



# 週刊日住協 News

Japan Association of Home Suppliers

**今週の  
フラッシュ**

## 分譲住宅と貸家は増加、持家は4カ月ぶり減

～国交省、11月の新設住宅は4%増の11万5392戸

国土交通省がまとめた2006年11月の「新設住宅着工統計調査報告」によると、新設住宅着工戸数は11万5392戸で、前年同月比4.0%増と、4カ月連続の増加となった。持家は4カ月ぶりに減少した半面、分譲住宅は、マンションが3カ月ぶりに増加したのに加え、一戸建住宅も先月の減少から再び増加したため、分譲住宅全体では3カ月ぶりのプラスとなった。また、貸家も3カ月連続の増加となったことから、全体では4.0%の増加となった。この結果、11月の着工の勢いを年率換算値で見ると、135万7764戸と2カ月連続で130万戸の大台に乗る高水準となった。

〔主な住宅種別の内訳〕 持家＝2万8790戸(前年同月比3.0%減、4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2.6%減の2万6142戸と、4カ月ぶりの減少となったため。

貸家＝5万754戸(同3.3%増、3カ月連続の増加)。なかでも大部分を占める民間金融機関などの融資による貸家が4万5654戸(同1.9%増)と、3カ月連続の増加。

分譲住宅＝3万5096戸(同11.3%増、3カ月ぶりの増加)。うちマンションは2万3077戸(同16.6%増、3カ月ぶりの増加)、一戸建住宅は1万1815戸(同1.9%増、先月の減少から再び増加)。

〔地域別内訳〕 首都圏＝3万8345戸、うち持家6286戸(同2.5%減)、貸家1万4829戸(同17.4%増)、分譲1万7128戸(同17.4%増)など 中部圏＝1万5591戸(同10.2%増)、うち持家4720戸(同2.3%減)、貸家7539戸(同4.2%増)、分譲3247戸(同59.4%増)など 近畿圏＝1万8877戸(同2.4%増)、うち持家3666戸(同6.6%減)、貸家7814戸(同21.9%増)、分譲7097戸(同11.4%減)など その他の地域＝4万2579戸(同4.4%減)、うち持家1万4118戸(同2.5%減)、貸家2万572戸(同10.0%減)、分譲7624戸(同10.7%増)など。

〔マンションの3大都市圏別内訳〕 首都圏＝1万1466戸(同30.6%増)、うち東京都4917戸〔同28.6%増、うち23区3867戸(同14.5%増)、都下1050戸(同135.4%増)〕、神奈川県4187戸(同215.3%増)、千葉県996戸(同53.6%減)、埼玉県1366戸(同7.7%減) 中部圏＝2045戸(同110.8%増)、うち愛知県1385戸(同162.3%増)、静岡県354戸(同16.8%増)、三重県152戸(同55.1%増)、岐阜県154戸(同275.6%増) 近畿圏＝4078戸(同20.5%減)、うち大阪府2045戸(同39.6%減)、兵庫県1319戸(同8.3%減)、滋賀県0戸(同100.0%減) 京都府433戸(同63.4%増)、奈良県261戸(同比

較できず)、和歌山県 20 戸(同比較できず) その他の地域 = 5488 戸(同 11.6%増)。

[ 建築工法別 ] プレハブ工法 = 1 万 5249 戸(同 0.5%増、4 カ月連続の増加) ツーバイ・フォー工法 = 1 万 1153 戸(同 14.1%増、15 カ月連続の増加)。

[ URL ] <http://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/chojou/kencha.htm>

【問合先】総合政策局・建設調査情報課 03 - 5 2 5 3 - 8 1 1 1 内線 28233

## 政策動向

### 国交省、有識者懇設置し空洞化・空き家対策踏まえた土地利用を検討

国土交通省は、人口減少や少子高齢化など社会構造の変化を受け、全体的な土地需要の減少が懸念される中で、今後の土地利用のあり方について本格的な審議を開始する。昨年末に設置した「これからの土地利用を考える懇談会」(委員長 = 中井検裕・東京工業大学大学院教授)を中心に、年末までの 1 年間かけて、中長期的視点に立った土地利用に関するニーズや、それに対応した論点などを検討、整理していく。

国交省の調査では、全国の都市部において約 13 万 ha の空き地が存在し、空き家は 3 大都市圏で 300 万戸、3 大都市圏以外でも 300 万戸程度に上っている。また、事業所数の減少とともに、ショッピングセンターの郊外立地などに伴って、中心市街地の空洞化が深刻な問題として表面化。農村地域でも農家数の減少により耕作面積が減少し、耕作放棄地は 2005 年までの 20 年間に約 2.9 倍(38.4 万 ha)に達している。

土地利用懇談会の審議では、居住や企業活動、国土保全など既存の土地利用目的以外に、景観の形成・環境保全・防災などの面に的確に対応し、活力ある住みよい居住空間を構築していくため、土地利用に関する計画や取組み、施策などを取上げ、今後の土地利用調整のあり方などについて、自由に議論し、その方向性を示していく方針。

[ URL ] [http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha06/03/031218\\_.html](http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha06/03/031218_.html)

【問合先】土地・水資源局土地利用調整課 03 - 5 2 5 3 - 8 1 1 1 内線 30432

## 調査統計

### 国交省、昨年 11 月の建設工事受注動態調査、不動産業発注が 34.5%増

国土交通省がまとめた 2006 年 11 月の「建設工事受注動態統計調査報告」によると、受注高は前年同月比 1.7%減の 4 兆 903 億円で、9 カ月連続の減少となった。元請受注高は同 0.5%減の 2 兆 6914 億円で、このうち民間からの受注は不動産業からの発注が好調に推移したため、同 0.4%増の 1 兆 9250 億円と 3 カ月ぶりに増加に転じた。

民間の受注工事(建築工事等)を発注者別にみると、[ 不動産業からの発注 ] は同 34.5%増の 2619 億円で、59.8%増を記録した前月に続いて大きく伸びた。工事種類別で最も受注工事額が多かったのは「住宅」の 2279 億円で、うち [ 不動産業からの発注 ] が 2095 億円にのぼり、全体の 92.0%と 9 割超を占めている。

[ URL ] <http://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/chojou/doutaitoukei.htm>

## 市場調査

### 当協会会員の首都圏建売住宅、11月は前年比30.3%増の929戸

当協会がまとめた昨年11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26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929戸で、前年同月(713戸)比30.3%増と、前月の減少から再び増加に転じた。千葉県で減少したものの、東京23区や東京都下、埼玉、神奈川の2県で前年水準を上回った。

なお、2006年11月における首都圏の戸建分譲住宅の着工戸数5540戸(前年同月5744戸、同比3.6%減)に占める会員26社のシェアは16.8%(同4.4P増)である。

[地域別の供給戸数] 東京23区=67戸(同34.0%増) 東京都下=165戸(同42.2%増) 埼玉県=312戸(同45.1%増) 千葉県105戸(同30.9%減) 神奈川県280戸(同55.6%増) と、千葉県のみ減少したが、その他のエリアは2桁台の大幅増加。

[戸当たり平均住宅価格]首都圏平均=1005万円(前年同月比13.2%下落)、うち東京23区=1061万円(同14.5%下落) 東京都下=970万円(同15.6%下落) 埼玉県=967万円(同17.8%下落) 千葉県=1038万円(同11.4%下落) 神奈川県1043万円(同5.6%下落) と、全エリアで下落した。

[平均住宅面積]首都圏平均=100.70㎡(同1.6%増)、うち東京23区=99.41㎡(同4.3%減) 東京都下=94.96㎡(同2.2%増) 埼玉県=104.45㎡(同5.6%増) 千葉県=104.42㎡(同1.9%増) 神奈川県=98.81㎡(同0.3%減) と、東京23区と神奈川県が前年水準を下回った。

[平均敷地面積]首都圏平均=136.33㎡(同7.6%増)、うち東京23区=94.23㎡(同7.7%増) 東京都下=124.39㎡(同0.7%増) 埼玉県=167.59㎡(同31.1%増) 千葉県=143.87㎡(同0.1%増) 神奈川県=115.78㎡(同6.8%減) と、神奈川県のみが前年水準を上回った。

【問合先】協会事務局 03 - 3 5 1 1 - 0 6 1 1

### アットホーム、11月の新築戸建の成約1688件で、8カ月連続の減少

アットホームがまとめた昨年11月の「首都圏の売物件市場動向」によると、新築戸建の成約数が前年同月比24.7%減の1688件となり、8カ月連続して前年水準を下回った。また、中古マンションの成約数も同17.6%減の617件で、2カ月連続の減少となった。

[物件登録] 中古マンション=1803件(前年同月比22.5%減、5カ月連続のマイナス) 新築戸建=1万1286件(同17.6%減、再びマイナス) 中古戸建=1483件(同11.3%減、11カ月連続のマイナス)。[物件登録価格] 中古マンション=(1)戸当たり平均価格1950万円(同1.5%下落、再びマイナス)(2)㎡単価32.99万円(同3.6%上

昇、2カ月連続のプラス) 新築戸建 = 戸当たり平均 3604 万円(同 6.0%上昇、2カ月連続のプラス) 中古戸建 = 戸当たり平均 3139 万円(同 7.5%上昇、3カ月ぶりのプラス)。

[ 物件成約数 ] 中古マンション = 617 件(同 17.6%減、2カ月連続のマイナス) 新築戸建 = 1688 件(同 24.7%減、8カ月連続のマイナス) 中古戸建 = 384 件(同 21.0%減、8カ月連続のマイナス)。

[ 物件成約価格 ] 中古マンション = (1)戸当たり価格 1880 万円(同 2.0%下落、2カ月連続のマイナス)(2)m<sup>2</sup>単価 31.39 万円(同 2.1%下落、2カ月連続のマイナス) 新築戸建 = 3712 万円(同 5.1%上昇、5カ月連続のプラス) 中古戸建 = 2761 万円(同 0.8%下落、3カ月連続のマイナス)。

[ URL ] <http://athome-inc.jp/> 【問合先】経営企画室広報担当 03 - 3730 - 6484

## 都市機構より

### 目黒駅前再開発で民間事業協力者を募集、1月22日に説明会

UR都市再生機構は、「目黒駅前地区第一種市街地再開発事業」(予定)における民間事業協力者を募集する。募集説明会は1月22日(月)午後3時から、同機構東京都心支社15階会議室で開催する。募集説明会参加申込みの受付は1月17日(水)~19日(金)。

この再開発事業は、目黒通りに面し、アトレ目黒など商業施設に隣接しており、開発面積は約2.3haの規模。JR目黒駅前に立地する東京都交通局都営バス・目黒自動車営業所の機能縮小に伴い、この所有地を核として、周辺市街地を含めた一体的な整備が予定されている。東京都の「先行まちづくりプロジェクト実施地区」にも指定されている。募集説明会参加申込み先は、目黒駅前地区市街地再開発準備組合事務局。

【問合先】東京都心支社・業務第1ユニット

(目黒駅前地区市街地再開発準備組合事務局) 03 - 3574 - 2317

## 国有地売却

### 関東財務局、国有地 172 物件を売却へ、案内書は2月13日まで配布

財務省関東財務局は、2月13日(火)まで、東京23区内や東京23区外、神奈川県、埼玉県、千葉県、栃木県、群馬県に所在する未利用国有地172物件(土地・別荘地・マンションなど。うち最低売却価格公表物件15物件)について、期間(郵送)入札の受付を行う。入札案内書の配布は1月12日(金)から2月13日(火)まで。入札受付(郵送)は2月6日(火)から13日(火)。開札日は2月20日(火)。

[ 都県別の内訳 ] 東京23区内 = 13件 東京23区外 = 17物件 神奈川県 = 30物件 埼玉県 = 25物件 千葉県 = 71物件 栃木県 = 6物件 群馬県 = 10物件。

[ URL ] <http://www.mof-kantou.go.jp/kokuyuuti/nyuusatu/mokuji.htm>

## 資格試験

マンション管理士試験の合格者は1814名、合格率は8.3%

(財)マンション管理センターが12日発表した「2006年度マンション管理士試験」の結果によると、受験申込者数は2万5284名で、うち実際に受験した受験者数は2万1743名(受験率86.0%)。うち合格者は1814名で、合格率は8.3%(前年度7.3%)。合格最低点は50問中37問(試験の一部免除者は45問中32問)。

合格者の概要 (1)性別 = 男性1670名(全体比92.1%) 女性144名(同7.9%)。  
(2)年齢別 = 29歳以下189名(同10.4%) 30~39歳483名(同26.6%) 40~49歳475名(同26.2%) 50~59歳487名(同26.8%) 60歳以上180名(同10.0%)。  
平均年齢44.6歳 最高年齢73歳。

〔URL〕<http://www.mankan.org/> 【問合せ先】試験研修部 03-3222-1578

不動産流通近代化C、コンサル技能試験の合格者は882名

(財)不動産流通近代化センターが発表した2006年度「不動産コンサルティング技能試験」の合格状況によると、受験者数は前年度を7.9%上回る1718名で、合格者数は882名であった。合格率は51.3%。この結果、合格者の累計は2万9060名。

合格者は同日以降、随時登録を申請することができる。登録要件を満たすと、「不動産コンサルティング技能登録者」として、同センターに登録され、登録書および登録証が交付される。今年度の試験は、昨年11月12日に全国9会場で実施された。

〔URL〕<http://www.kindaiika.jp/> 【問合せ先】教育事業運営部 03-3986-0530

## 会員動向

総和地所、2月9日にジャスダック市場に上場へ

(株)総和地所は、2月9日にジャスダック市場に上場する。上場に伴い、2000株公募し、500株を売り出す。

同社は1995年11月、マンションの企画・開発・販売を目的として設立。1996年3月に株式会社化した。マンション販売代理業から始め、1999年5月、自社マンション・ブランド「ロータリーパレス」の第1号物件を分譲した。これまでの供給実績は約1900戸。2006年7月からは自社戸建分譲も始めた。

2006年2月期の連結業績は、売上高119.74億円(前期比30.7%増)、経常利益6.84億円(同4.24倍)、当期純利益3.72億円(同4.58倍)。販管費がやや増加したものの、売上原価率を大幅に圧縮し、利益拡大幅が大きくなった。なお、2007年2月期中間業績においても、売上高71.99億円、経常利益5.46億円を計上。

〔URL〕<http://www.sowa-rp.co.jp/>