



## 今週の フラッシュ

### 中古マンション・戸建てとも成約件数が減少

～東日本レイズ、1～3月期の流通市場、震災の影響

(財)東日本不動産流通機構(通称：東日本レイズ)が19日まとめた2011年1～3月期の「首都圏における不動産流通市場の動向」によると、中古マンションの成約件数は、3月11日に発生した東日本大震災の影響で4期連続して前年同期を下回ったほか、成約物件の㎡当たり単価も5期ぶりに下落した。しかし、新規登録件数は4期連続で前年同期の水準を上回っている。中古戸建住宅の成約件数も大震災の影響で2期連続して前年同期を下回ったほか、成約物件の平均価格も3期ぶりに下落した。また、新規登録件数は3期連続で前年同期を上回った。新築戸建住宅の成約件数は3期連続で前年同期を上回ったほか、成約価格は前年同期比0.5%下落とほぼ横ばい。

#### 《不動産流通市場動向の概要》

中古マンション＝[成約件数]7863件(前年同期比4.7%減)で、4期連続で前年同期を下回った。1～2月は前年同月を上回っていたが、3月は東日本大震災の影響で2割近く下回ったため、同四半期も割り込んだ。すべての都県・地域で前年同期を下回った。[成約物件の㎡当たり単価]平均39.70万円(同2.8%上昇、前期比0.9%下落)で、前期比では5期ぶりに下落。[成約物件の平均価格]は2596万円(同2.2%上昇、同1.0%下落)で、前期比では3期ぶりに下落。[成約物件の価格帯別割合]「2000万円以上3000万円未満」の比率が22.6%から24.0%に拡大し、「3000万円以上7000万円未満」の比率が33.3%から31.9%に縮小。[成約物件の平均専有面積]は65.38㎡(同0.6%縮小、同0.1%縮小)。[成約物件の平均築年数]は17.78年。

[新規登録件数]4万811件(同23.7%増)で、4期連続で前年同期を上回った。すべての都県・地域で前年同期を上回り、東京都区部は3割を超える増加。[登録物件の㎡当たり単価]47.10万円(同3.2%上昇、同0.4%上昇)で、前期比では7期連続で上昇。[登録物件の平均価格]2806万円(同2.3%上昇、同0.5%上昇)で、前期比では3期連続で上昇。[登録物件の平均専有面積]は59.57㎡(同0.8%縮小、同0.1%拡大)。[登録物件の平均築年数]は19.20年と古い物件にシフト。

中古戸建住宅＝[成約件数]2704件(前年同期比4.9%減)で、1～2月は前年同月を上回ったものの、3月の減少幅が大きく2期連続で前年同期を下回った。都県・地域別では、東京都多摩地域、神奈川県他(横浜・川崎以外)地域のみが前年同期を上回った。[成約物件の平均価格]3028万円(前年同期比1.2%上昇、前期比1.1%下落)で、前期比では3期ぶりに下落。[成約物件の価格帯別割合]「2000万円以上3000万

円未満」の比率が23.7%から25.4%に拡大。[成約物件の土地面積]145.28㎡(同1.3%拡大、同2.6%縮小)。[成約物件の建物面積]106.27㎡(同3.0%拡大、同0.2%拡大)。[成約物件の平均築年数]19.40年で、古い物件にシフト。

[新規登録件数]1万5308件(前年同期比3.8%増)で、3期連続で前年同期を上回った。[登録物件の平均価格]3909万円(同3.5%上昇、同0.8%下落)で、前期比では2期ぶりに下落。[登録物件の土地面積]173.50㎡(前年同期比1.7%拡大、前期比3.6%縮小)。[登録物件の建物面積]113.04㎡(同0.6%拡大、同1.7%縮小)。[登録物件の平均築年数(中古)]は19.20年で、築浅にシフト。

新築戸建住宅 = [成約件数]1043件(前年同期比19.1%増)で、3月は前年並みとなったものの、3期連続で前年同期を上回った。都県・地域別に見ると、東京都多摩地域を除くすべての都県・地域で増加。[成約物件の平均価格]3433万円(前年同期比0.5%下落、前期比0.06%上昇)。[成約物件の価格帯別割合]「2000万円未満」の比率が4.5%から5.5%に拡大、「5000万円以上7000万円未満」は6.1%から5.0%に縮小。[成約物件の平均土地面積]110.69㎡(前年同期比0.9%拡大、前期比0.7%縮小)。[成約物件の平均建物面積]94.69㎡(同1.0%拡大、同0.4%拡大)。

[新規登録件数]1万1704件(前年同期比46.0%増)と3期連続で前年を上回り、5割近い拡大。[登録物件の平均価格]3624万円(同4.1%上昇、同2.4%上昇)で、2期連続で上回った。[登録物件の平均土地面積]108.38㎡(同4.8%縮小、同3.2%縮小)、[登録物件の平均建物面積]95.65㎡(同0.9%拡大、同0.7%拡大)。

[URL] <http://www.reins.or.jp/trend/sf/index.html>

【問合せ先】総務部 03 - 5296 - 9350

## 政策動向

### 国交省、3月の住宅エコP申請7万5430戸、エコP発行6万8067戸

国土交通省がまとめた今年3月末時点の「住宅エコポイント事業の実施状況」によると、住宅エコポイントの申請は、新築が4万1084戸、リフォームが3万4346戸、合計7万5430戸となった。また、3月の住宅エコポイントの発行状況をみると、新築が3万4157戸(102億4710万P)、リフォームが3万3910戸(18億8071.3万P)、合計6万8067戸(121億2781.3万P)となった。

#### 《住宅エコポイントの発行・交換状況》

[2011年3月のエコポイント発行のリフォームの内訳] 「窓の断熱改修」3万2903件(15億701.9万P) 「バリアフリー改修」6915件(1億9039万P) 「外壁、屋根・天井又は床の断熱改修」1385件(1億4788万P) などの順。

[2011年3月のエコポイントの交換]13万7258件(121億1311万8931P)。うち即時交換:1万7871件(70億5181万6000P) 商品交換:11万8612件(50億5979万5505P) 環境寄附:704件(91万5051P)。

[即時交換の内訳] 新築:1万3630件(66億5379万1000P) リフォーム:4241

件(3億9802万5000P)。[商品交換の内訳] 「商品券・プリペイドカード」: 10万9828件(49億7401万900P) 「地域型商品券」: 5849件(6993万3050P) 「各都道府県の地域産品」: 1288件(648万9843P) 「全国型の地域産品」: 1215件(693万2987P) 「省エネ・環境配慮製品」: 432件(242万8725P) の順。

1.住宅エコポイントの申請受付開始からの累計= 新築26万9522戸 リフォーム34万9925戸 合計61万9447戸。

2.住宅エコポイントの発行申請受付開始からの累計= 新築24万5312戸(735億9360万P) リフォーム32万8461戸(185億6122.2万P) 合計57万3773戸(921億5482.2万P)。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000234.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000234.html)

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03-5253-8111内線39431

## 国交省、建設企業のための経営戦略アドバイザー事業を実施

国土交通省は、中小・中堅建設企業の新事業展開、企業再編・廃業などの経営戦略の実現を支援する「建設企業のための経営戦略アドバイザー事業」を実施する。このため、4月18日(月)から(財)建設業振興基金と各地方整備局に「経営戦略相談窓口」を設置し、実施体制を敷いた。また一方、3月11日の東日本大震災で被災した建設企業のためのホットライン(電話0120-292220 フリーダイヤル)を開設し、経営・資産状況の把握、債権債務の関係の再整理や中長期的な経営計画の策定等について、中小企業診断士・弁護士などの専門家が相談に対応する。

同経営戦略アドバイザー事業は、「エリア統括マネージャー」の統括のもと、各分野の専門家から構成される「建設業経営戦略アドバイザー」(同振興基金に登録している中小企業診断士や公認会計士などの専門家)によるアドバイスを実施する。「エリア統括マネージャー」は、北海道から沖縄までの全国11地域ブロックごとの相談案件を統括する者で、「建設業経営戦略アドバイザー」の中から選定している。

同事業による支援の流れは、(1)経営戦略相談窓口の担当者が、建設企業から受けた相談について、エリア統括マネージャーに対応を依頼(2)エリア統括マネージャーが相談企業に電話で連絡し、相談に応じる。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo14\\_hh\\_000198.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo14_hh_000198.html)

【問合せ先】総合政策局・建設産業振興室 03-5253-8111内線24827

## 国交省、「マンション修繕積立金ガイドライン」策定、均等積立型を推奨

国土交通省は4月18日、長期修繕計画に基づき、適正な修繕工事費用の積立を促すことを目的として、「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」を策定した。

ガイドラインでは、修繕積立金の目安を、「15階未満」と「20階以上」のマンションに分けて算出。マンションの延床面積などによりバラツキはあるものの、専有面積当たりの修繕積立金の月平均額は㎡当たり178~218円としている。この金額は、「均等積立方式」を基にして、長期修繕計画の期間中、均等に修繕費を積み立てることを

前提に算出したもの。建物の形状・規模や区分所有者の機能向上に対するニーズなどで修繕工事費は変動するが、それでも将来にわたり安定的な積立ができることから、ガイドラインでは「均等積立方式」が望ましいとしている。

〔URL〕[http://www.mlit.go.jp/report/press/house06\\_hh\\_000061.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000061.html)

【問合せ先】住宅局・マンション政策室 03 - 5253 - 8111 内線 39644

## 国交省、輸入住宅資材を用いた応急仮設住宅供給事業者の提案を受付

国土交通省は、「輸入住宅資材を用いた応急仮設住宅供給事業者の提案に係る事前整理の受付」を4月15日から開始した。4月25日(月、当日消印有効)まで受理する。

今般、輸入住宅資材(海外で生産された住宅ユニット等)を用いて応急仮設住宅の供給を行おうとする事業者の提案について、応急仮設住宅の発注主体である被災県の要請を受け、事前整理の受付を行うことにしたものの。

この受付業務は、岩手県や宮城県、福島県の要請を受け、国交省の支援のもと、『すまいづくりまちづくりセンター連合会』が実施するもの。連合会において事業者の提案を受け付け、提案内容を整理した事業者リストを作成し、被災県へ提示することで、被災県による仮設住宅の調達を支援することを目的としている。被災3県においては、提示されたリストをもとに、提案内容を総合的に検討し、採否を含め判断する。

問合せ先 一般社団法人すまいづくりまちづくりセンター連合会「輸入住宅資材を用いた応急仮設住宅提案事前整理受付事務局」(日本語のみ) = 03 - 6418 - 4826)。

詳細は、下記の事務局ホームページで閲覧できる。

〔URL〕<http://www.sumaimachi-center-rengoukai.or.jp/kasetu/index.html>

〔URL〕[http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000235.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000235.html)

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03 - 5253 - 8111 内線 39453

## 住金機構、1～3月期のフラット35の買取申請戸数は3万6726戸

(独)住宅金融支援機構は4月15日、2011年1～3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まとめた。

それによると、【フラット35】の買取申請戸数は3万6726戸、【フラット35(保証型)】の付保申請戸数は269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3万7311戸、金額にして9624億7596万円、住宅融資保険(保証型)が付保された付保実績戸数は225戸、金額にして50億8010万円となった。

〔URL〕[http://www.jhf.go.jp/topics/topics\\_20110415.html](http://www.jhf.go.jp/topics/topics_20110415.html)

【問合せ先】お客様コールセンター 0570 - 0860 - 35

## 調査統計

### 国交省、3月の長期優良住宅建築計画は8699戸を認定

国土交通省が4月15日にまとめた今年3月の「長期優良住宅の普及の促進に関する

る法律」に基づく長期優良住宅建築等計画の認定状況によると、全国の所管行政庁の3月の認定実績は、一戸建ての住宅 = 8662 戸 共同住宅等 = 37 戸 総戸数 = 8699 戸 となった。

この結果、2009年6月4日の制度運用開始からの累計は、一戸建ての住宅 = 15万7905 戸 共同住宅等 = 2877 戸 総戸数 = 16万782 戸 となった。

〔URL〕 [http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000232.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000232.html)

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03 - 5253 - 8111 内線 39429

## 市場動向

### アットホーム、2月の新築戸建の成約価格が上昇、中古M14 カ月上昇

アットホームがまとめた今年2月の「首都圏の新築戸建・中古マンション市場動向」によると、首都圏の新築戸建の平均成約価格は3158万円で、前年同月比3.4%上昇し、2カ月連続のプラスとなった。「東京23区で比較的価格の高い物件の成約が堅調だったことが主な要因」(同社)。一方、中古マンションの戸当たり平均成約価格2176万円で、同1.1%上昇し、14カ月連続のプラスとなった。「上昇が続いていた東京23区で4カ月ぶり、神奈川県で9カ月ぶりに下落したものの、都下や埼玉県が大きく上昇してことでプラスを維持した」(同)。

<新築戸建の成約価格> 首都圏平均 = 3158 万円(同 3.4%上昇、2 カ月連続のプラス) [エリアの内訳] 東京23区 = 4501 万円(同 12.0%上昇) 東京都下 = 3250 万円(同 1.6%上昇) 神奈川県 = 3365 万円(同 0.6%下落) 埼玉県 = 2691 万円(同 3.1%上昇) 千葉県 = 2543 万円(同 1.7%下落)。

<中古マンションの成約価格> 首都圏平均 = 2176 万円(前年同月比 1.1%上昇、14 カ月連続のプラス) [エリアの内訳] 東京23区 = 2668 万円(同 1.8%下落) 東京都下 = 2191 万円(同 8.1%上昇) 神奈川県 = 2049 万円(同 0.6%下落) 埼玉県 = 1686 万円(同 9.9%上昇) 千葉県 = 1794 万円(同 2.9%上昇)。

〔URL〕 [http://info.athome-inc.jp/news\\_market/files/110329.pdf](http://info.athome-inc.jp/news_market/files/110329.pdf)

【問合せ先】広報担当 03 - 3730 - 6484

## 説明会

### リビングアメニティ協ら、5/13に「フラット35S 関連説明会」

(社)リビングアメニティ協会と(独)住宅金融支援機構は5月13日(金)午後1時半から、東京・文京区の『すまい・るホール』で、フラット35S 関連説明会を開催する。定員は250名(申し込み先着順受付)。受講料は無料。この講習会は(社)日本建築士会連合会の「建築士会継続能力開発(CPD)制度」と建築CPD運営会議の「建築CPD情報提供制度」の参加研修型プログラム(予定)。詳細は下記URLで。

〔URL〕 [http://www.flat35.com/seminar/seminar\\_techinfo\\_1.html](http://www.flat35.com/seminar/seminar_techinfo_1.html)