方、国土交通省では、「建築基準法施行規則等の一部を改正する省令(仮称)案」や「確認審査等に関する指針(仮称)案」、「指定確認検査機関指定準則改正案」を作成したことから、これらに対する意見を募集している。

意見募集は4月13日(金)まで、下記の部署で行っている。

[URL] http://www.mlit.go.jp/pubcom/07/pubcomt48_.html

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

公庫、フラット 35 S に免震、可変・更新性能を追加、4月23日から募集

住宅金融公庫は、独立行政法人・住宅金融支援機構に移行する来年度から、証券化ローンを活用して良質な住宅の購入・建設を支援する優良住宅取得支援制度「フラット 35 S」の対象に、(1)免震住宅と(2)耐久性・可変性に優れている住宅 を追加する。来年度は2回に分けて募集する方針で、第1回目の募集は例年よりも1カ月余り早い4月23日から開始する予定。

「フラット 35 S」は、耐震性や省エネルギー、バリアフリーの各性能に優れた住宅の購入・建設に対し、融資金利を当初5年間0.3%優遇する支援措置で、国の出資のもと、2005年度から導入した制度。

来年度からは、耐震性能について耐震等級2以上(数百年に1度程度発生する地震の1.5倍の力に対して倒壊・崩壊などをしない住宅)という要件に、免震を施した住宅を加える。また、長寿命化を図った良質な住宅ストックの形成に向け、耐久性・可変性能も追加する。具体的な基準は、住宅性能表示制度における劣化対策等級3以上(75年~90年という3世代にわたり、大規模改修工事に必要な対策が講じられている住宅)で、維持管理対策等級2以上(配管をコンクリートに埋め込まないなど、維持管理のための基本的な措置が講じられている住宅)とする。

この制度に対する国の出資は、2005年度が100億円(約5000戸)、2006年度は300億円(約1.5万戸)だったが、来年度は500億円(約2.5万戸)に拡充する。このため、来年度は第1回募集として約1.5万戸(300億円)を4月23日~7月31日まで受付け、第2回募集として約1万戸(200億円)を10月から行う方針。

[URL] <http://www.jyukou.go.jp/>

【問合先】総務部広報課 03 - 5800 - 8019

市場調査

当協会会員の首都圏建売住宅、1月は前年比46.9%増の927戸

当協会がまとめた今年1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21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927戸で、前年同月(631戸)比46.9%増と、3カ月連続の増加となった。千葉県を除く全エリアで前年水準を上回った。

なお、今年1月における首都圏の戸建分譲住宅の着工戸数5711戸(前年同月5675戸、同比0.6%増)に占める会員21社のシェアは16.2%(同5.1P増)である。

[地域別の供給戸数] 東京23区=43戸(同79.2%増) 東京都下=139戸(同10.3%増) 埼玉県=337戸(同171.8%増) 千葉県145戸(同5.8%減) 神奈川県263戸(同29.6%増) と、千葉県のマイナスを除き、ほかのエリアは増加した。

[戸当たり平均住宅価格] 首都圏平均=994万円(前年同月比15.9%下落)、うち東京23区=1128万円(同6.8%下落) 東京都下=980万円(同16.7%下落) 埼玉県=961万円(同16.6%下落) 千葉県=985万円(同12.2%下落) 神奈川県1027万円(同9.8%下落) と、全エリアで下落した。

[平均住宅面積] 首都圏平均=100.61㎡(同2.8%増)、うち東京23区=105.23㎡(同10.1%増) 東京都下=95.69㎡(同2.6%減) 埼玉県=102.52㎡(同5.9%増) 千葉県=105.98㎡(同4.8%増) 神奈川県=97.04㎡(同0.9%減) と、東京都下と神奈川県は前年水準を下回った。

[平均敷地面積] 首都圏平均=133.88㎡(同1.1%増)、うち東京23区=79.90㎡(同26.9%減) 東京都下=122.38㎡(同10.5%減) 埼玉県=154.31㎡(同28.4%増) 千葉県=148.21㎡(同5.7%増) 神奈川県=114.69㎡(同11.0%減) と、東京23区と東京都下、千葉県の3エリアが前年水準を下回った。

【問合せ先】協会事務局 03-3511-0611

催事案内

ウィズガスCLUB、「住宅フォトコンテスト」を実施、23日から募集

(社)住宅生産団体連合会や(社)日本ガス協会など4団体で構成するウィズガスCLUBは、「住宅フォトコンテスト」の応募要項を明らかにした。当協会など6団体が後援する。

応募要項 応募テーマ:「笑顔・団らん ウィズガス住宅フォトコンテスト」 応募資格:施主とその家族 応募対象:1997年4月~2007年3月(過去10年間)に竣工もしくはリフォームした都市ガスまたはLPガスを使った住宅(戸建・集合住宅ともに可) 応募部門:(1)くつろぎのリビング部門(2)楽しいキッチン部門(3)癒しのバス部門 の3部門 応募期間:3月23日(金)~5月18日(金) 応募作品:豊かで潤い

のある暮らし(生活シーン)を表現した写真1枚(L判~2L判)、応募作品に対するコメント(100字程度)が必要 審査発表:6月14日(木)。

[URL] <http://www.gas.or.jp/withgasclub>

【問合先】ウィズガス住宅「フォトコンテスト係(日本ガス協会内) 03 - 3502 - 0115

会員動向

エフ・ジェー・ネクスト、3月9日に東証2部に上場

(株)エフ・ジェー・ネクストは、9日付で東京証券取引所第2部に上場した。同社は2004年12月、ジャスダック証券取引所に上場しており、両市場への重複上場となる。

同社は1980年7月、不動産販売(株)として設立。1991年に現社名に変更し、1994年より自社ブランドのワンルーム(1R)マンション「ガーラ」シリーズの販売を開始。

2007年3月期の連結売上高は334億5000万円、経常利益は45億4900万円、当期純利益は24億4700万円を予想している。 [URL] <http://www.fjnext.com/>

モアコーポレーション、3年後にジャスダック市場に上場へ

(株)モアコーポレーションは、3年後の2009年12月期にジャスダック市場への上場を目指す計画である。上場をにらんだ新規事業として、中古マンションやオフィスビルのリノベーション事業とデザイナーズ・マンションを自社で開発し、不動産ファンドなどに1棟単位で販売するアセット事業に着手する。上場時の2009年12月期に売上高159億円(2006年12月期比278.5%増)、経常利益15億円(同581.1%増)の計上を計画している。

同社では、「マンション用地や建築費が異常に高騰している昨今の状況では、デベロップメント事業のみの拡大はハイリスクで限界がある」との見方から、主力のマンション分譲事業においては、自社物件の開発・販売と他社物件の販売代理とをバランスよく組み合わせ、リスクを軽減していく方針。「現在約30%の自社分譲比率を2008年12月期までに50%に高めていくが、それ以上は増やさない。今後も売上至上主義や量販に走らず、「堅実・着実に」をモットーに業績を伸ばしたい」考え。

新規のリノベーション(修繕・修復)事業においては、中古マンションやオフィスビルをリノベートして付加価値をつけ、ファンドや個人資産家などに売却する。また、アセット(資産)運用事業においては、物件のデザイン性を高めることで賃料水準を高め、年間6%の運用利回りを実現する。 [URL] <http://www.morecorp.com>

本社事務所移転

日土地建設(株)(正会員)は、本社を下記に移転し、3月19日(月)から業務を開始する。

[新所在地] 〒105-0001 東京都港区虎ノ門1-1-3 磯村ビル2階(受付)、4階
TEL 03 - 3593 - 4050 FAX 03 - 3593 - 4057(従来通り)