



今週の フラッシュ

成約価格は登録価格上回り低価格帯に傾斜

～ アットホーム、首都圏上半期の新築戸建価格動向

アットホームがまとめた今年上半期(1～6月)の「首都圏新築戸建価格動向」によると、(1)首都圏の戸当たり平均成約価格は前年同期比9.2%下落の3110 万円で、登録物件価格より成約物件価格の方が101万円(2.5%)高い(2)成約価格は3000万円台の割合が13Pも増加するなど低価格帯へのシフトが鮮明になっており、売れ筋は、東京23区や都下、横浜・川崎市が3000 万円台、その他のエリアは2000万円台(3)沿線別で成約が最も多いのは東武東上線、次いで小田急小田原線 などの特徴が明らかになった。

《首都圏の新築戸建価格動向の概要》

主な特徴 成約価格は首都圏平均で1 戸当たり3110 万円、前年同期比9.2%下落。前期比は2.3%下落。東京23 区は二ケタ下落も、平均価格は登録物件より成約物件の方が101 万円(2.5%)高い 成約の低価格帯へのシフト鮮明。売れ筋は、東京23 区、都下、横浜・川崎市が3000 万円台、その他のエリアは2000 万円台 立地の変化も価格下落に大きく影響。駅からの所要時間は「20分超バス便」が3.5P増加し30%超える。特に東京23 区、都下、横浜・川崎市で増加が顕著 沿線別で成約が最も多いのは東武東上線、次いで小田急小田原線。

[登録価格・成約価格] 登録価格の首都圏平均は戸当たり3071 万円(前年同期比8.3%下落)。東京23 区が2桁の下落となっている一方、横浜・川崎市では2.4%上昇しているのが目立つ 成約価格の首都圏平均は戸当たり3110 万円で、前年同期比9.2%下落。全エリアで下落したが、前期比では下げ幅を縮めているエリアも多く、横浜・川崎市は3.1%上昇した。なお、23 区の平均価格は登録物件の平均より成約物件の平均が101 万円(2.5%)高くなっているが、他のエリアでは割安な物件を求めるユーザーが多く、成約物件の平均の方が安い結果となった。

[価格帯別割合・前年同期比・前期比・登録比] 東京23 区では5000 万円以上の物件の割合は18.2%で、前年同期比11.6P減少した半面、3000 万円台の割合は44.9%で、同13.0P増加するなど、成約物件の低価格帯へのシフト鮮明。ただ、高額物件の割合は登録物件より3.1P高い。売れ筋は、東京23 区、都下、横浜・川崎市が3000 万円台、その他のエリアは2000 万円台で、埼玉県や千葉県では6割超。

[平均成約面積・駅からの所要時間] 平均成約面積 = 敷地118.32㎡(前年同期比5.1%増、登録比 0.4%)、建物95.04㎡(同0.8%増、同 0.2%) で、ともに前年同期に比べ拡大。敷地面積の拡大が目立ち、東京23 区では86.98㎡で、前年同期比10.0%

の2桁増、ただ登録物件の平均よりは1.3%狭い 駅からの所要時間 = 「20 分超バス便」は33.0%で、前年同期比3.5 P 増。特に東京23 区15.0%(同5.8 P 増)や都下38.1% (同7.1 P 増)、横浜・川崎市30.9%(同5.9 P 増)と増加が顕著。

[沿線別・市区別成約トップ5 と平均価格] 成約物件の沿線別状況 = 成約が最も多いのは東武東上線、次いで小田急小田原線となっており、前期(2009年下半年期)2 位だった西武池袋・豊島線は5 位に後退した 市区別の成約状況 = 東京23 区では足立区、東京都下では八王子市、横浜・川崎市では宮前区、神奈川県下では相模原市、埼玉県ではさいたま市、千葉県では柏市となり、都下と千葉県のトップが入れ替った。

http://info.athome-inc.jp/news_market/files/10.08.30新築戸建上半期の価格動向.pdf

【問合せ先】広報担当 03 - 3730 - 6484

政策動向

内閣府、総合特区制度に横浜市など数百件の提案、制度設計本格化へ

内閣官房地域活性化統合事務局は、総合特区の制度設計の具体的な詰め作業に着手した。9月21日に締め切った「国際戦略総合特区(仮称)」と「地域活性化総合特区(仮称)」の提案募集には、地方公共団体などから数百件の提案が寄せられ、事務局はこれらの提案を参考に制度設計の作業を開始する。

提案募集の締切りに合わせ、横浜市や大阪市などの地方公共団体が提案内容を明らかにした。横浜市は「国際戦略総合特区」について、「アジア・グローバルシティ」など4つを提案。グローバル企業の誘致促進に向けて、外資系企業の新規立地・企業活動などに関する規制緩和(不動産取得、就労等)などについて支援措置を要望している。横浜市は、10月21日に国際線ターミナルが開業する羽田空港に近接している強みを活かして都市の競争力強化を図りたい考え。大阪府も、現在再開発中の大阪駅周辺地区をアジアのイノベーション拠点にしたい考えで、外資系企業の法人税などの減免や外国人高度・専門人材の所得税軽減などを要望。夢州・咲州地区でも「国際総合戦略特区」についての提案を行った。大阪市は「地域活性化総合特区」として「大阪城公園観光拠点特区」を提案。公有地を活用する民間事業者への税制特例などを要望。

とりまとめを行っている内閣官房地域活性化統合事務局は、これらの提案を参考に総合特区の制度設計を進めるとともに、来年の通常国会に関連法案を提出し、法案が可決成立した後、具体的な特区の選定を行う方針。

[URL] <http://www.toshisaisei.go.jp/sogotoc/sogotoc-youkou.pdf>

【問合せ先】内閣府地域活性化統合事務局総合特区制度担当 03 - 3539 - 2089

大都市圏戦略検討G、集積・交流・イノベーション機能に着目し審議へ

国土交通省は9月27日、国土審議会政策部会国土政策検討委員会の下に設置した「大都市圏戦略検討グループ」(座長 = 浅見泰司・東京大学空間情報科学研究センター長)の初会合を開き、これまでの都市政策を「選択と集中」という観点で見直し、大都市

圏の競争力強化を図るために、大都市圏の機能として、(1)人的リソースやマーケットの「集積」(2)多様な人材の自由・活発な「交流」(3)集積・交流により創出される「イノベーション」の3つのキーワードに着目して、今後、大都市圏戦略の策定に向けて議論を進めることを決めた。また、日本の大都市圏固有の課題を踏まえた検討も重要だとして、急速な高齢化や老朽化したインフラ・ストックの更新なども今後の検討課題としていく。

初会合では、(1)3大都市圏だけでなく、福岡や札幌など広域で発展している地域についても考慮する必要がある(2)ビジネスや利便性のみを追求せず、自然環境にも着目すべきである(3)3大都市圏間の移動時間がリニアの導入などにより短縮されるなどについても、大都市圏戦略を策定するうえで考慮すべきとの意見が出た。

同検討グループでは、10月までに計3回の会合を開く予定で、11月に開催する上部委員会の「国土政策検討委員会」の第2回会合にその検討結果を報告する。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/kokudo05_hh_000046.html

【問合せ先】国土計画局広域地方整備政策課 03 - 5253 - 8111 内線29413

国交省、10月の都市緑化月間、29日には日比谷公会堂で全国大会

国土交通省は、『ひろげよう 育てよう みどりの都市』を全国統一テーマとして、都道府県や市町村、関係諸団体の協力を得て、今年度も「都市緑化月間」(10月1～31日)を実施する。期間中は、国営公園での各種催事(無料開放)のほか、10月1日(金)には、都市緑化キャンペーン(会場：有楽町駅前広場)、10月29日(金)には、「ひろげよう 育てよう みどりの都市」全国大会(会場：日比谷公会堂)などを開催する。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/city10_hh_000055.html

【問合せ先】都市・地域整備局・緑地環境室 03 - 5253 - 8111 内線32964

調査統計

国交省、7月の設計住宅性能評価の受付 36.6%増の1万6961戸

国土交通省がまとめた住宅品質確保促進法に基づく「住宅性能表示制度の実施状況」(7月末時点)によると、新築住宅の設計性能表示の受付は前年同月比36.6%増の1万6961戸と、昨年12月以来8カ月連続の増加となったほか、交付も前年同月比20.0%増の1万4455戸と、今年3月以来、5カ月連続の増加となった。

<新築住宅の2010年7月の実績> (1)設計住宅性能評価 = 受付1万6961戸(前年同月比36.6%増)、うち一戸建住宅8628戸(同20.7%増)、マンション等8333戸(同58.0%増) 交付1万4455戸(同20.0%増)、うち一戸建住宅8638戸(同18.9%増)、マンション等5817戸(同21.5%増) (2)建設住宅性能評価 = 受付1万2752戸(同22.7%増)、うち一戸建住宅7285戸(同14.5%増)、マンション等5467戸(同35.8%増) 交付8899戸(同19.6%減)、うち一戸建住宅6084戸(同29.6%増)、マンション等2815戸(同55.8%減)。[2010年7月の設計住宅性能評価書交付住宅の属性] 一

戸建住宅 8638 戸(シェア 59.8%) マンション等共同住宅 5817 戸(同 40.2%)。[一戸建住宅の工法別内訳] プレハブ工法 4851 戸(同 56.2%) 木造在来 3253 戸(同 37.7%) 2 × 4 工法 477 戸(同 5.5%) S 造 51 戸(同 0.6%) など。[マンション等の構造別内訳] RC 造 5150 戸(同 88.5%) その他 251 戸(同 4.3%) プレハブ 223 戸(同 3.8%) 木造在来 148 戸(同 2.5%) など。[新築住宅の 2000 年 10 月制度運用開始からの累計] (1)設計住宅性能評価 = 受付 157 万 77 戸 交付 154 万 4217 戸(2)建設住宅性能評価 = 受付 123 万 7580 戸 交付 111 万 4328 戸。

< 既存住宅の実績 > (1)2010 年 7 月の実績 = 受付 28 戸(前年同月比 600.0%増) 交付 23 戸(同 666.7%増)(2)2002 年 12 月制度運用開始からの累計 = 受付 2536 戸 交付 2438 戸。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000190.html

【問合先】住宅局住宅生産課 03 - 5253 - 8111 内線 39456

市場動向

不動産研調べ、東京 23 区の中古・新築マンション価格はすべてで上昇

(財)日本不動産研究所が 9 月 13 日に発表した「住宅マーケットインデックス 2010 年上期」によると、都心 5 区(千代田・中央・港・新宿・渋谷)のマンション価格は、新築・中古ともに概ね上昇傾向が続いている。特に大型タイプの上昇が顕著で、新築・中古ともに 20%前後上昇。東京 23 区では新築・中古ともにすべてのタイプ(大型 = 80 m²以上、標準 = 40 m²以上 ~ 80 m²未満、小型 = 40 m²未満)で上昇した。

都心 5 区の新築マンション価格 2009 年下期から 10%を超える上昇に転じ、2010 年上期は大型・小型タイプで上昇が継続。大型の m²単価 = 152.2 万円(前期比 25.3% 上昇) 小型の m²単価 = 101.1 万円(同 4.3% 上昇) 標準タイプの m²単価 = 92.8 万円(同 0.6% 下落)。

都心 5 区の中古マンション価格 2009 年下期にほぼ横ばいを示していた都心 5 区の中古マンション価格は、2010 年上期にすべてのタイプで上昇。大型の m²単価 = 123.9 万円(前年同期比 18.8% 上昇) 標準の m²単価 = 83.5 万円(同 7.7% 上昇) 小型の m²単価 = 77.9 万円(同 3.1% 上昇)。

東京 23 区のマンション m²単価 新築・中古のすべてのタイプで上昇 [新築] 大型 = 96.5 万円(前年同期比 18.2% 上昇) 標準 = 79.2 万円(同 2.0% 上昇) 小型 = 96.1 万円(同 3.8% 上昇) [中古] 大型 = 68.8 万円(同 22.1% 上昇) 標準 = 160.3 万円(同 2.3% 上昇) 小型 = 64.0 万円(同 0.8% 上昇)。

[URL] http://www.reinet.or.jp/docs/outline/d_rmi_13.pdf

【問合先】研究部 03 - 3503 - 5335

シンポジウム

住宅生産振興財団、10/15 に「健康なすまい・まちづくり」でシンポ

(財)住宅生産振興財団は、10月15日(金)午後1時から、東京・文京区の(独)住宅金融支援機構1階の『すまい・るホール』で、第22回住生活月間協賛の「健康なすまい・まちづくり」をテーマとしたシンポジウムを開催する。参加費は無料。

《主なプログラム》

第1部 基調講演「健康で暮らす住まいとまちなみ」、講師は小嶋勝衛氏(一般財団法人建築・まちづくり協力研究所理事長)。

第2部 パネルディスカッション「健康なすまい・まちづくり」 モデレーター：森野美德氏(都市ジャーナリスト) パネリスト：向平すすむ氏(コミュニティハウス法隆寺代表)、矢郷恵子氏((有)毎日の生活研究所代表)、仲田法子氏(南医療生活協同組合事業所部長)、小嶋勝衛氏(一般財団法人建築・まちづくり協力研究所理事長)。

申込方法など詳細は、下記のURLで閲覧できる。

〔URL〕<http://www.machinami.or.jp/contents/summary/symposium22.html>

【問合せ先】同財団事務局 03-5733-6733

会員動向

事務所移転

(株)日本土地建物(正会員)は9月27日から、本社事務所を移転した。

〔新所在地〕〒100-0011 東京都千代田区内幸町1-1-1 帝国ホテルタワー18階
TEL 03-5501-0877 FAX 03-5501-0878

協会だより

10月の行事予定

4日(月)	11:40～	入会審査会(弘済会館)
	12:30～	組織委員会(同上)
5日(火)	11:30～	政策委員会(同上)
7日(木)	9:45～	宅地建物取引主任者法定講習(総評会館)
12日(火)	12:00～	総務委員会(当協会会議室)
	14:00～	全国大会実行委員会(総務委員会)(同上)
14日(木)	12:00～	流通委員会「日住協NET小委員会」(ルポール麹町)
20日(水)	14:00～	京都地区見学会(ホテルグランヴィア京都ほか)
21日(木)	9:30～	京都地区見学会(同上)
	12:50～	理事会(ホテルグランヴィア京都)
	14:00～	全国大会(同上)