



今週の フラッシュ

中古M成約3年ぶり減少、価格は2年ぶり上昇

～ 東日本レイズ、2010年首都圏不動産流通市場動向

(財)東日本不動産流通機構(東日本レイズ)がまとめた2010年(1～12月)の「首都圏不動産流通市場動向」によると、中古マンションの成約件数は3万347件で、前年比2.7%減と3年ぶりに前年を下回ったものの、3万件台の高水準で推移している。成約物件価格は㎡単価同様に2年ぶりにすべての都県・地域で上昇した。

一方、戸建住宅の成約件数は、中古・新築ともに2年連続して増加。成約物件価格は中古戸建が3年ぶりに上昇に転じた半面、新築戸建は3年連続して下落し、弱含みで推移しているのが特徴。

《市場動向の概要》

【中古マンションの成約状況】〔成約件数〕3万347件(前年比2.7%減)、3年ぶりに前年を下回ったものの、3万件台の高水準で推移〔都県・地域別内訳〕東京都区部=1万514件(前年比5.9%減) 多摩=3103件(同3.6%減) 埼玉県=4036件(1.2%増) 千葉県=4255件(同5.7%減) 神奈川県=8439件(同1.8%増)、うち横浜・川崎市=6193件(同0.2%増)、神奈川他=2246件(同6.3%増)〔成約物件㎡単価〕=39.21万円(同3.8%上昇)、2年ぶりに上昇〔成約物件価格〕2566万円(同3.0%上昇)、2年ぶりに上昇〔成約物件の平均専有面積〕65.43㎡(同0.8%縮小)。

【中古戸建住宅の成約状況】〔成約件数〕1万745件(同2.2%増)、2年連続で増加〔都県・地域別内訳〕東京都区部=1636件(同3.5%減) 多摩=1492件(同1.5%減) 埼玉県=2206件(同6.7%増) 千葉県=2124件(同0.2%増) 神奈川県=3287件(同5.7%増)、うち横浜・川崎市=1859件(同6.0%増)、神奈川他=1428件(同5.2%増)〔成約物件価格〕2999万円(同0.4%上昇)、3年ぶりに上昇。〔成約物件の土地面積〕146.10㎡(同0.6%縮小)〔成約物件の建物面積〕104.50㎡(同0.5%縮小)。

【新築戸建住宅の成約状況】〔成約件数〕3844件(同2.1%増)、2年連続で上昇。〔都県・地域別内訳〕東京都区部=569件(同11.5%減) 多摩=562件(同34.1%増) 埼玉県=801件(同22.5%増) 千葉県=293件(同4.9%減) 神奈川県=1619件(同7.1%減)、うち横浜・川崎市=851件(同21.8%減)、神奈川他=768件(同17.4%増)〔成約物件価格〕3493万円(同2.0%下落)、3年連続の下落。〔成約物件の土地面積〕110.17㎡(同2.0%拡大)〔成約物件の建物面積〕94.69㎡(同0.6%縮小)。

〔URL〕http://www.reins.or.jp/pdf/trend/sf/sf_2010.pdf

【問合せ】総務部 03-5296-9350

政策動向

国交省、都市再生や高齢者居住関連等 8 法案提出、不特法改正案見送り

国土交通省は、24日に召集された第177回通常国会への提出予定法案として、「都市再生特別措置法の一部を改正する法律案」や「高齢者の居住の安定確保に関する法律等の一部を改正する法律案」など8法案を明らかにした。2月上旬を目途に提出する。また、前国会の衆議院で継続審査となった「賃借人の居住の安定を確保するための家賃債務保証業の業務の適正化及び家賃等の取立て行為の規制等に関する法律案」も今国会での成立を目指す。

一方、「不動産特定共同事業法の一部改正案」は、共管する金融庁と新スキームに基づいた不特法商品に対する規制のあり方などで調整がつかなかったため、今国会への提出を見送った。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/kanbo04_hh_000041.html

【問合せ先】大臣官房総務課 03 - 5253 - 8111 内線 21463、21462

金融庁、資産流動化法改正案を提出へ、流動化計画の手続きを簡素化

金融庁は、今通常国会に「資産流動化法の一部改正案」を提出する。同法が定める「資産流動化計画」の手続きを簡素化し、TMK(特定目的会社)スキームによる再生案件への対応改善などが狙い。

TMKスキームでは、優先出資や特定目的借入れ、特定資産の管理処分などに係る資産流動化計画を事前に所管の地方財務局に届け出る必要がある。これまで再生案件の場合、開発の進展に伴って不動産を追加取得すると、その都度、資産流動化計画の変更を届け出なければならなかった。こうした実務上の課題を解決するために、今回、資産流動化計画の手続きを簡素化するための改正案を国会に提出するもの。

【問合せ先】金融庁総務企画局市場課 03 - 3506 - 6000 内線 2638

住金機構、昨年 10～12 月のフラット 35 の買取申請 5 万 4783 戸

(独)住宅金融支援機構は、2010年10～12月期の【フラット35】の買取申請戸数と【フラット35(保証型)】の付保申請戸数の実績をこのほどまとめた。

それによると、【フラット35】の買取申請戸数は5万4783戸、【フラット35(保証型)】の付保申請戸数は373戸となった。また、同期間に機構が買い取った買取実績戸数は3万4014戸、金額にして8488億2291万円、住宅融資保険(保証型)が付保された付保実績戸数は173戸、金額にして42億6020万円となった。

[URL] http://www.jhf.go.jp/topics/sl_jhttp_000000.html

調査統計

国交省、昨年 11 月の不動産業の建設工事発注額は 16% 増の 1129 億円

国土交通省がまとめた2010年11月の「建設工事受注動態統計調査報告」によると、昨年11月の受注高は3兆1531億円で、前年同月比1.1%減と3カ月連続の減少となった。うち元請受注高は2兆1918億円(前年同月比1.4%減、3カ月連続の減少)、下請受注高は9613億円(同0.4%減、先月の増加から再び減少)。元請受注高のうち公共機関からの受注高は7523億円(同3.7%減)、民間等からの受注高は1兆4396億円(同0.1%減)。

元請受注高を工事種類別にみると、土木工事=7091億円(前年同月比4.9%減、7カ月連続の減少) 建築工事=1兆2939億円(同1.7%増、2カ月連続の増加) 機械装置等工事=1889億円(同7.4%減、3カ月連続の減少) となっている。民間等からの受注工事のうち、建築工事・建築設備工事(1件5億円以上の工事)は3170億円(同6.1%減、先月の増加から再び減少)。

[発注者別(金額の多い業種)] サービス業=1318億円(同125.8%増、2カ月連続の増加) 不動産業=1129億円(同15.7%増、2カ月連続の増加) 製造業=305億円(同31.1%減、2カ月連続の減少) の順。

[工事種類別(受注工事額の多いもの)] 住宅=1303億円 医療・福祉施設=553億円 教育・研究・文化施設=284億円 など。

[発注者別・工事種類別(受注工事額の多いもの)] 不動産業の住宅=913億円 サービス業の医療・福祉施設=539億円 サービス業の住宅=374億円 など。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/000133071.pdf>

【問合先】総合政策局・建設統計室 03-5253-8111 内線28622、28623

市場動向

アットホーム、12月の居住用賃貸の成約は9.3%増の1万4690件

アットホームがまとめた2010年12月の「首都圏居住用賃貸物件市場動向」によると、居住用賃貸物件の成約数は1万4690件で、前年同月比9.3%増と、4カ月連続のプラスとなった。千葉県がアパートの大幅増に加え、マンションも堅調に推移し、6カ月連続、また東京23区・埼玉県は共に4カ月連続で増加するなど全エリアで好調が続き、2カ月連続での全エリア増加となった。なお、東京23区の2桁増は、2008年12月以来、2年ぶりのこと。

[居住用物件の登録状況] 首都圏=20万4338件(前年同月比27.0%増)、うち東京都=11万7282件(同34.9%増) 神奈川県=4万8780件(同24.9%増) 埼玉県=1万5290件(同19.9%増) 千葉県=1万3787件(同8.2%増) と、軒並み前年を上回っている。[戸当たり登録賃料] 賃貸マンション=9.89万円(同2.8%下落)、17カ月連続のマイナス 賃貸アパート=6.08万円(同4.3%下落)、8カ月連続のマイナス [㎡当たり登録賃料] 賃貸マンション=2630円(同1.5%下落)、23カ月連続のマイナス 賃貸アパート=2090円(同1.4%下落)、3カ月連続のマイナス。

[成約のエリア別状況] 首都圏の成約件数=1万4690件(前年同月比9.3%増)、

4カ月連続のプラス、うち 東京23区 = 6568件(同10.2%増) 東京都下 = 1274件(同17.0%増) 神奈川県 = 4662件(同5.0%増) 埼玉県 = 1081件(同2.0%増) 千葉県 = 1105件(同23.2%増) と、全エリアで前年水準を上回っている。[戸当たり成約賃料] 賃貸マンション = 9.90万円(同5.2%上昇)、再びプラス 賃貸アパート = 6.29万円(同0.0%横ばい)、変動なし。[㎡当たり成約賃料] 賃貸マンション = 2630円(同1.2%上昇)、再びプラス 賃貸アパート = 2030円(同1.5%下落)、6カ月連続のマイナス。 [URL] http://info.athome-inc.jp/news_market/2011/01/12-c5f5.html

【問合せ先】経営企画室広報担当 03 - 3730 - 6484



国有地売却

関東財務局、管内の国有地 300 物件を一般競争入札方式で売却へ

財務省関東財務局は、管内の宅地や雑種地、田、畑、山林などの国有財産 300 物件を一般競争入札方式で売却する。

入札案内書の配布 = 1月20日(木)から2月18日(金)まで 入札受付期間 = 2月9日(水)から18日(金)午後5時必着 開札日時・場所 = 3月1日(火)午前9時30分から、さいたま新都心合同庁舎1号館2階講堂。 [URL]

http://www.mof-kantou.go.jp/kokuyuuti/nyuusatu/8200_230120/kanan-71-annai.pdf

【問合せ先】管財第2部統括国有財産管理官(入札担当) 048 - 600 - 1177



講演会

東京都など、2月6日に「東京の森林からの贈り物」講演会とPD開催

東京都と東京の木・いえづくり協議会は、2月6日(日)午後1時半から、東京・渋谷区神宮前の東京ウィメンズプラザで、「東京の森林からの贈り物～大切にしたい木のある生活～」をテーマに講演会とパネルディスカッションを開催する。参加費は無料。定員は200名(申込先着順)。

《講演会の概要》 講演会「もっと知ってほしい森林のこと」 講師：C.W.ニコル氏(作家、(財)C.W.ニコル・アフターの森財団理事長) パネルディスカッション「再発見！森林こそが都民の宝物」 パネラー特別ゲスト：いとうせいこう氏(作家、クリエイター)。 [URL]

<http://www.sangyo-rodo.metro.tokyo.jp/norin/tokyo-nou-rin-sui/event/okurimono2011.pdf>

【申込・問合せ先】東京の森林からの贈り物事務局 0120 - 40 - 5571



資格試験

管理協、今年度の管理業務主任者試験の合格者 4135 人、合格率 20%

(社)高層住宅管理業協会は1月20日、今年度の管理業務主任者試験の合格者を発

表した。受験申込者は2万4129人(男性2万554人、女性3575人)、実際の受験者数は2万620人(男性1万7592人、女性3028人)、受験率85.5%。うち合格者は4135人(男性3623人、女性512人)、合格率は20.1%(男性20.6%、女性16.9%)。

合格者の平均年齢：42.3歳(男性43.1歳、女性36.7歳) 合格者の最高・最低年齢：最高年齢78歳(男性)、最低年齢18歳(男性)。

なお、合格基準点は50問中36問正解(試験の一部免除者：45問中31問正解)。

[URL] http://www.kanrikyo.or.jp/kanri/siken_h22/goukaku.html

【問合せ先】03-3500-2721



協会だより

当協会の会員は正会員557社、賛助会員124社、合計681社に増加

当協会は、1月11日開催の理事会で、正会員10社、賛助会員6社の新規入会を承認した。これにより正会員は557社、賛助会員は124社、会員総数は681社となった。

新規入会会員は次の通り。表記は会社名(本社所在地、代表者氏名・敬称略)の順。

[正会員] アート・クラフト・サイエンス(株)(東京都中央区、三好満国) アトラクターズ・ラボ(株)(同千代田区、沖 有人) (株)アトリウム(同千代田区、福田昭彦) (株)エクストリーム不動産(同千代田区、宮本将人) (有)駒場工務店(同練馬区、駒場薫夫) (株)デコラ(同豊島区、堀田和利) (株)東郊建設(同あきる野市、米原博英) (株)日本セルバン(神奈川県横浜市、迫田 稔) 丸紅(株)(東京都千代田区、吉田郁夫) (株)日本エスコン(大阪市中央区、直江啓文) [賛助会員] (有)アドダイス(東京都文京区、伊東大輔) (株)ウィッシュワーク設計事務所(同港区、芝田進弘) (株)新生・エージェンシー(同豊島区、川村秀昭) 住信不動産ローン&ファイナンス(株)(同千代田区、縄田満児) (株)トモ(同大田区、飯田和人) (株)マサキ・エンヴェック(同中央区、眞崎理恵)。

【問合せ先】事務局 03-3511-0611

2月の行事予定

1日(火)	17:00~	全国大会実行委員会(総務委員会)(ホテルニューオータニ)
	18:00~	合同懇親会(全国大会実行委員会・優良事業審査会)(同上)
4日(金)	15:00~	戸建住宅委員会(弘済会館)
	17:10~	戸建住宅委員会懇親会(同上)
7日(月)	14:00~	新規事業委員会(弘済会館)
8日(火)	13:00~	日住協NET小委員会(日住協会議室)
17日(木)	14:00~	不動産業務研修会(組織委員会)(弘済会館)
18日(金)	12:00~	流通委員会(スクワール麹町)
22日(火)	13:00~	特保住宅検査員研修(弘済会館)
25日(金)	9:45~	宅地建物取引主任者法定講習(総評会館)