



首都圏 49%増の 4967 戸、近畿 3%減の 1989 戸

～不動産経済研、5月のマンション市場、売行きは好調

不動産経済研究所がまとめた5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、首都圏の発売戸数は4967戸で、前年同月比49.2%増となり、前月の減少から再び増加に転じた。発売が増加したのは「初回売り出し物件が50物件2241戸と前年同月の43物件1418戸を大きく上回ったのに加え、特に東京都下が147.9%増、東京23区部が44.7%増と大きく伸ばしたのが大きい」（企画調査部）とみている。

売れ行きの勢いを示す月間契約率は78.1%（前年同月比2.5P増）で、好・不調の目安となる70%ラインを4カ月連続して超えて好調を維持している。

一方、近畿圏（2府4県）の発売戸数は1989戸で、前年同月比3.4%減と2カ月連続して前年同月水準を下回った。月間契約率は82.3%（前年同月比7.0P増）と高水準で、昨年3月以来15カ月連続して70%ラインを上回り、好調な売れ行きを維持している。

首都圏、契約率78.1%、発売は再び増加、平均価格・㎡単価は2カ月連続上昇

首都圏の5月の発売戸数は4967戸で、前年同月（3329戸）比49.2%増と、前月の減少から再び増加に転じた。千葉県が前月の増加から再び減少したのを除けば、東京23区部や東京都下、神奈川県、埼玉県が大きく伸ばしたことが貢献した。

〔エリア別の発売状況〕 東京23区部＝2164戸（前年同月比44.7%増） 東京都下＝543戸（同147.9%増） 神奈川県＝1264戸（同49.4%増） 埼玉県＝682戸（同69.2%増） 千葉県＝314戸（同14.0%減） と、千葉県を除き、東京23区部や都下、神奈川県、埼玉県の健闘が目立つ。

〔エリア別の売行き状況〕 東京23区部＝82.1%（同6.9P増） 東京都下＝76.2%（同2.3P減） 神奈川県＝79.4%（同0.2P減） 埼玉県＝67.6%（同3.8P増） 千葉県＝71.3%（同8.4P減） と、前月に引き続き埼玉県のみが70%を割り込んでいる。

〔価格動向〕 戸当たり平均価格＝4895万円で、前年同月比199万円、4.2%の上昇。3カ月連続のアップ ㎡単価＝69.3万円で、同0.1万円、0.1%の上昇。5カ月連続のアップ〔平均専有面積〕70.62㎡で、前年同月比2.74㎡増、4.0%拡大。

〔即日完売〕13物件284戸（シェア5.7%）〔販売在庫の状況〕5月末時点の販売在庫は4344戸で、前月末比138戸増と5カ月ぶりに増加。前年同月末（5161戸）比では817戸の減少で、在庫消化は進展している。

〔6月の発売予測〕6月の発売は前年同月（4007戸）を上回る4500戸前後を予測。

近畿圏、契約率82.3%、発売は2カ月連続の減少、平均価格・㎡単価共に上昇

近畿圏の5月の新規発売は1989戸で、前年同月(2060戸)比3.4%の減少。2カ月連続して前年同月水準を下回った。

[エリア別の発売状況] 大阪市部 = 1002戸(前年同月比22.2%増) 大阪府下 = 544戸(同10.7%減) 神戸市部 = 100戸(同55.6%減) 兵庫県下 = 169戸(同7.1%減) 京都市部 = 102戸(同1.9%減) 京都府下 = 0戸(前年同月70戸) 奈良県 = 64戸(同0戸) 滋賀県 = 8戸(同33.3%増) 和歌山県 = 0戸(前年同月0戸)。

[売行き状況] 初月契約率は82.3%で、前年同月(75.3%)に比べ7.0Pのアップ、前月(79.8%)比では2.5Pのアップ。

[価格動向] 戸当たり平均価格 = 3534万円で、前年同月比93万円、2.7%の上昇。2カ月連続のアップ m²単価 = 52.1万円で、同3.6万円、7.4%の上昇。2カ月連続のアップ。

[平均専有面積] 67.89m²で、同3.07m²減、4.3%の縮小 [即日完売] 6物件214戸(シェア10.8%) [販売在庫の状況] 5月末時点の販売在庫は1696戸で、前月末比135戸の減少、5カ月連続の減少。前年同月末(2744戸)比では1048戸の減少。

[6月の発売予測] 6月の発売は前年同月(2096戸)を上回る2100戸程度を予測。

[URL] http://www.fudousankeizai.co.jp/lcm_web/dcPg/Mn_Doko.html

【問合せ先】企画調査部 03 - 3225 - 5301



政策動向

改正不特法が成立、公布から6カ月以内に施行、SPCで倒産隔離

ビルの耐震化や再開発などの不動産事業において投資家から資金を集めやすくする「不動産特定共同事業法の一部を改正する法律案」(改正不特法)が6月17日の参議院本会議で可決・成立した。施行は公布後6カ月以内とされ、来年1月の予定。

改正不特法では、特別目的会社(SPC)による現物不動産の取得を解禁。SPCは、不動産取引に係る全ての業務を不動産特定共同事業者に委託し、届出のみで匿名組合型ファンドを運営できる。倒産隔離スキームにより、投資家から資金を集めやすくする。建物の耐震化や介護施設の整備、地方の老朽不動産の再生などへの活用が期待されている。

国土交通省では、「今回の法改正により、10年間で約8兆円の生産波及効果、約44万人の雇用誘発効果が見込まれる」と試算している。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/000993890.pdf>

【問合せ先】土地・建設産業局不動産市場整備課 03 - 5253 - 8111 内線30413

国交省、「既存住宅インスペクション・ガイドライン」を策定

国土交通省では6月17日、「中古住宅・リフォームトータルプラン」(2012年3月)に基づいて、消費者が中古住宅の取引時点の物件の状態・品質を把握できるようにするため、第三者が客観的に住宅の検査・調査を行うインスペクションにつき、検査・

調査を行う者の技術的能力の確保や検査・調査の項目・方法などのあり方について検討を行い、このほど「既存住宅インスペクション・ガイドライン」をまとめた。

既存住宅インスペクション・ガイドラインや参考資料は、下記URLで閲覧できる。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000464.html

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03 - 5253 - 8111 内線 39454、39432

国交省、マンション管理適正化・再生推進事業を7/1まで募集

国土交通省は6月11日から、今年度マンション管理適正化・再生推進事業の募集を開始した。7月1日(月)(必着)まで受け付ける。

この事業は、新たな管理適正化方式の導入や東日本大震災を踏まえた新たな防災対策など、マンションにおける課題の解決に向けた合意形成などの成功事例の蓄積を通じ、今後増大することが予想されている老朽化したマンションの管理適正化・再生推進に向けた環境整備を図ることが目的。

事業の内容は、(1)専門家の活用も含めた新たなマンション維持管理の適正化に係る事業(2)被災時のマンション生活維持のための環境整備に係る事業(3)持続可能社会に対応したマンション再生の促進に係る事業 の3本。

事業主体は、マンション管理組合の活動を支援する法人など。応募提案は、同省が評価を行い決定。選定結果は7月中旬頃に全応募団体に通知する予定。

事業の詳細・応募書類など詳細は、下記URLで閲覧できる。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000040.html

【問合せ先】住宅局マンション政策室 03 - 5253 - 8111 内線 39684

国交省、「木造建築技術先導事業」の提案を7/8まで募集

国土交通省は6月7日(金)から、2013年度の「木造建築技術先導事業」の提案募集を開始した。7月8日(月)(必着)まで受け付ける。

今後、学識経験者からなる木造建築技術先導事業評価委員会を組織して評価を行い、評価結果を同省に報告、その評価結果を踏まえ、9月下旬頃に採択プロジェクトを決定する予定。

この事業は、再生産可能な循環資源である木材を大量に使用する建築物の整備によって低炭素社会の実現に貢献するため、先導的な設計・施工技術が導入される大規模木造建築物の建設に対し、その費用の一部を補助するもの。

対象事業の種類は、(1)建築物の木造化(2)建築物の内装・外装の木質化 のいずれかであって、建築物における木造化・木質化の推進に向けたモデル性、先導性が高いプロジェクトとして選定されたものを補助の対象とする。

〔応募に関する問合せ先・応募書類の入手先・提出先〕平成25年度木造建築技術先導事業評価・実施支援室(〒107-0052 東京都港区赤坂2-2-19 アドレスビル5階)、一般社団法人木を活かす建築推進協議会 内 03 - 3588 - 1808

〔支援室ホームページ〕<http://www.sendo-shien.jp/25/>

【問合先】住宅局住宅生産課 03 - 5253 - 8111 内線 39422

東京都、民間住宅(空き家)活用モデル事業の事業者募集を開始

東京都は、2013年度の「東京都民間住宅活用モデル事業(空き家活用モデル事業)」の事業者募集をこのほど開始した。今年12月27日(金)まで受け付けるが、補助金の交付決定額が予算額に達した場合、応募を締め切ることがある。

今年度は、(1)国の「民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業」の補助を受けて改修工事を実施する空き家のうち、木造密集地域内の従前居住者の移転先、高齢者等住宅確保要配慮者の共同居住(グループリビング)用、又は多世帯同居・子育て世帯向け用(戸建て住宅)として活用するものに対し、国の補助に加えて、都が補助を行う(=国補助併用型)と、(2)(1)以外で、空き家を多世代同居・子育て世帯向け用(戸建て住宅)、セルフリノベーション用として活用するものに対して、都が改修工事費用の一部を補助する(=都独自補助型)の2通りで募集する。

募集要項など詳細は、下記のURLで閲覧できる。

〔URL〕<http://www.metro.tokyo.jp/INET/BOSHU/2013/05/22n5u100.htm>

【問合先】都市整備局住宅政策推進部住宅政策課 03 - 5320 - 4913

Re-Seed 機構、7月1・3・9日に耐震・環境不動産形成促進事業等の説明会

(一社)環境不動産普及促進機構(Re-Seed 機構)は、7月1日の東京会場を皮切りに、大阪と福岡で「耐震・環境不動産形成促進事業等説明会」を開催する。

Re-Seed 機構は、今年3月に国土交通省と環境省による耐震・環境不動産支援基金の基金設置法人に採択されたことから、この7月から耐震・環境不動産形成促進事業のファンドマネージャー(FM)の募集を開始する。この説明会では、FMの募集に際しての応募要領の概要について説明する予定。

〔説明会の開催日程等〕 東京会場=7月1日(月)15:00~16:00、すまい・るホール(東京都文京区後楽1-4-10)。申込受付期限:6月24日(月)まで 福岡会場=7月3日(水)10:30~11:30、国土交通省九州地方整備局福岡第二合同庁舎(福岡市博多区博多駅東2-10-7)。申込受付期限:6月26日(水)まで。

大阪会場=7月9日(火)14:00~15:00、国土交通省近畿地方整備局大阪合同庁舎1号館(大阪府中央区大手前1-5-44)。申込受付期限:7月2日(火)まで。

〔URL〕<http://www.reinet.or.jp/RESEED201307/index.html>

【問合先】企画部 03 - 6268 - 8016



資格試験

マンション管理C、今年度マンション管理士試験を11/24に実施

(公財)マンション管理センターは、今年度のマンション管理士試験を11月24日(日)午後1時から、札幌市や仙台市、東京都、名古屋市、大阪市、広島市、福岡市、

那覇市とその周辺地域の試験会場で実施する。受験案内書は8月1日(木)から、同センターや都道府県、政令指定都市で配布するほか、同センターの下記URLからダウンロードできる。受験の申込期間は9月2日(月)～10月1日(火)(当日消印有効)。受験手数料は9400円。合格発表は来年1月上旬を予定。

〔試験実施機関〕マンション管理センター 03 - 3222 - 1611(試験案内専用電話)
同センター大阪支部 06 - 4706 - 7560〔URL〕<http://www.mankan.org/>
〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000106.html
【問合先】国土交通省住宅局・マンション政策室 03 - 5253 - 8111 内線 39683

マンション管理協、管理業務主任者試験を12/1に全国8地域で実施

(一社)マンション管理業協会は、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」の定めるところにより、「平成25年度管理業務主任者試験」を12月1日(日)午後1時から、北海道から沖縄まで全国8地域の試験地で実施する。

受験申込案内書は8月1日(木)～10月1日(火)に、同協会本部・支部や国土交通省本省、各地方整備局、都道府県、政令指定都市などで配布するほか、下記URLからダウンロードできる。受付期間は9月2日(月)～10月1日(火)(当日消印有効)。受験手数料は8900円(非課税)。合格発表は来年1月17日(金)の予定。

〔URL〕http://www.kanrikyo.or.jp/kanri/siken_h25/jisshi.html
【問合先】試験研修部 03 - 3500 - 2720

お知らせ

住宅新報社、「住宅新報 web」トライアル会員を募集

住宅新報社では、同社が発行する不動産・住宅の専門紙「住宅新報」のインターネット版「住宅新報 web」の無料トライアル会員を募集している。会員登録をすれば、1カ月間は、紙の新聞「住宅新報」の記事がすべて読めるほか、会員専用ページより閲覧履歴機能、スクラップブック機能、Myキーワード機能など通常のプレミアム会員限定の機能も利用できる。住宅新報 web および会員登録は、下記URLより。

〔URL〕<http://www.jutaku-s.com/>
http://www.jutaku-s.com/user/guide_my
【問合先】メディア本部販売グループ 03 - 6403 - 7815

会員動向

事務所移転

長栄建設(株)(正会員)はこのほど、本社事務所を移転した。
〔新所在地〕〒160 - 0023 東京都新宿区西新宿7 - 18 - 5 中央第7西新宿ビル3F
TEL、FAX番号は従来通り。