



今週の フラッシュ

都内中古マンション成約、4カ月ぶりに増加

～東日本レインズ、6月の首都圏不動産流通市場動向

(財)東日本不動産流通機構(東日本レインズ)がまとめた今年6月度(6月1～30日)の「レインズ活用実績報告」と月例速報「首都圏不動産流通市場動向～マーケットウォッチ」によると、レインズ活用実績では、新規登録件数が売り物件、賃貸物件共に前年水準を上回り、成約報告では売り物件が0.9%とわずかに減少したものの、賃貸物件は11.9%の2桁増と好調。また、条件検索や図面検索も増加して、総アクセス件数も8.6%増と「引き続き拡大基調が続いている」と分析している。

一方、6月度の「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震災後の4月以降、3カ月連続で前年同期比減少率が縮小し、東京都は4カ月ぶりに前年同月を上回った。中古戸建ても3カ月連続で減少率が縮小。新築戸建ての成約件数は12カ月ぶりに前年同月を下回った。土地(100～200㎡)の成約件数は8カ月ぶりに前年同月を上回った。

《6月度のレインズ活用実績の概要》[新規登録件数] = 22万2137件(前年同月比14.9%増) うち 売物件 = 5万4588件(同26.6%増) 賃貸物件 = 16万7549件(同11.6%増)[成約報告件数] 売物件 = 5867件(同0.9%減) 賃貸物件 = 1万4080件(同11.9%増)[条件検索] 781万1352件(同3.8%増)[図面検索] 1389万2178件(同10.8%増)[東日本の6月末在庫件数] 59万8677件(同8.3%増)、うち 売物件 = 17万912件(同9.6%増) 賃貸物件 = 42万7765件(同7.8%増)[総アクセス件数] 2290万4738件(同8.6%増) と、「引き続き拡大基調が続いている」とみている。

《6月度の首都圏不動産流通市場動向の概要》

【中古マンション】 成約件数 = 2270件(前年同月比5.3%減)、震災後の4月以降は3カ月連続で前年同月比減少率が縮小。東京都は4カ月ぶりに前年同月を上回っている 成約㎡単価 = 首都圏平均38.54万円(同0.1%上昇) 成約平均価格 = 2489万円(同1.9%下落) 成約平均面積 = 64.60㎡(同2.0%減) 平均築年数 = 18.69年 新規登録件数 = 1万4447件(同27.8%増)、15カ月連続で前年水準を上回っており、増加率も3割近くまで拡大している。

【中古戸建住宅】 成約件数 = 892件(前年同月比0.9%減) 3カ月連続で前年同月比減少率は縮小 成約平均価格 = 2903万円(同1.5%下落)、2カ月ぶりに下落 土地面積 = 首都圏平均142.16㎡(同6.1%減) 建物面積 = 104.36㎡(同1.0%減) 平均築年数 = 19.49年 新規登録件数 = 5223件(同8.5%増)、3カ月連続で前年同月を上回

っている。

【新築戸建住宅】 成約件数 = 346 件(前年同月比 2.0%減)、12 カ月ぶりに前年同月を下回った 成約平均価格 = 3554 万円(同 0.03%下落) 土地面積 = 首都圏平均 110.41 m²(同 0.9%減) 建物面積 = 95.05 m²(同 0.3%減)。

【土地(面積 100 ~ 200 m²)】 成約件数 = 473 件(前年同月比 6.5%増)、8 カ月ぶりに前年同月を上回っている 成約 m²単価 = 19.41 万円(同 3.9%下落) 成約平均価格 = 2794 万円(同 3.2%下落)。

[URL] http://www.reins.or.jp/pdf/info/nl/nl_201106.pdf

http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw_201106.pdf

【問合せ】総務部 03 - 5296 - 9350

政策動向

政府、改正都市再生特別措置法と関係政令を 7/25 に施行

政府は 19 日の閣議で、改正都市再生特別措置法の施行日を定める政令と同法の施行令等の一部を改正する政令を決定した。7 月 22 日に公布、25 日から施行する。

大都市の国際競争力強化を図る「特定都市再生緊急整備地域」を定めた改正都市再生特別措置法は 7 月 25 日から施行する。また、施行令の改正では、民間事業者が都市再生緊急整備協議会を組織するよう要望できる要件として、開発事業規模 1 ha 以上が必要と定める。都市再生緊急整備協議会は、これまで公的機関を中心として組織されていたが、今回の法改正で、民間事業者も協議会に参加できるようになる。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/city05_hh_000040.html

【問合せ】国土交通省都市局まちづくり推進課 03 - 5253 - 8111 内線 32535
水管理・国土保全局下水道部下水道企画課 内線 34122

内閣官房、特区評価・調査検討会を設置、指定基準やプロセス検討へ

内閣官房の地域活性化統合事務局は 7 月 15 日、「総合特別区域評価・調査検討会」(座長 = 八田達夫・経済学者)を設置し、総合特区の指定基準やプロセスについて検討を開始した。総合特区の申請受付は来月から開始し、秋頃には特区が指定される見通し。国からの支援を目的とする提案ではなく、政策課題とその解決策の明確化などが特区に指定される要件となる。

総合特区の指定に当たって評価されるのは、地方公共団体からの申請書の内容。総合特区は、都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域と異なり、国がトップダウンで指定するのではなく、地方公共団体からの申請書類を評価して指定することになる。申請受付は 8 月に開始し、早ければ秋頃に特区が指定される予定。

地方公共団体からの申請書類を審査するのは、内閣官房の地域活性化統合事務局と各分野の専門家グループ。最初に、地域活性化統合事務局が申請プロジェクトの足切りを実施し、その後、専門家グループが評価する流れとなる。専門家グループは、(1)

包括的・戦略的な政策課題の設定(2)包括的・戦略的・整合的な解決策の設定(3)先駆性(4)熟度(5)地域資源等の存在などをA～Eの5段階で評価し、これを点数化して総得点を示す。さらに、日本経済全体への寄与度や持続的発展性、実現性についても評価する方針。

総合特区には、「国際戦略総合特区」と「地域活性化総合特区」の2つがある。地域活性化総合特区については、「グリーン・イノベーション」「ライフ・イノベーション」「アジア拠点化・国際物流」「観光立国・地域活性化」などの分野別に、専門家グループが評価する方針。

〔URL〕http://www.kantei.go.jp/jp/singi/tiiki/sogotoc/jyunbikai/dai1/haifu_siryou.pdf

【問合せ先】内閣府地域活性化推進室 03 - 3539 - 2283

最高裁の更新料判決、「明確な合意があれば消費者契約法に反せず」

賃貸住宅などの契約更新時に借主に更新料支払いを義務付ける契約条項が、消費者契約法に反して無効かどうか、高等裁判所で判断が分かれた3件の上告審判決で、最高裁第二小法廷(古田佑紀裁判長)は7月15日、「高額過ぎるなどの特段の事情がない限り有効」との初めての判断を示した。4人の裁判官全員一致の意見で、家主側勝訴が確定した。これまで下級審では「有効」「無効」で判断が分かれ、最高裁の統一判断が注目されていた。

消費者契約法は、事業者と消費者の情報量や交渉力の格差を前提に、「消費者の利益を一方的に害する条項は無効」と規定。賃貸借契約上の更新料条項がこれに当たるかどうか最大の争点だった。判決は先ず、更新料について「賃料の補充や前払い、賃貸借契約を継続するための対価などの趣旨を含む複合的な性質を持つ」としたうえで、更新料の経済的合理性を認定。慣習として更新料が支払われてきた実態なども考慮し、「契約書に具体的に記載され、明確な合意が成立している場合は、情報量や交渉力に格差があるとは言えず、金額や期間に照らして不当に高額などの事情がない限り同法に違反しない」との判断基準を示した。

〔URL〕<http://www.courts.go.jp/search/jhsp0030?hanreiid=81506&hanreiKbn=02>

国土交通省、5月の建築確認交付は前年比3.9%増の4万3257件

国土交通省は、「最近の建築確認件数等の状況」と「最近の構造計算適合性判定を要する物件に係る確認審査日数の状況」(2011年5月分)をまとめた。但し、今年3・4・5月分に関しては、岩手県の一部の地区について東日本大震災の影響により建築確認実績の把握が困難な状況であるため、確認が可能な範囲で集計。

< 建築確認の交付件数の状況 >

5月の建築確認の交付件数は前年同月比3.9%増の4万3257件となり、前月の減少から再び増加に転じた。〔建築物種別の内訳〕 マンションなどのいわゆる1～3号建築物 = 1万1862件(前年同月比4.1%増)、うち構造計算適合判定合格件数1347件

木造 2 階建て住宅などいわゆる 4 号建築物 = 3 万 1395 件(同 3.9%増)。[審査機関別の内訳] 特定行政庁(建築主事) 合計 = 8041 件(同 3.9%減) 1~3 号建築物 = 1815 件(同 5.6%減)、うち構造計算適合判定合格件数 273 件 4 号建築物 = 6226 件(同 3.5%減) 指定確認検査機関 合計 = 3 万 5216 件(同 5.9%増) 1~3 号建築物 = 1 万 47 件(同 6.0%増)、うち構造計算適合判定合格件数 1074 件 4 号建築物 = 2 万 5169 件(同 5.9%増)。

< 建築確認申請件数の状況 >

5 月の建築確認申請件数は前年同月比 3.7%増の 4 万 3698 件となり、3 カ月ぶりに前年水準を上回った。[内訳] 1~3 号建築物 = 1 万 1992 件(前年同月比 3.9%増)、うち構造計算適合判定申請件数 1403 件 4 号建築物 = 3 万 1706 件(同 3.6%増)。[審査機関別の内訳] 特定行政庁(同) 合計 = 8095 件(同 5.5%減) 1~3 号建築物 = 1791 件(同 7.2%減)、うち構造計算適合判定申請件数 317 件 4 号建築物 = 6304 件(同 5.0%減) 指定確認検査機関 合計 = 3 万 5603 件(同 6.0%増) 1~3 号建築物 = 1 万 201 件(同 6.1%増)、うち構造計算適合判定申請件数 1086 件 4 号建築物 = 2 万 5402 件(同 6.0%増)。

< 構造計算適合性判定を要する物件に係る確認審査日数の状況 >

5 月の構造計算適合性判定を要する物件に係る全体の確認申請受付 ~ 確認済証交付(対象物件 1266 件、うち 269 件の法定通知を発出した物件除く)の平均所要期間は 31.9 日、うち申請者側作業日数は 15.7 日、審査側作業日数は 16.2 日。[審査機関別の内訳] 指定確認審査機関 = 平均所要期間 31.3 日、うち申請者側作業日数 15.4 日、審査側作業日数 15.9 日 特定行政庁(建築主事) = 平均所要期間 38.5 日、うち申請者側作業日数 18.5 日、審査側作業日数 20.0 日。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000252.html

【問合せ先】住宅局建築指導課 03 - 5253 - 8111 内線 39545

住金機構、4~6 月期のフラット 35 の買取申請は 1.1%増の 3 万 7435 戸

(独)住宅金融支援機構がまとめた 2011 年 4~6 月期の証券化支援事業の買取型【フラット 35】と保証型【フラット 35(保証型)】における買取申請、付保申請等の状況によると、4~6 月期の「フラット 35」の買取申請戸数は、前年同期比 1.1%増の 3 万 7435 戸、「保証型」の付保申請戸数は同 102.6%増の 156 戸となった。このうち、「フラット 35 S」の買取申請戸数は 18.4%増の 3 万 4686 戸、「フラット 35 S 保証型」は 129.9%増の 154 戸。

また、4~6 月期における機構の買取実績戸数は 2 万 6102 戸(前年同期比 46.1%増)、金額は 6672 億 9217 万円(同 67.2%増)、住宅融資保険(保証型)が付保された付保実績戸数は 138 戸(213.6%増)、金額は 29 億 8360 万円(同 192.6%増)となった。

[URL] http://www.jhf.go.jp/topics/topics_20110715.html

【問合せ先】お客様コールセンター 0570 - 0860 - 35



調査統計

国土交通省、6月の長期優良住宅建築等計画の認定は14.5%増の1万800戸

国土交通省がまとめた長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく「長期優良住宅建築等計画の認定状況」(2011年6月末時点)によると、6月の実績は、一戸建ての住宅=9958戸(前年同月比17.4%増) 共同住宅等=842戸(同11.1%減) 総戸数=1万800戸(同14.5%増) 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=18万2813戸 共同住宅等=3796戸 総戸数=18万6609戸 となった。

但し、東日本大震災の影響により、岩手県については未集計のため、6月の実績値と制度運用開始からの累計値は暫定値。今後、岩手県の実績値が確認でき次第公表。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000265.html

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03-5253-8111内線39429



刊行物案内

定期借家推進協、「書式解説から入る定期借家契約実務」を発刊

定期借家推進協議会は、「書式解説から入る定期借家契約実務」を発刊した。

定期借家制度は、契約期間や賃料設定など当事者の合意で自由に設定できるのが特徴で、その定期借家契約をよりスムーズに締結できるよう、居住用・事業用ごとに「定期住宅賃貸借契約書」の書式(基本型)を提示し、記入例や契約条項、書式解説を施した格好の実務書。体裁はA4判107頁。定価750円(税込)。日住協会員は特別価格650円(税込)。送料は申し込み冊数に応じて割引あり。

〔URL〕http://www.teishaku.jp/pdf/teishaku_jitsumu_order.pdf

【申込・問合せ先】取扱：週刊住宅新聞社・総合企画局 03-3209-7621



資格試験

住宅リフォームC、10/2にマンションリフォームマネジャー試験実施

(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターは、「平成23年度マンションリフォームマネジャー試験」を10月2日(日)に札幌、東京、名古屋、大阪、福岡の5会場で実施する。受験申込は8月15日(月)(消印有効)まで受付ける。

詳細は〔URL〕http://www.chord.or.jp/course/reform_manager_exam.html

【問合せ先】同センター 03-3261-4567