



今週の フラッシュ

成約は売り物件、賃貸物件とも引き続き好調

～東日本レイズ、10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(東日本レイズ)がまとめた今年10月度(10月1～31日)の「レイズ活用実績報告」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、先ずレイズ活用実績では、売り物件と賃貸物件の新規登録件数がともに前年同月を上回るとともに、成約報告においても、売り物件が3.7%増、賃貸物件が16.6%増となり、いずれも好調。また、条件検索(11.7%増)や図面検索(19.4%増)と、ともに二桁台の増加を示し、総アクセス件数は16.5%増の2502万4148件と「引き続き拡大基調が続いている」と分析している。

一方、10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2670件(前年同月比4.9%増)で、東日本大震災発生前の2月以来、8カ月ぶりに前年同月を上回った。中古戸建住宅の成約件数は1008件(同6.1%増)で、2カ月ぶりに前年同月を上回った。成約平均価格は3013万円で、前年同月比では0.2%下落したものの、前月比では0.3%上昇し、2カ月連続のアップで3000万円台で推移。

《10月度のレイズ活用実績の概要》

[新規登録件数]=23万2885件(前年同月比10.4%増)うち 売物件=5万8815件(同22.7%増) 賃貸物件=17万4070件(同6.8%増) [成約報告件数] 売物件=6417件(同3.7%増) 賃貸物件=1万5826件(同16.6%増) [条件検索]828万135件(同11.7%増) [図面検索]1543万4546件(同19.4%増) [東日本の10月末在庫件数]61万6298件(同7.1%増)、うち 売物件=17万7367件(同11.5%増) 賃貸物件=43万8931件(同5.4%増) [総アクセス件数]2502万4148件(同16.5%増)と、「拡大基調が続いている」とみている。

《10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=2670件(前年同月比4.9%増)、東日本大震災発生前の2月以来、8カ月ぶりに前年同月を上回っている。なかでも東京都が前年同月比二桁の増加となったほか、神奈川県も前年同月を上回っている。埼玉・千葉両県は前年同月を下回っている 成約㎡単価=首都圏平均38.53万円(同2.6%下落)、4カ月連続の下落 成約平均価格=2521万円(同2.8%下落)、4月以降7カ月連続の下落 成約平均面積=65.42㎡(同0.2%減)、2カ月連続の減少 平均築年数=18.37年 新規登録件数=1万5850件(同26.1%増)、19カ月連続で前年同月を上回り、2割台の増加率で推移している。

【中古戸建住宅】 成約件数=1008件(前年同月比6.1%増) 2カ月ぶりに前年同

月を上回った 成約平均価格 = 3013 万円(同 0.2%下落)、6 月以降 5 カ月連続で下落も、2 カ月連続して 3000 万円台を維持 土地面積 = 首都圏平均 147.37 m²(同 3.4%減)、4 カ月ぶりに減少 建物面積 = 105.92 m²(同 1.1%増)、2 カ月ぶりに増加 平均築年数 = 19.03 年 新規登録件数 = 5758 件(同 16.1%増)、7 カ月連続の増加。

【新築戸建住宅】 成約件数 = 359 件(前年同月比 0.3%増) 4 カ月連続の増加 成約平均価格 = 3424 万円(同 2.5%下落)、3 カ月ぶりに下落 土地面積 = 首都圏平均 108.98 m²(同 5.8%減)、2 カ月ぶりの減少 建物面積 = 94.67 m²(同 0.04%増)、7 月以来、4 カ月連続の増加。

【土地(面積 100 ~ 200 m²)】 成約件数 = 425 件(前年同月比 3.9%増) 3 カ月連続の増加 成約 m²単価 = 21.16 万円(同 5.0%上昇)、3 カ月ぶりに上昇 成約平均価格 = 2944 万円(同 4.7%上昇)、3 カ月ぶりの上昇。

{ U R L } http://www.reins.or.jp/pdf/info/nl/nl_201110.pdf

http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw_201110.pdf

【問合せ先】総務部 03 - 5296 - 9350

政策動向

国交省、フラット 35 S、金利優遇を 12 月から再開、「35 S エコ」を創設

(独)住宅金融支援機構は、2011 年度第 3 次補正予算が 11 月 21 日に成立したことを受け、フラット 35 S の金利引下げ幅拡大措置を再開する。12 月 1 日以降の資金受け取り分から実施し、2012 年 10 月 31 日の申込み分まで適用する。今年 9 月まで実施していたフラット 35 S の優遇措置は、全国一律で 10 年間 1.0%の金利引下げを実施していたが、今回の措置は、対象住宅を省エネ性能の高いものに限定し、金利引下げ幅と優遇期間を縮小したうえで再開する。

金利引下げ幅は、被災地が 1.0%、被災地以外が 0.7%となる。優遇期間はいずれも 5 年間。6 年目以降は原則として 10 年目まで 0.3%の金利引下げ措置が適用されるが、特に省エネ性の高い住宅や、省エネ性と併せて耐震性などに優れた住宅は、20 年目まで 0.3%金利引下げが適用される。

国交省は、今回の優遇措置の対象住宅を「フラット 35 S エコ」と位置付けた。「フラット 35 S エコ」の基準を満たした住宅が、金利引下げ幅拡大の優遇措置を受けられる。対象となるのは省エネ対策等級 4 を満たした住宅。0.3%の金利引下げ措置を 20 年目まで拡大するには、さらに高い省エネ基準を満たすことなどが必要となる。

具体的には、(1)トップランナー基準の「省エネ性」(2)長期優良住宅の基準を満たした「耐久性・可変性」(3)省エネ対策等級 4 の「省エネ性」+耐震等級 3 の「耐震性」(4)省エネ対策等級 4 の「省エネ性」+高齢者等配慮対策等級 4 または 5 の「バリアフリー性」の 4 つの要件うち、いずれかを満たすことで、6 年 ~ 20 年目まで 0.3%金利引下げが適用される。〔フラット 35 専用 U R L 〕<http://www.flat35.com/>

【問合せ先】災害専用ダイヤル(被災者専用のダイヤル)0120 - 086 - 353

上記が使えない場合 048 - 615 - 0420、一般：経営企画部広報グループ 03-5800-8019

国交省、復興支援・住宅エコポイント事業の第1次募集、12/2まで

国土交通省は11月21日から、「エコポイントの活用による環境対応住宅普及促進事業(復興支援・住宅エコポイント事業)におけるエコポイント交換商品等の募集」(第1次)を開始した。12月2日(金)まで(郵送、電子メールともに必着)受け付ける。

今年度第3次補正予算に基づき実施する「エコポイントの活用による環境対応住宅普及促進事業(復興支援・住宅エコポイント事業)」は、住宅の省エネ化や住宅市場の活性化、東日本大震災の復興支援を目的として、一定の要件を満たすエコ住宅の新築またはエコリフォームに対しポイントを発行し、そのポイントを被災地の商品やエコ商品などと交換できる制度。このポイントと交換できる被災地の商品やエコ商品とそれらを提供できる事業者の第1次の募集を行うもの。

[募集対象] 被災地産品提供事業者 = 被災地を産地等とする第一次産業及び第二次産業に係る最終流通品(農林水産物、畜産物、加工食品・飲料、伝統工芸品及び工業製品等)を提供する事業者 被災地商品券等提供事業者 = 被災地において使用可能な被災地商品券等とそれを提供する事業者 エコ商品提供事業者 = 省エネや環境に配慮した商品(エコ商品)またはエコ商品と交換できる金券類を提供する事業者。

なお、第2次募集は来年2月上旬頃から実施する予定。

応募方法など詳細は、下記URLで閲覧できる。

【問合先】住宅エコポイント事務局 HP: <http://fukko-jutaku.eco-points.jp/>

被災地産品・商品券等募集専用 TEL: 0570-550-262

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000303.html

【問合先】住宅局住宅生産課 03-5253-8111 内線 39431

国交省、復興支援・住宅エコポイント制度と事業者向け説明会を開催

国土交通省は、2011年度第3次補正予算が11月21日に成立したことから、住宅エコポイント制度の再開(復興支援・住宅エコポイント制度)と事業者向け説明会を開催することを明らかにした。

同省では、住宅の省エネ化・住宅市場の活性化に加え、東日本大震災の復興支援を目的として制度の一部を見直し、その見直し後の制度の名称を「復興支援・住宅エコポイント制度」に定めた。この「復興支援・住宅エコポイント制度」は、一定の要件を満たすエコ住宅の新築またはエコリフォームに対しポイントを発行し、そのポイントを被災地の商品やエコ商品などと交換できる制度。

復興支援・住宅エコポイントの専用ホームページと説明会の詳細は、下記URLで。

<説明会参加の申込先> 復興支援・住宅エコポイント説明会受付窓口

TEL: 0120-755-229 FAX: 0120-040-411

復興支援・住宅エコポイントのホームページ

[URL] <http://fukko-jutaku.eco-points.jp/>

住宅エコポイント事務局 TEL: 0570-200-121(有料)、IP電話等 03-4334-9256(有料)

【問合先】住宅局住宅生産課 03-5253-8111 内線 39431

国交省、都市再開発法施行規則の一部改正省令案で12/21まで意見募集

国土交通省は、地域の自主性と自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律(第2次一括法)の施行に伴い、「都市再開発法施行規則の一部を改正する省令案」を策定したことから、11月21日(月)から、その省令案に関する一般からの意見(パブリックコメント)を募集開始した。12月21日(水)(17時必着)まで受け付ける。

都市再開発法に基づく、市街地再開発促進区域内における建築許可権限やその許可権限に付随する事務、第一種市街地再開発事業の施行地区内における建築行為等の許可権限、その許可権限に付随する事務については、都道府県知事(指定都市、中核市、特例市(以下「指定都市等」))においては、指定都市等の長が処理することとされていたが、この度、第2次一括法により、上記の許可権限やそれに付随する事務について、市に移譲されたことから、都市再開発法施行規則について所要の改正を行うもの。同省令案は、12月中には公布され、来年4月1日には施行される予定。

〔URL〕<http://search.e-gov.go.jp/servlet/Public?CLASSNAME=PCMMSTDETAIL&id=155110413&Mode=0>

【問合せ先】都市局市街地整備課 03-5253-8111内線32725

国交省、共同住宅に係る長期優良住宅認定基準の見直し案で意見募集

国土交通省では、質の高い新築住宅の一層の普及促進を図るため、「長期優良住宅の共同住宅に係る認定基準の各項目の見直し方針(案)」をまとめたことから、11月1日(火)からその「基準の見直し方針案」に関する一般からの意見(パブリックコメント)の募集を行っている。意見募集は今月30日(水)(必着)まで受け付けている。

これは、政府が昨年6月に閣議決定した「新成長戦略」や同年5月に国土交通省が策定した「成長戦略」において、共同住宅に係る長期優良住宅の認定基準の見直しが位置付けられていることを踏まえたもの。

〔URL〕<http://search.e-gov.go.jp/servlet/Public?CLASSNAME=PCMMSTDETAIL&id=155110715&Mode=0>

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03-5253-8111内線39425、39426

調査統計

国交省、10月の長期優良住宅建築等計画の認定実績は7686戸

国土交通省は、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10月末時点、但し東日本大震災の影響で岩手県は未集計のため暫定)をまとめたが、所管行政庁による今年10月の認定は、一戸建ての住宅が7625戸、共同住宅等が61戸、これらを合計した総戸数は7686戸となっている。

今年10月の実績 一戸建ての住宅 = 7625戸 共同住宅等 61戸 総戸数 = 7686戸

2009年6月4日の制度運用開始からの累計 一戸建ての住宅 = 22万2460戸 共同住宅等 4648戸 総戸数 = 22万7108戸。

〔長期優良住宅関連情報ホームページ〕

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000006.html

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000301.html

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

実務講習

サステナブル建築協、木造住宅の断熱施工と省エネルギーフォームで講習

一般社団法人日本サステナブル建築協会は、大工技能者や中小規模の工務店・住宅事業者を対象として、来年2月まで全国60会場で、「木造住宅の断熱施工と省エネルギーフォーム講習」を開催する。参加費は1500円。

講習は、昨年度と同様に、木造住宅を断熱化する際の指標となる省エネルギー基準の設計施工指針の基礎と断熱建材の施工法に加えて、今年度は省エネルギーフォームについても解説する。

開催日程・会場等の詳細は、下記のURLで閲覧できる。

<http://www.jsbc.or.jp/seminar/2011/pdf/mokuzoh.pdf>

〔URL〕 <http://www.jsbc.or.jp/seminar/2011/mokuzohjutaku.html>

【申込・問合せ先】サンパートナーズ(株)八王子情報センター 042 - 620 - 5175

宅建登録講習

住宅新報、宅建登録実務講習の申込受付を11/30から開始、会員は割引

(株)住宅新報社では、宅地建物取引主任者資格試験の合格者の主任者登録のための登録実務講習の申込受付を11月30日(水)から開始する。当協会会員に対しては、割引価格が設定される予定で、11月下旬には発表される予定。

主任者登録のための登録実務講習の修了者には、宅建取引主任者登録の際に必要なとされる2年以上の実務経験を有する者と同等の能力があるとみなされ、修了証をもって資格登録をすることができる。

講習は約1ヵ月間の自宅学習期間を経て、2日間のスクーリングと修了試験を行う。修了者への修了証は、翌営業日に発行の予定。また、スクーリング会場は、東京、さいたま、名古屋、大阪、福岡の各地で行われる。

〔URL〕 <http://www.takkengoukaku.tv/kouza/jitsumu.php>

【問合せ先】住宅新報社 0120 - 106 - 977 または 03 - 6403 - 7810