



## 今週の フラッシュ

### 発売は首都圏 5.3 万戸、近畿圏約 2 万戸に増加

#### ～ 不動産経済研、来年の新築分譲マンション市場予測

不動産経済研究所がまとめた「2012年の首都圏・近畿圏新築分譲マンション市場予測」によると、来年の首都圏市場においては、東日本大震災の影響を受けた今年の実績見込み4.5万戸(4万5082戸)に比べ17.6%増の5.3万戸の供給を予測している。「震災の影響による供給開始の後ズレや着工の増加で、大手デベロッパー中心で市場は推移する半面、中堅・中小デベロッパーに厳しさは残るものの、事業再開組も登場するだろう」と予想。また、「超高層・超大型物件は人気を集めるものの、リスク回避で100戸以下の小・中型物件が主力になるだろう」とみている。

一方、近畿圏(2府4県)の来年の発売戸数は、今年の実績見込み2万494戸に比べ1.0%増の2万700戸程度になると予測。「千里丘や厚生年金会館跡地、JR尼崎などの再開発事業絡みの1000戸前後の超大型物件も計画されており、来年前半だけで1万1000戸の供給が見込まれる」と予想。一方で、「中堅・中小デベロッパーの資金繰りが回復しないため、事業者数は更に減少し、大手間の競争激化とシェア拡大の傾向は一層強くなる」とみている。

#### 《首都圏マンション市場予測の概要》

2011年年度のエリア別供給実績見込み 首都圏全体 = 4万5082戸(2010年実績比1.2%増) 東京都区部 = 2万390戸(同0.0%) 東京都下 = 4459戸(同29.4%増) 神奈川県 = 1万1628戸(同14.1%増) 埼玉県 = 5820戸(同4.1%増) 千葉県 = 2785戸(同43.3%減) と、千葉県を除き、各エリアとも増加する見込み。

2012年年度のエリア別供給予測 首都圏全体 = 5万3000戸(2011年実績見込み比17.6%増) 東京都区部 = 2万4000戸(同17.7%増) 東京都下 = 5000戸(同12.1%増) 神奈川県 = 1万3000戸(同11.8%増) 埼玉県 = 7000戸(同20.3%増) 千葉県 = 4000戸(同43.6%増) と、全エリアで増加する見込み。

2012年首都圏の市況見通し 価格面について：用地費、建築コストは上昇傾向にあるものの、グロス価格の抑制は必至で、専有面積は縮小傾向へ 商品特性について：(1)超高層・超大型は人気を集めるものの、リスク回避で100戸以下の小・中型物件が主力になる(2)テーマは震災と原発問題で創エネマンション(太陽光・太陽熱、蓄電池、戸別配電、『見える化』、免震・制震)(3)今まで以上に都区部中心の市場が形成されることから、住戸専有面積30.00㎡～59.99㎡のいわゆるコンパクトマンションのシェアは3割を突破しそう ローン審査の要件選別化で若年中堅所得層者の購

入意欲が減退し、減少するパイの取り合いに 今後数年間は 1990 年のバブル崩壊以前の市場規模を若干上回る 5 万～6 万戸の市場で推移するだろう。

#### 《近畿圏マンション市場予測の概要》

2011 年年間のエリア別供給実績見込み 近畿圏全体 = 2 万 494 戸 (2010 年実績比 5.6% 減) 大阪市部 = 7603 戸 (同 23.6% 増) 大阪府下 = 5309 戸 (同 28.7% 減) 神戸市部 = 2066 戸 (同 16.4% 減) 兵庫県下 = 2780 戸 (同 5.8% 増) 京都市部 = 1376 戸 (同 1.2% 増) 京都府下 = 224 戸 (同 60.8% 減) 奈良県 = 470 戸 (同 58.8% 増) 滋賀県 = 666 戸 (同 2.8% 減) 和歌山県 = 0 戸 (前年 110 戸) と、前年に比べ大阪市部や兵庫県下、京都市部、奈良県などは増加の見込み。

2012 年年間のエリア別供給予測 近畿圏全体 = 2 万 700 戸 (2011 年実績見込み比 1.0% 増) 大阪市部 = 6700 戸 (同 11.9% 減) 大阪府下 = 6000 戸 (同 13.0% 増) 神戸市部 = 2200 戸 (同 6.5% 増) 兵庫県下 = 3000 戸 (同 7.9% 増) 京都市部 = 1300 戸 (同 5.5% 減) 京都府下 = 300 戸 (同 33.9% 増) 奈良県 = 500 戸 (同 6.4% 増) 滋賀県 = 600 戸 (9.9% 減) 和歌山県 = 100 戸 (前年 0 戸) と、前年を下回るのは大阪市部や京都市部、滋賀県の 3 エリアのみ。

2012 年近畿圏の市況見通し マンション建築着工は順調に回復 中堅・中小デベロッパーへの資金繰りが回復せず、デベロッパー数は更に減少 (2010 年 108 社 2011 年 97 社) し、発売は大手に集中する傾向で、上位 20 社のシェアは 70% 超を予想 型枠工や配筋工の不足による建築費の上昇 大阪市内や神戸市内で超高層物件が引続き活発に 総戸数 1000 戸前後の超大型プロジェクトが千里丘や厚生年金会館跡地、JR 尼崎などで目白押しとなり、来年上半期で 1 万 1000 戸程度の供給を予測。

{ URL } [http://www.fudousankeizai.co.jp/lcm\\_web/dcPg/Mn\\_Doko.html](http://www.fudousankeizai.co.jp/lcm_web/dcPg/Mn_Doko.html)

【問合せ先】企画調査部 03 - 3225 - 5301

## 政策動向

国交省、11 月の長期優良住宅建築等計画の認定総戸数は 8416 戸

国土交通省が 12 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」(今年 11 月末時点・暫定)によると、11 月の実績は、一戸建ての住宅が 8264 戸、共同住宅等が 152 戸、認定総戸数は 8416 戸となっている。

今年 11 月の実績(暫定) 一戸建ての住宅 = 8264 戸 共同住宅等 = 152 戸 総戸数 = 8416 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 1106 戸 共同住宅等 = 4804 戸 総戸数 = 23 万 5910 戸。

ただし、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、今年 11 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\\_000314.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000314.html)

## 市場動向

不動産経済研、今年度上期コンパクトMの供給はシェア拡大し 3411 戸

不動産経済研究所は、2010 年度と 2011 年度上期(2011 年 4~9 月)に首都圏で発売された「コンパクトマンションの供給実態調査」(住戸専有面積が 30.00~59.99 m<sup>2</sup>のワンルームとファミリータイプの間位置する物件)の結果をまとめた。

それによると、2010 年度に首都圏で供給されたコンパクトマンションは 7667 戸で、全マンション供給戸数 4 万 5012 に占めるシェアは 17.03%となった。前年度実績 7574 戸、シェア 20.06%)に比べ、戸数は 1.2%増加し、シェアは 3.03P 低下した。戸当たり平均価格は 3829 万円で、前年度比 9.1%の上昇、m<sup>2</sup>単価は 79.4 万円で、同 9.4%の上昇といずれも前年度の水準を上回った。

一方、2011 年度上期(4~9 月)のコンパクトマンションの供給は 3411 戸で、全供給 1 万 9765 戸に占めるシェアは 17.26%。前年同期(3628 戸、シェア 16.72%)に比べ、戸数は 6.0%減となったが、シェアは 0.54P アップした。戸当たり平均価格は 4014 万円で、前年同期比 6.1%の上昇、m<sup>2</sup>単価は 80.8 万円で同 1.8%の上昇。「平均価格の 4000 万円台、m<sup>2</sup>単価の 80 万円台は 2000 年以降ではいずれも初めてのことで、今後もコンパクトマンションが独自の商品タイプとして、確実に市場を形成していくだろう」(同社)とみている。

〔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

## 競争入札案内

UR、賃貸住宅入居者募集業務で民間競争入札、会員企業への周知要請

(独)都市再生機構(UR)では、「競争の導入による公共サービスの改革に関する法律」に基づき閣議決定された「公共サービス改革基本方針」により、同機構の賃貸住宅入居者募集業務について、民間競争入札を実施することになり、当協会に対して、賃貸住宅募集に係る業務経験の豊富な会員社への周知方をこのほど要請した。

競争入札への参加には、賃貸住宅に係る業務の経験や宅地建物取引業の免許保有が資格要件。公示文書など詳細は、エリア所管の下記のURLからダウンロードできる。

〔URL〕 東日本賃貸住宅本部(東京都・埼玉県)

<http://www.ur-net.go.jp/orders/east/order.html>

西日本支社(大阪府) <http://www.ur-net.go.jp/orders/west/order.html>

## シンポジウム

建築研、2/1「長期優良住宅の今後の課題と展望」でシンポジウム開催

(独)建築研究所は国土交通省との共催で、2月1日午後1時半から、東京・文京区の(独)住宅金融支援機構本店1階『すまい・るホール』で、「長期優良住宅先導事業シンポジウム～ストック社会の住まいづくりの課題と展望」を開催する。定員は290名(定員になり次第締め切る)。参加費は無料。

シンポジウムは、「長期優良住宅先導事業の意義と今後の取り組みへの期待(仮題)」と題して、巽和夫・京都大学名誉教授の講演など3つの講演と事例発表、パネルディスカッションが行われる。なお、プログラムや申込要領など詳細は、下記URLで。

[URL] <http://www.kenken.go.jp/chouki/index.html>

【問合せ先】長期優良住宅先導事業評価室 029-879-0691

## 資格試験

建築技術教育C、「設計製図の試験」の合格者4560人、合格率40.7%

国土交通大臣の指定試験機関である(財)建築技術教育普及センターは12月15日、今年の一級建築士試験「設計製図の試験」の合格者を発表した。設計製図の試験は10月9日(日)に全国52会場で行われたが、それによると、合格者は、実受験者数は1万1202人(うち製図から6177人)、このうち合格者数は4560人で40.7%となった。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/house05\\_hh\\_000282.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000282.html)

【問合せ先】同試験部「一級建築士試験」担当03-5524-3105

## 協会だより

平成24年新年賀会、1月10日にホテルニューオータニ・タワーで開催

当協会では、平成24年新年賀会を1月10日(火)午後5時半から、東京・千代田区紀尾井町のホテルニューオータニ・タワー5階『鳳凰の間』で開催する。

耐震化実践アプローチセミナー、来年1/15に都庁5階大会議場で開催

当協会は、来年1月15日(日)午後1時から、東京・新宿区の東京都庁5階大会議場で「耐震化実践アプローチセミナー」を開催する。定員は500名。入場・個別相談は無料。後援は東京都都市整備局、(財)日本賃貸住宅管理協会、野村證券株。

参加希望者は、次頁の「耐震化実践アプローチセミナー」のご案内をご覧の上、「セミナー参加申込書」に必要事項を記入して、お申込みください。

【申込・問合せ先】TEL 0120-363-232(日住協コールセンター)

FAX 03-3511-0616 Email: taishin@nichijukyo.or.jp

**お知らせ** 12月29日(木)から1月4日(水)まで事務局は年末・年始休暇とさせていただきます。また、本紙の発行は、年内はこの12月22日(木)号で終了し、新年は1月13日(金)号より再開いたします。

# 東京都 2012 冬耐震キャンペーン

## 耐震化実践

### アプローチセミナー

主催：社団法人日本住宅建設産業協会

後援：東京都都市整備局、財団法人日本賃貸住宅管理協会、野村證券株式会社

無料で個別相談承ります

入退室自由です

日時

平成 24 年  
1月15日 (日)  
開場 / 12 : 30

場所

東京都庁  
5階大会議場

**【お申込み・お問い合わせ】**

定員  
**500名**  
入場相談無料

参加申込書にご記入の上、FAX、E-mail、  
郵送にてお申込みください。  
社団法人日本住宅建設産業協会  
〒102-0083 東京都千代田区麹町5-3  
TEL:0120-363-232(日住協コールセンター)  
E-MAIL: taishin@nichijukyo.or.jp

要予約

12:30 開場  
13:00 開会

【第一部】『所有者としての必須知識』  
13:15 ~ 13:55 <東京都新条例説明>  
東京都 耐震化推進担当部長 小野 幹雄氏  
14:00 ~ 14:50 <震災と所有者責任について>  
飯沼総合法律事務所 弁護士 児玉 謙氏

15:00 ~ 16:45  
【第二部】『地震に備える耐震化実践知識』  
①診断・設計 ②改修・建築 ③古ビルの売却  
16:45 閉会



**【会場・出入り口】**

都庁第一本庁舎  
5階大会議場

第一本庁舎  
北側エレベータにて  
5階へお上がりください  
都営大江戸線・都庁前駅  
「A4出口」が最寄です。

入口はコチラ

新宿  
中央公園

第一本庁舎

第二本庁舎

NSビル

KDDIビル

**セミナー参加申込書**

平成 年 月 日		ご紹介者様	
お名前		電話番号	
ご住所		FAX番号 または E-MAIL	
ご参加者 <input type="checkbox"/> ビル・マンションオーナー様 <input type="checkbox"/> ビル・マンション区分所有者様 <input type="checkbox"/> 管理組合理事長様 <input type="checkbox"/> 管理会社様 <input type="checkbox"/> 所有者様代理 <input type="checkbox"/> その他			ご参加人数 名
個別相談希望する <input type="checkbox"/>			
希望相談内容（複数選択可能） <input type="checkbox"/> 耐震診断 <input type="checkbox"/> 耐震設計・補強工事 <input type="checkbox"/> 建物の建替え・解体工事 <input type="checkbox"/> 建物の売却 <input type="checkbox"/> 入居中のテナントについて <input type="checkbox"/> 他の区分所有者との協議について <input type="checkbox"/> その他			
希望相談時間（複数選択可能） <input type="checkbox"/> ①14:00 ~ 14:30 <input type="checkbox"/> ②14:30 ~ 15:00 <input type="checkbox"/> ③15:00 ~ 15:30 <input type="checkbox"/> ④15:30 ~ 16:00 <input type="checkbox"/> ⑤16:00 ~ 16:30			

【お申込みFAX送信】⇒03-3511-0616 受付完了後こちらから確認のFAXなどを送付いたします。