



## 今週の フラッシュ

### 発売戸数は首都圏、近畿圏ともに前年比増加

～不動産経済研、昨年12月の新築マンション市場動向

不動産経済研究所がまとめた昨年12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8012戸(前年同月比8.4%増)で、2カ月連続の増加となった。月間契約率は78.9%(同0.3P増)と好不調の目安となる70%ラインを超えて売れ行きは好調。昨年12月末現在の販売在庫は6165戸(同10.1%増)。

一方、近畿圏の発売戸数は2427戸(同44.3%増)と、前月の減少から再び増加に転じ、二桁の大幅増加となった。月間契約率は69.3%(同1.4P減)と、3カ月ぶりに70%ラインを割った。昨年12月末現在の販売在庫は3307戸(同16.7%減)。

首都圏、契約率78.9%、平均価格は4582万円で2.6%下落、㎡単価も1.7%下落

首都圏の昨年12月の発売戸数は8012戸で、前年同月(7388戸)に比べ8.4%増と、前月に引き続き2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=3015戸(前年同月比6.7%減) 東京都下=703戸(同152.9%増) 神奈川県=1967戸(同19.7%増) 埼玉県=1054戸(同57.8%増) 千葉県=1273戸(同18.7%減) と、東京23区部と千葉県が前年水準を下回ったものの、東京都下や神奈川県、埼玉県が大幅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=77.5%(前年同月比3.6P増) 東京都下=84.1%(同0.6P増) 神奈川県=74.9%(同5.6P減) 埼玉県=78.5%(同1.7P減) 千葉県=85.8%(同1.0P増) で、神奈川県と埼玉県が前年水準を下回った。

[価格動向] 戸当たり平均価格=4582万円で、前年同月比124万円、2.6%の下落。9月以来、4カ月連続のダウン。㎡単価=64.2万円で、同1.1万円、1.7%の下落。同じく9月以来、4カ月連続のダウン。[平均専有面積]71.33㎡で、前年同月比0.72㎡増、1.0%の縮小。[即日完売]18物件398戸(シェア5.0%)。[販売在庫の状況]昨年12月末時点の販売在庫は6165戸で、前月末比944戸の増加となり、3カ月連続の増加。前年同月末比では565戸の減少。

[2012年1月の発売予測]今年1月の発売は前年同月(1372戸)を上回る1600戸前後を予測。

近畿圏、契約率は69.3%、平均価格は3874万円、㎡単価は56.5万円で共に上昇

近畿圏の昨年12月の新規発売は2427戸で、前年同月(1682戸)比44.3%の大幅な増加となり、前月の減少から再び連続に転じた。

[エリア別の発売状況] 大阪市部=1100戸(前年同月比180.6%増) 大阪府下=

567戸(同20.7%減) 神戸市部 = 158戸(同17.7%減) 兵庫県下 = 432戸(同108.7%増) 京都市部 = 78戸(同13.0%増) 京都府下 = 91戸(同1037.5%増) 奈良県 = 0戸(前年同月44戸) 滋賀県 = 1戸(同98.2%減) 和歌山県 = 0戸(前年同月0戸)。

[ 売行き状況 ] 初月契約率は69.3%で、前年同月(70.7%)に比べ1.4Pのダウン、前月(70.2%)比では0.9Pのダウンとなった。

[ 価格動向 ] 戸当たり平均価格 = 3874万円で、前年同月比36万円、0.9%の上昇。3カ月連続のアップ m<sup>2</sup>単価 = 56.5万円で、同3.6万円、6.8%の上昇。3カ月連続のアップ。[ 平均専有面積 ] 68.52 m<sup>2</sup>で、同3.98 m<sup>2</sup>減、5.5%の縮小。

[ 即日完売 ] 6物件 92戸(シェア3.8%)。

[ 販売在庫の状況 ] 昨年12月末時点の販売在庫は3307戸で、前月末比363戸増と、前月の減少から再び増加。前年同月末(3971戸)比では664戸の減少。

[ 2012年1月の発売予測 ] 今年1月の発売は前年同月(1301戸)を上回る1500戸程度を予測。[ URL ] [http://www.fudousankeizai.co.jp/lcm\\_Web/dcPg/Mn\\_Doko.html](http://www.fudousankeizai.co.jp/lcm_Web/dcPg/Mn_Doko.html)

【問合先】企画調査部 03 - 3225 - 5301

## 政策動向

国交省、昨年12月の長期優良住宅建築等計画の認定総戸数は8269戸

国土交通省が1月13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」(2011年12月末時点・暫定)によると、昨年12月の実績は、一戸建ての住宅が8229戸、共同住宅等が40戸、認定総戸数は8269戸となっている。

2011年12月の実績(暫定) 一戸建ての住宅 = 8229戸 共同住宅等 = 40戸  
総戸数 = 8269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 = 23万9396戸 共同住宅等 = 4844戸 総戸数 = 24万4240戸。

ただし、東日本大震災の影響により、岩手県および宮城県については未集計のため、昨年12月の実績値と制度運用開始からの累計値は暫定値。今後、両県の実績値を確認できた段階で、追って確定値を公表する予定。

[ URL ] [http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000323.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000323.html)

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

国交省、11月の建築確認済証交付は前年同月比3.9%減の4万7892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11月分)をまとめた。ただし、昨年3~6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状況の把握が困難であるため、確認が可能な範囲で集計。

< 建築確認済証の交付件数の状況 >

11月の建築確認の交付件数は前年同月比3.9%減の4万7892件となり、8月以降4

カ月連続して前年水準を下回った。〔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＝1万2848件(前年同月比3.7%減)、うち構造計算適合性判定合格件数1395件 木造2階建て住宅などいわゆる4号建築物＝3万5044件(同3.9%減)。  
〔審査機関別の内訳〕 特定行政庁(建築主事) 合計＝8700件(同7.7%減) 1～3号建築物＝2007件(同6.1%減)、うち構造計算適合性判定合格件数273件 4号建築物＝6693件(同8.2%減) 指定確認検査機関 合計＝3万9192件(同3.0%減) 1～3号建築物＝1万841件(同3.2%減)、うち構造計算適合性判定合格件数1122件 4号建築物＝2万8351件(同2.9%減)。

< 建築確認申請件数の状況 >

11月の建築確認申請件数は前年同月比3.7%減の4万8635件となり、8月以降4カ月連続して前年水準を下回った。〔内訳〕 1～3号建築物＝1万2956件(前年同月比3.9%減)、うち構造計算適合性判定申請件数1397件 4号建築物＝3万5679件(同3.6%減)。  
〔審査機関別の内訳〕 特定行政庁(建築主事) 合計＝8765件(同5.2%減) 1～3号建築物＝1861件(同5.4%減)、うち構造計算適合性判定申請件数225件 4号建築物＝6904件(同5.5%減) 指定確認検査機関 合計＝3万9870件(同3.3%減) 1～3号建築物＝1万1095件(同3.6%減)、うち構造計算適合性判定申請件数1172件 4号建築物＝2万8775件(同3.2%減)。

< 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 >

昨年11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1330件、うち法定通知を発出した242件を除く)の平均所要期間は28.3日、うち申請者側作業日数は13.9日、審査側作業日数は14.4日。〔審査機関別の内訳〕 指定確認審査機関＝平均所要期間27.9日、うち申請者側作業日数13.9日、審査側作業日数13.9日 特定行政庁(建築主事)＝平均所要期間33.5日、うち申請者側作業日数13.2日、審査側作業日数20.4日。

〔URL〕<http://www.mlit.go.jp/common/000187031.pdf>

【問合先】住宅局建築指導課 03-5253-8111 内線39515、39519

## 国交省、東北6県、全ての資材価格が「横ばい」、木材需給は「やや緩和」

国土交通省が1月10日にまとめた「主要建設資材需給・価格動向調査結果(2011年12月16日～20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、東北地方と周辺地域(11県：青森・岩手・宮城・秋田・山形・福島・茨城・栃木・群馬・千葉・新潟)の価格動向については、全ての資材が「横ばい」で、前回調査(12月1日～5日調査)と比べ大きな変化はみられない。

〔東北地方及び周辺地域における建設資材の動向〕【価格動向】 全ての資材が「横ばい」で、前回調査(12月1日～5日調査)と比べて大きな変化はみられない【需給動向】 アスファルト合材(新材)は「均衡」から「均衡」と「やや緩和」の境界上に変化、H形鋼は「やや均衡」から「緩和」に変化、その他の資材は「均衡」【在庫状況】

全ての資材が「普通」で、前回調査と比べて大きな変化はみられない。

[東北地方6県における建設資材の動向]【価格動向】 全ての資材が「横ばい」で、前回調査と比べて大きな変化はみられない【需給動向】 木材(製材)は「均衡」から「やや緩和」に変化、その他の資材は「均衡」【在庫状況】 全ての資材が「普通」で、前回調査と比べて大きな変化はみられない

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/000187598.pdf>

【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

## 都、木密住宅地域再生に「不燃化特区」制度を導入、耐震・耐火を促進

東京都は、23区と連携して、都区部の木造住宅密集地域の不燃化整備を加速するため、木密地区内に特区を設けて都税の減免などを実施し、戸建て住宅の建替えや改修を推進する。

都は昨年末に策定した「2020年の東京」において、今後10年間で「木密地域不燃化10年プロジェクト」を推進することを決定した。特区制度の詳細は未だ固まってはいるが、都区部28カ所の不燃化整備地域(面積約7000ha)のうち、特に緊急性を要する地域について、「不燃化特区」として指定し、旧耐震基準で建てられた住宅を建替えたり、改修した場合に、都税(固定資産税・都市計画税・不動産取得税など)を現行制度以上に減免するほか、新たな補助金制度の導入なども検討する。

現行制度では、23区内において旧耐震住宅を建替えた場合、最長3年間の固定資産税・都市計画税を免除する「耐震化促進税制」があるが、更にインセンティブを高めて耐震・耐火を推進する。2012年度中を目途に、不燃化整備地域の中から3地区程度を、区からの提案をもとに都が特区として先行指定する予定。

[http://www.chijihon.metro.tokyo.jp/tokyo\\_of\\_2020/booklet\\_of\\_pp2012/pdf/summary\\_booklet\\_of\\_pp2012\\_12.pdf#search='木密地域不燃化10年プロジェクト 不燃化特区'](http://www.chijihon.metro.tokyo.jp/tokyo_of_2020/booklet_of_pp2012/pdf/summary_booklet_of_pp2012_12.pdf#search='木密地域不燃化10年プロジェクト 不燃化特区')

【問合せ先】都市整備局市街地整備部企画課 03 - 5320 - 5119



## 調査統計

### 国交省、昨年10月の木造3階建て戸建は前年比4.6%増の2286棟

国土交通省がまとめた昨年10月の「木造3階建て住宅と丸太組構法建築物の建築確認統計」によると、[木造3階建て戸建て等住宅]は2286棟で、前年同月比4.6%増となった。うち防火地域内は27棟(前年同月比17.4%増)、準防火地域内は1676棟(同8.3%増)。  
[木造3階建て共同住宅]は60棟(同7.1%増)、戸数481戸(同3.6%減)、うち防火地域内は2棟(同±0.0%)、準防火地域内は33棟(同5.7%減)。

一方、[丸太組構法建築物]は60棟(同39.5%増)。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000322.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000322.html)

【問合せ先】住宅局・木造住宅振興室 03 - 5253 - 8111 内線 39422



## 資格試験

マン管C、マンション管理士試験の合格者 1587 名、合格率 9.3%

(財)マンション管理センターは1月13日、昨年11月27日に札幌市から那覇市までの全国8試験地で実施した2011年度マンション管理士試験の結果を発表した。

受験申込者は1万9754名、うち実際の受験者数は1万7088名(受験率86.5%)。合格者数は1587名で、合格率は9.3%(前年度8.6%)。合格最低点は50問中36問以上正解(試験の一部免除者は45問中31問以上正解)。

合格者の主な属性 (1)男女別 = 男性1454名(シェア91.6%) 女性133名(同8.4%) (2)年齢別 = 平均年齢45.2歳 最高年齢85歳。

[URL] <http://www.mankan.org/goukakusyagaiyo.html>

【問合せ】03-3222-1578

## セミナー

第一東京弁護士会、3/12に不動産業者向け反社会的勢力排除セミナー

第一東京弁護士会・民事介入暴力対策委員会は、「反社会的勢力排除条項例(売買契約・賃貸借契約)」を出すなど、不動産業界における反社会的勢力排除への取り組みを踏まえて、3月12日(月)午後2時から、東京・千代田区有楽町の『有楽町読売ホール』で、不動産業者向けのセミナーを開催する。参加料は3000円/人(但し2人目以降は1名あたり1,000円)。定員は300名(定員になり次第締切)。

【申込・問合せ】同弁護士会法律相談課(担当：島田) 03-3595-8575

## 会員動向

### 社名変更

(株)扶桑エンジニアリング(賛助会員)はこのほど、社名を「株式会社IHI扶桑エンジニアリング」に変更した。事務所の所在地、電話番号などは従来通り。

## 協会だより

新規事業委員会、2月6日に「ゼロから始める農業参入入門セミナー」

新規事業委員会は、2月6日(月)午後2時半から、東京・千代田区麹町のスクワール麹町で「ゼロから始める農業参入入門セミナー」を開催する。講師は楠元武久・(株)船井総合研究所東京経営支援本部チーフコンサルタント。参加費は無料。申込は1月27日(金)までにFAX03-3511-0616にて。

【問合せ】事務局 03-3511-0611