



今週の フラッシュ

首都圏の契約率 75%、発売は 4 カ月連続増 ～不動産経済研、2 月の新築分譲マンション市場動向

不動産経済研究所がまとめた今年 2 月の「首都圏・近畿圏新築分譲マンション市場動向」によると、首都圏の発売戸数は 3918 戸で、前年同月比 13.0%増と昨年 11 月以来、4 カ月連続して前年水準を上回った。また、売れ行きの勢いを示す月間契約率は 75.3%で、前年同月比 9.5P ダウンしたものの、昨年 9 月以来、6 カ月連続して好調ラインの 70%を上回った。翌月の 3 月にズレ込んだ月末販売在庫は 5499 戸で、前月末比 74 戸増、前年同月末比 774 戸増と、在庫消化は鈍化している。

一方、近畿圏の発売戸数は 1394 戸で、同 7.1%減と、2 カ月連続した前年水準を下回った。月間契約率は 68.1%で同じく 3.2P のダウンで、昨年 12 月以来、3 カ月連続して 70%ラインを下回った。2 月末現在の販売在庫は 2972 戸で、前月末比 96 戸減、前年同月末比でも 466 戸減と、ともに減少し、在庫消化が進展している。

◆首都圏、契約率 75.3%、平均価格は 4475 万円で 5.1%下落、㎡単価は 7.9%下落

首都圏の今年 2 月の発売戸数は 3918 戸と、前年同月 (3468 戸) に比べ 13.0%の増加で、昨年 11 月以来、4 カ月連続して前年水準を上回った。

[エリア別の発売状況] ◇東京 23 区部=1975 戸(前年同月比 6.6%増)◇東京都下=312 戸(同 157.9%増)◇神奈川県=897 戸(同 15.7%増)◇埼玉県=520 戸(同 8.3%減)◇千葉県=214 戸(同 40.8%増)一と、埼玉県のみが前年水準を下回ったものの、東京都下が倍増、神奈川県や千葉県が二桁増となり全体を押し上げた。

[エリア別の売行き状況] ◇東京 23 区部=76.8%(前年同月比 10.3P 減)◇東京都下=71.2%(同 6.7P 増)◇神奈川県=74.4%(同 2.5P 減)◇埼玉県=77.1%(同 16.2P 減)◇千葉県=68.2%(同 12.7P 減)一で、前年水準を上回ったのは東京都下のみ。

[価格動向] ◇戸当たり平均価格=4475 万円で、前年同月比 242 万円、5.1%の下落。2 カ月ぶりのダウン◇㎡単価=62.2 万円で、同 5.3 万円、7.9%の下落。2 カ月ぶりのダウン。[平均専有面積] 71.89 ㎡で、前年同月比 1.96 ㎡増、2.8%の拡大。[即日完売] 24 物件 552 戸(シェア 14.1%)。[販売在庫の状況] 2 月末時点の販売在庫は 5499 戸で、前月末比 74 戸増と、2 カ月ぶりに増加した。前年同月末比では 774 戸の増加。

[2012 年 3 月の発売予測] 今年 3 月の発売は前年同月 (3685 戸) を上回る 4200 戸前後を予測。

◆近畿圏、契約率は 68.1%、平均価格は 3232 万円、㎡単価は 45.9 万円で共に下落

近畿圏の今年 2 月の新規発売は 1394 戸で、前年同月 (1501 戸) 比 7.1%の減少で、2

カ月連続して前年水準を下回った。

〔エリア別の発売状況〕 ◇大阪市部=659戸(前年同月比111.9%増) ◇大阪府下=349戸(同32.9%減) ◇神戸市部=155戸(同8.4%増) ◇兵庫県下=59戸(同46.4%減) ◇京都市部=71戸(同72.7%減) ◇京都府下=9戸(同350.0%増) ◇奈良県=26戸(同271.4%増) ◇滋賀県=66戸(同55.4%減) ◇和歌山県=0戸(前年同月0戸)。

〔売行き状況〕 初月契約率は68.1%で、前年同月(71.3%)に比べ3.2Pのダウン、前月(66.4%)比では1.7Pのアップとなった。

〔価格動向〕 ◇戸当たり平均価格=3232万円で、前年同月比275万円、7.8%の下落。2カ月連続のダウン ◇㎡単価=45.9万円で、同2.2万円、4.6%の下落。2カ月連続のダウン。〔平均専有面積〕 70.42㎡で、同2.57㎡減、3.5%の縮小。

〔即日完売〕 4物件75戸(シェア5.4%)。

〔販売在庫の状況〕 今年2月末時点の販売在庫は2972戸で、前月末比96戸の減少、2カ月連続の減少。前年同月末(3438戸)比では466戸の減少。

〔2012年3月の発売予測〕 今年3月の発売は前年同月(1719戸)を下回る2300戸程度を予測。

〔URL〕 http://www.fudousankeizai.co.jp/Icm_Web/dcPg/Mn_Doko.html

【問合せ先】 企画調査部 03-3225-5301

政策動向

国交省、5月から復興支援・住宅エコポイントに予約制を導入へ

国土交通省は、1月に再開した「復興支援・住宅エコポイント制度」の利用者に確実にポイントを発行するため、発行申請に予約制度を導入する。対象は、5月1日以降にエコポイントの発行を申請するすべての新築・リフォーム住宅。4月30日までに工事が完了したものは、5月31日まで、現行通りの申請も可能とする経過措置も設ける。

復興支援・住宅エコポイント制度は、第3次補正予算に事業費を盛り込み、1月から再開した。2011年7月までの住宅エコポイント制度の枠組みと同様、一定の環境性能がある新築・リフォーム住宅にポイントを発行し、被災地の産品・製品・商品券などと交換できる。

ポイント発行の予約は、建築確認(新築)と工事契約締結(リフォーム)の後、郵送で申請する。予約申込の必要書類は、新築が(1)エコポイント対象住宅証明書の写し(2)設計住宅性能評価書の写し(3)長期優良住宅等計画認定通知書の写し—のいずれかなど。リフォームは、契約書の写し又は工事計画書を予約申込書に添付する。事務局からの予約通知の発行時点で予約を完了し、申請者はこの段階で発行されるポイントの上限値を把握できる。本申請には、この予約通知の添付が必要になる。

予約制の導入により、一戸建てやリフォームと比べ、工期が長期間に及ぶ新築マンションの購入者らに対しても、従来より早い段階で発行可能なポイントを通知することができるようになる。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000345.html

【問合せ先】 住宅局住宅生産課 03-5253-8111 内線 39431

国土省の建築法体系勉強会、不適切な住宅リフォームの解消など提起

国土交通省は、建築規制を中心に検討してきた建築法体系勉強会(座長＝久保哲夫・東京大学教授)の報告書をまとめた。報告書では、不適切な住宅リフォーム工事の防止や、老朽・不良化した建築ストックの解消に向けた取り組みが必要だとして、建築規制以外の仕組みについての見直しを提起している。

リフォーム工事については、無資格者が特段の手続きをしなくても実施していることが、不適切な工事の発生につながっていると指摘。実態を踏まえた事業者の選択・活用が図られる仕組みの構築について検討が必要とし、建設業規制や資格制度の見直しを提案している。また、老朽・不良化した建築ストックの解消に向けての対策として、「不良化した建築ストックを放置した場合、更地よりも税負担を強化するなどの対策も必要」との委員からの提案も付記し、「指摘内容については関係方面に働きかけ、必要な検討が併せて進められるよう努めるべき」と提言している。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000294.html

【問合せ先】 住宅局建築指導課 03-5253-8111 内線 39519

国土省の環境不動産懇、テナントへのインセンティブなど提案

国土交通省は3月15日、第4回環境不動産懇談会(座長＝野城智也・東京大学教授)を開き、提言案について議論した。環境不動産の普及促進に向けた課題を整理し、情報の可視化や既存ストック、テナント需要などの観点から論点を提示し、今後期待される施策についても提言している。提言は4月前半に公表する予定。

環境不動産の普及促進に向けて、情報の可視化・流通の促進の観点から、(1)投資、金融の立場からの情報ニーズ(2)テナントの立場からの情報ニーズ(3)求められる情報内容と現在の状況(4)情報ニーズに対して課題となっている事項と改善の方向性の4つを論点に、課題などを挙げている。

既存ストックとテナントにおける環境対応の視点も重要とし、「既存ストックにおける環境対応の必要性」「テナントの需要喚起」も課題に挙げた。具体的には、中小ビルでの省エネ改修をどう推進するか、環境不動産に入居するテナントに対して誘導策やインセンティブ付与がないことについて問題提起している。

今後、期待する施策として、情報の可視化を推進する観点から、環境不動産を評価するレーティングの普及などを挙げた。既存ストックの環境対応に向けては、改正不動産特定共同事業法などを利用した証券化スキームの活用、テナントの需要を喚起するためにインセンティブの付与なども挙げている。

〔URL〕 <http://tochi.mlit.go.jp/kankyo/index.html>

【問合せ先】 土地・建設産業局土地市場課 03-5253-8111 内線 30222、30244

国土省、2月の長期優良住宅建築等計画の認定総戸数は7794戸

国土交通省が3月15日にまとめた「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」(2012年2月末時点)によると、今年2月の実績は、一戸建ての住宅が7551戸、共同住宅等が243戸、認定総戸数は7794戸となっている。

〈2012年2月の実績〉◇一戸建ての住宅=7551戸◇共同住宅等=243戸◇総戸数=7794戸。〈2009年6月4日の制度運用開始からの累計(暫定)〉◇一戸建ての住宅=25万3635戸◇共同住宅等=5122戸◇総戸数=25万8757戸。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000344.html

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03-5253-8111 内線 39429

調査統計

国交省、変動金利型5割を超え、固定金利期間選択型のシェアは大幅に減少

国土交通省が3月16日にまとめた「民間住宅ローンの実態に関する調査」(期間:2011年10~12月、調査対象:1438民間金融機関、回答:1336機関)の結果によると2010年度の個人向け住宅ローンの新規貸出額のうち、変動金利での融資割合が52.5%と半分を超えた。「フラット35」の利用も急速に増えて、証券化ローンの割合が前年度に比べ二桁の大幅増の16.6%となった。固定金利期間選択型の割合は大幅に減少した。

2010年度の新規貸出額では、変動金利型の割合が最も多く、前年度比3.5P増の52.5%。変動型の2005年度のシェアは10.9%だったが、ここ数年で急速にシェアが拡大している。次いで固定金利期間選択型が27.3%と続いたが、前年度比15.9P減と大幅に減少し、それに代わって証券化ローンが11.1P増の16.6%と、シェアを伸ばした。これは、(独)住宅金融支援機構が証券化支援事業として行っている「フラット35S」において金利引下げ幅拡大の優遇措置が実施されていたことが要因。

各金融機関の住宅ローンの商品ラインアップをみても、「現在、商品として取扱っている」割合が高いのは、「固定金利期間選択型」(94.8%)と「変動金利型」(94.4%)、3番目に割合が高いのは「疾病保障付き」(86.3%)。

「商品化を検討中」とする住宅ローン商品としては、「住宅の質誘導型」(6.8%)と「環境配慮型」(6.4%)の割合が比較的高かった。

融資を実施する際に考慮する項目では、「完済時年齢」「借入時年齢」「返済負担率」「勤続年数」「年収」「担保評価」などで多くの回答があった。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house01_hh_000047.html

【問合せ先】住宅局・民間事業支援調整室 03-5253-8111 内線 39727

市場動向

不動産研、「店舗賃料トレンド2012春」まとめ、全国的には横ばい傾向

一般財団法人 日本不動産研究所と商業コンサルタント会社の(株)ビーエーシー・ア

一バンププロジェクトは3月21日、過去3年間の中心商業地の1階店舗公募賃料データを分析した「店舗賃料トレンド2012春」を発表した。

東京都内5エリア(銀座、新宿、表参道、渋谷、池袋)と地方主要都市8エリア(神戸、福岡、心斎橋、京都、栄、仙台、札幌)のうち、2011年下半期の1階公募賃料(1坪当たり)が最も高かったのは銀座で4万5100円、次いで表参道が3万8500円、新宿が3万6400円、池袋が3万4400円、渋谷が3万2400円と続き、都内5エリアが上位を独占した。都内5エリアの1階公募賃料は、表参道と池袋が前期の2011年上期から上昇した半面、銀座、新宿、渋谷は下落した。全フロアの平均賃料は5エリアともほぼ横ばいで推移。

一方、地方都市の1階公募賃料をみると、仙台は復興需要で上期比12%上昇の2万700円、全フロアの平均賃料も13%上昇の1万4700円で「当面は復興需要が続く」という。その他の地方都市の1階公募賃料は、◇京都=2万2700円◇札幌=2万2400円◇横浜=1万9300円—で前期に比べ上昇。半面、◇心斎橋=2万2600円◇福岡=2万2300円◇神戸=2万900円◇栄=1万8700円—で前期に比べ下落している。

〔URL〕 <http://www.reinet.or.jp/pdf/tenpo/2012spring-all.pdf>

【問合せ先】 特定事業部商業施設専門チーム 03-3503-5347

刊行物案内

住金機構と東北3県協議会、4月に冊子「地域型復興住宅」を作成配布へ

岩手県、宮城県、福島県の3県の地域型復興住宅推進協議会と(独)住宅金融支援機構東北支店は、東日本大震災の被災者の方が住まいの再建を検討される際、ガイドとなる冊子「地域型復興住宅～住まい手と作り手が力を合わせて住宅再建を」を編集し、4月を目途に3県の市町村などを通じて配布する。冊子のポイントは、地域にふさわしい住まいの考え方を提示し、モデルプランを取得する際の概算工事費や災害復興住宅融資を利用した場合の返済金額シミュレーションも提示する。詳細は下記のURLで。

【問合せ先】 岩手県協議会事務局 019-651-0781 宮城県協議会事務局 022-223-7330 福島県協議会事務局 024-521-4033

〔URL〕 http://www.jhf.go.jp/shinsai/tohoku_topics.html

協会だより

4/18に「人口減少時代の不動産業」をテーマに藻谷浩介氏の講演会

当協会は4月18日(水)午後3時から、東京・新宿区のホテルグランドヒル市ヶ谷『瑠璃(西)』で、「人口減少時代の不動産業」をテーマとした講演会を開催する。参加費は無料。講師は、(株)日本総合研究所調査部主任研究員の藻谷浩介氏。

申込みは4月6日(金)までFAX03-3511-0616で。

【問合せ先】 事務局担当：澁田 03-3511-0611