



今週の フラッシュ

成約報告は売物件 20%増、賃貸物件 6.7%増

～東日本レインズ、4月の首都圏不動産流通市場動向

(公財)東日本不動産流通機構(東日本レインズ)がまとめた今年4月度(4月1日～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、新規登録件数は23万6788件(前年同月比0.2%増)で、前年実績をわずかに上回った。このうち売物件の登録件数は5万7342件(同3.8%増)と増加した半面、賃貸物件の登録件数は17万9446件(同0.9%減)とわずかに減少した。成約報告では、売物件が6437件(同20.0%増)、賃貸物件が1万7803件(同6.7%増)と、順調な伸びが続いている。

一方、4月の首都圏のマーケット動向をみると、中古マンション・中古戸建住宅の成約件数は、東日本大震災が発生した前年同月と比べ二桁台の大幅な増加。とりわけ中古マンションの成約件数は、4月としては2006年(2737件)、2010年(2637件)に次ぐ高水準。このほか新築戸建住宅の成約件数は同1.6%増、土地の成約件数も同11.8%増と、軒並みに前年水準を上回っている。

《2012年4月度のレインズ活用実績の概要 [新規登録件数] = 23万6788件(前年同月比0.2%増)、うち 売物件 = 5万7342件(同3.8%増) 賃貸物件 = 17万9446件(同0.9%減) [成約報告件数] 2万4240件(前年同月比10.0%増)、うち 売物件 = 6437件(同20.0%増) 賃貸物件 = 1万7803件(同6.7%増) [条件検索] 310万3433件(同10.2%増) [図面検索] 1591万920件(同20.2%増) [東日本月末在庫件数] 60万4588件(同4.3%増) うち 売物件 = 18万1103件(同8.6%増) 賃貸物件 = 42万3485件(同2.5%増) [総アクセス件数] 2529万9459件(同16.0%増) 2桁台の拡大が続いている。

《2012年4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 = 2628件(前年同月比16.4%増)で、東日本大震災直後の前年同月と比べると大幅に上回っている。すべての都県で2桁の増加、東京都で2割上回っている。 成約㎡単価 = 首都圏平均38.41万円(同0.5%下落)、昨年7月以降10カ月連続のダウン 成約平均価格 = 2520万円(同0.7%上昇)で、2カ月連続のアップ 成約平均面積 = 65.61㎡(同1.2%増)、2カ月連続の増加 平均築年数 = 18.97年 新規登録件数 = 1万5608件(同8.1%増)で、25カ月連続で前年同月を上回っているが、増加率も4カ月ぶりに縮小している。

【中古戸建住宅】 成約件数 = 909件(前年同月比16.4%増)で、前年同月を大幅に上回っている。埼玉県を除く1都2県は二桁台の増加 成約平均価格 = 3000万円(同

6.5%上昇)で、4 カ月連続のアップ 土地面積 = 首都圏平均 149.64 m²(同 2.7%増) 建物面積 = 106.97 m²(同 1.7%増) 平均築年数 = 19.60 年 新規登録件数 = 5900 件(同 9.9%増)で、13 カ月連続して前年同月を上回っている。

【新築戸建住宅】 成約件数 = 323 件(前年同月比 1.6%増)で、3 カ月連続の増加 成約平均価格 = 3437 万円(同 0.6%上昇)で、3 カ月ぶりにアップ 土地面積 = 首都圏平均 112.59 m²(同 4.6%増) 建物面積 = 94.97 m²(同 1.1%増)。

【土地(面積 100 ~ 200 m²)】 成約件数 = 398 件(前年同月比 11.8%増)で、昨年 8 月以来、9 カ月連続で前年同月を上回っている。都県別では神奈川県を除く 1 都 2 県で二桁台の増加 成約 m²単価 = 18.72 万円(同 6.3%下落)で、昨年 12 月以降 5 カ月連続して前年同月を下回っている 成約平均価格 = 2627 万円(同 7.7%下落)で、これも 5 カ月連続して前年同月を下回っている。

{ U R L } http://www.reins.or.jp/pdf/info/nl/nl_201204.pdf

http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw_201204.pdf

【問合せ先】 03 - 5296 - 9350



政策動向

政府、津波防災地域づくり法の 6/13 施行と関係整備政令を閣議決定

政府は 5 月 29 日の閣議で、「津波防災地域づくりに関する法律」の一部を 6 月 13 日から施行する期日政令と、その施行に伴う関係政令の整備に関する政令を決定した。

津波による災害から国民の生命、身体および財産の保護を図るため、津波防災地域づくり法が昨年 12 月 7 日に成立し、その一部が同年 12 月 27 日に施行されたが、この度、「津波災害特別警戒区域」(= 特別警戒区域)に関する規定と、これに関連する罰則規定を施行するために所要の事項を定めたもの。

具体的には、「特別警戒区域」内において、特定開発行為に際して許可を要する土地の形質の変更などに関連して、(1)宅地建物取引業法施行令の一部改正として、売買等に関する広告および契約の締結に必要な法令に基づく処分として、また、契約しようとする者に対する重要説明事項として、それぞれ「特別警戒区域」内の土地における特定開発行為および特定建築行為の許可等の処分を定めているほか、(2)不動産特定共同事業法施行令の一部改正として、不動産共同事業に関する広告または不動産共同事業そのものを行う前に必要な法令に基づく処分として、「特別警戒区域」内の土地における特定開発行為および特定建築行為の許可等の処分を定めている。

今後、津波防災地域づくり法の施行関係の整理政令は、6 月 1 日に公布され、6 月 13 日から施行される。

{ U R L } http://www.mlit.go.jp/report/press/mizukokudo03_hh_000503.html

【問合せ先】 水管理・国土保全局水政課 03 - 5253 - 8111 内線 35232

国交省、マンション管理業者 73 社に是正指導を実施

国土交通省は、昨年 10 月中旬から約 3 カ月間、マンション管理業者への全国一斉立入検査(2011 年 3 月末現在の登録管理業者 2391 社から 148 社を任意抽出)を実施したが、このうちマンション管理適正化法に定めた 5 つの重要項目を中心に検査を行い、73 社に対して是正指導(指導率 49.3%)を行った。

その結果、全般的な傾向として、昨年度に比べ違反者は減少したが、是正指導の内容をみると、「財産の分別管理」について、昨年は 1 社でしかなかったものが 30 社に増加したほか、「重要事項の説明等」の対応で相変わらず不十分な事例が確認された。

重要項目ごとの是正指導した業者数(重複あり) 管理業務主任者の設置 = 4 社(前年 4 社) 重要事項の説明等 = 59 社(同 35 社) 契約の成立時の書面の交付 = 30 社(同 26 社) 財産の分別管理 = 30 社(同 1 社) 管理事務の報告 = 16 社(16 社)。

国交省は、「是正指導を実施した業者数の割合は減少傾向にあるが、悪質な違反には厳正に対処する」としている。

{ U R L } http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000081.html

【問合せ先】土地・建設産業局・不動産業指導室 03 - 5253 - 8111 内線 25117、25155

国交省、賃貸住宅管理業者の登録者数 1579 業者に

国土交通省がまとめた賃貸住宅管理業者の登録者数は、今年 3 月末時点で 1579 業者に達した。都道府県別にみると、東京都が 292 業者と最多、次いで神奈川県が 161 業者、大阪府が 137 業者と続いている。

登録制度は昨年 12 月からスタート。賃貸住宅の管理業務の適正化や賃借人の利益の保護などを目的としている。国交省は、登録業者のシンボルマークが決定したことも発表し、登録事業者のさらなる拡大を図る方針。

{ U R L } http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000080.html

【問合せ先】土地・建設産業局不動産課 03 - 5253 - 8111 内線 25133

国交省、民間住宅活用型住宅セーフティ事業で空家改修に 100 万円補助

国土交通省は 5 月 25 日から、「2012 年度民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業」の募集を開始した。12 月 28 日(金)(必着)まで受け付ける。

この事業は、高齢者世帯や子育て世帯など住宅確保に配慮が必要な世帯の入居を条件として、空家の改修工事費の一部を補助するもの。補助対象となる改修工事は、(1)耐震改修(2)バリアフリー改修(3)省エネルギー改修 のいずれかの工事。補助額は改修工事費の 3 分の 1 で、戸当たり 100 万円が限度額。

{ U R L } <http://www.minkan-safety-net.jp>

【問合せ先】同事業実施支援室 03 - 6214 - 5690

国交省、3 月の建設住宅性能評価の受付は 20.7% 増の 1 万 6211 戸

国土交通省がまとめた住宅品質確保促進法に基づく「住宅性能表示制度の実施状況」(2012 年 3 月末時点)によると、新築住宅の建設住宅性能評価の受付は前年同月比

20.7%増の1万6211戸、交付は同30.1%増の3万1416戸と、いずれも2カ月連続の増加となった。一方、新築住宅の設計住宅性能評価の受付は同4.8%減の1万6181戸で、3カ月連続の減少となった半面、交付は同1.1%増の1万8120戸と、3カ月連続の増加となった。

<新築住宅の2012年2月実績> (1)設計住宅性能評価 = 受付1万6181戸(前年同月比4.8%減)、うち一戸建住宅6734戸(同7.6%減)、マンション等9447戸(同2.7%減) 交付1万8120戸(同1.1%増)、うち一戸建住宅6784戸(同5.2%減)、マンション等1万1336戸(同5.2%増) (2)建設住宅性能評価 = 受付1万6211戸(同20.7%増)、うち一戸建住宅5460戸(同9.0%減)、マンション等1万751戸(同44.6%増) 交付3万1416戸(同30.1%増)、うち一戸建住宅8267戸(同2.9%減)、マンション等2万3149戸(同49.9%増) [2012年3月の設計住宅性能評価書の交付を受けた住宅の属性] マンション等共同住宅1万1336戸(シェア62.6%) 一戸建住宅6784戸(同37.4%) [一戸建住宅の工法別内訳] プレハブ工法3630戸(シェア53.5%) 木造在来2526戸(同37.2%) 2×4工法617戸(同9.1%) など [マンション等の構造別内訳] RC造1万950戸(シェア96.6%) プレハブ167戸(同1.5%) 木造在来144戸(同1.3%) など [2000年10月制度運用開始からの累計] (1)設計住宅性能評価 = 受付190万3619戸 交付187万5004戸 (2)建設住宅性能評価 = 受付152万3784戸 交付140万695戸。

<既存住宅の実績> (1)2012年3月の実績 = 受付107戸(前年同月比54.2%減) 交付69戸(同68.0%減) (2)2002年12月制度運用開始からの累計 = 受付3159戸 交付3060戸。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000371.html

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03 - 5253 - 8111 内線39456

調査統計

国交省、東北と周辺地域で石油は「やや上昇」、その他の資材は「横ばい」

国土交通省が5月25日まとめた「主要建設資材需給・価格動向予備調査結果(2012年5月1~5日現在、生コンや鋼材、木材など7資材13品目の価格や需給、在庫などの動向を調査)によると、被災3県(岩手県、宮城県、福島県)における建設資材の価格動向については、生コンクリートや骨材(砂、砂利、砕石、再生砕石)、アスファルト合材(新材、再生材)は「やや上昇」、H型鋼は「やや上昇」と「横ばい」の境界上、その他の資材は「横ばい」となっている。

[全国における建設資材の動向]【価格動向】アスファルト合材(新材、再生材)は、「やや上昇」。その他の資材は、「横ばい」【需給動向】全ての資材が「均衡」【在庫状況】全ての資材が「普通」[被災3県における建設資材の動向]【価格動向】生コンクリート、骨材(砂、砂利、砕石、再生砕石)、アスファルト合材(新材、再生材)は、「やや上昇」。H形鋼は、「やや上昇」と「横ばい」の境界上。その他の資材は、「横

ばい」【需給動向】 アスファルト合材(新材、再生材)は、「均衡」と「やや緩和」の境界上。その他の資材は、「均衡」【在庫状況】 全ての資材が「普通」。

〔URL〕http://www.ml.it.go.jp/report/press/totikensangyo14_hh_000286.html

【問合せ先】土地・建設産業局建設市場整備課 03 - 5253 - 8111 内線 24863、24864

市場調査

アットホーム、4月の首都圏居住用賃貸の成約2万734件、5カ月連続増

アットホームがまとめた4月の「首都圏の居住用賃貸物件市場動向調査」によると、首都圏における居住用賃貸物件の成約数は2万734件で、前年同月比3.3%増と5カ月連続のプラスとなった。成約が増加したエリアをみると、千葉県が18.2%の二桁増、東京23区は12カ月連続の増加、埼玉県も11カ月連続の増加と好調な半面、神奈川県ではマンションが振るわず5カ月ぶりに減少。東京都下ではアパートが12.7%の大幅減となり、首都圏全体では3.3%増にとどまった。

一方、平均成約賃料をみると、マンション・アパート、新築・中古を問わず下落した。特にマンションの下落が顕著で、とりわけ東京23区の新築の下落率はファミリー向けが前年同月比で10%を超えている。また東京23区では、新築アパートについても他のエリアが堅調ななか前年同月比で9.5%下落しており、市場に偏りみられる。

〔居住用賃貸物件の成約数〕 首都圏=2万734件(前年同月比3.3%増)、5カ月連続のプラス、うち 東京23区=8975件(同5.3%増) 東京都下=1663件(同7.4%減) 神奈川県=6347件(同1.3%減) 埼玉県=1922件(同8.4%増) 千葉県=1827件(同18.2%増) と、千葉県で18.2%の二桁増のほか、東京23区、埼玉県が前年水準を上回って好調な半面、東京都下と神奈川県が前年水準を下回った。

〔㎡当たり成約賃料の首都圏平均〕 賃貸マンション=2611円(前年同月比2.9%下落) 賃貸アパート=2267円(同0.5%下落)。

〔戸当たり成約賃料の首都圏平均〕 賃貸マンション=8.77万円(前年同月比3.6%下落) 賃貸アパート=6.05万円(同2.1%下落)。

〔URL〕<http://athome-inc.jp/pdf/market/12052401.pdf>

【問合せ先】広報担当03 - 3580 - 7185

コンクール

住宅リフォーム協、6/29まで「住まいのリフォームコンクール」募集

(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターは、国土交通省などの後援により「第29回住まいのリフォームコンクール」の応募作品を6月29日(金)(必着)まで募集している。応募要項など詳細は下記のURLで閲覧できる。

〔URL〕http://www.chord.or.jp/tokei/contest_01.html

【問合せ先】住まいのリフォームコンクール係 03 - 3261 - 4567