



今週の フラッシュ

発売は首都圏 2 カ月増、近畿圏は 4 カ月減

～ 不動産経済研、9 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 9 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 3713 戸で、前年同月比 16.7% 増と、2 カ月連続して前年水準を上回った。月間契約率は前年同月比 2.8 P アップの 77.7% で、2 カ月ぶりに好・不調の目安となる 70% ラインを突破した。同社では「東日本大震災のショックによる市場の混乱も半年以上が経過し、漸く落ち着きを取り戻しつつあるものの、安心・安全への志向といった購入者ニーズの変化に、供給サイドの対応も何とか追いつきつつある状況ではないか」とみている。

一方、近畿圏の発売戸数は 1957 戸で、同 7.3% 減と、4 カ月連続して前年水準を下回った。月間契約率は 66.2% で、同 3.0 P のダウンと、好調ラインの 70% ラインを 2 カ月連続して割り込んだ。

首都圏、契約率 77.7%、発売は都区部と千葉県が減少、平均価格と m^2 単価共に下落
首都圏の 9 月の発売戸数は 3713 戸で、前年同月比 16.7% 増と、2 カ月連続の増加となった。

[エリア別の発売状況] 東京 23 区部 = 1303 戸 (前年同月比 25.4% 減) 東京都下 = 576 戸 (同 533.0% 増) 神奈川県 = 1013 戸 (同 23.4% 増) 埼玉県 = 702 戸 (同 176.4% 増) 千葉県 = 119 戸 (同 56.1% 減) と、23 区部と千葉県が二桁台の減少となった半面、都下や神奈川県、埼玉県は大幅に増加している。

[エリア別の売行き状況] 東京 23 区部 = 70.8% (前年同月比 3.5 P 減) 東京都下 = 72.7% (同 7.5 P 減) 神奈川県 = 85.4% (同 6.2 P 増) 埼玉県 = 81.5% (同 19.3 P 増) 千葉県 = 89.1% (同 13.8 P 増) で、23 区部と都下のみが前年を下回っている。

[価格動向] 戸当たり平均価格 = 4265 万円で、前年同月比 759 万円、15.1% の下落。前月の上昇から再び下落 m^2 単価 = 62.2 万円で、同 8.7 万円、12.3% の下落。前月の上昇から再び下落。[平均専有面積] 68.55 m^2 で、前年同月比 2.35 m^2 減、3.3% の縮小。[即日完売] 16 物件 732 戸 (シェア 19.7%)。

[販売在庫の状況] 9 月末時点の販売在庫は 4826 戸で、前月末比 149 戸の減少、5 カ月ぶりの減少。前年同月末 (4722 戸) 比では 104 戸の増加。

[10 月の発売予測] 10 月の発売は前年同月 (3718 戸) を上回る 4500 戸程度を予測。

近畿圏、契約率は 66.2%、発売は 4 カ月連続減、平均価格・ m^2 単価共に 2 カ月下落
近畿圏の 9 月の新規発売は 1957 戸で、前年同月 (2111 戸) 比 7.3% の減少で、4 カ月

連続の減少となった。

[エリア別の発売状況] 大阪市部 = 645 戸 (前年同月比 24.3% 増) 大阪府下 = 580 戸 (同 26.1% 増) 神戸市部 = 292 戸 (同 30.5% 減) 兵庫県下 = 162 戸 (同 58.5% 減) 京都市部 = 98 戸 (同 33.8% 減) 京都府下 = 116 戸 (同 100.0% 増) 奈良県 = 14 戸 (同 82.3% 減) 滋賀県 = 50 戸 (同 22.0% 増) 和歌山県 = 0 戸 (同 0 戸)。

[売行き状況] 初月契約率は 66.2% で、前年同月 (69.2%) に比べ 3.0 P のダウン、前月 (68.2%) 比では 2.0 P のダウンとなった。

[価格動向] 戸当たり平均価格 = 3150 万円で、前年同月比 399 万円、11.2% の下落、2 カ月連続のダウン m²単価 = 47.9 万円で、同 0.2 万円、0.4% の下落、2 カ月連続のダウン。

[平均専有面積] 65.74 m² で、同 8.04 m² 減、10.9% の縮小。[即日完売] 1 物件 20 戸 (シェア 1.0%)。[販売在庫の状況] 9 月末時点の販売在庫は 2989 戸で、前月末比 175 戸の増加、2 カ月連続の増加。前年同月末 (3893 戸) 比では 904 戸の減少。

[10 月の発売予測] 10 月の発売は前年同月 (2045 戸) を上回る 2300 戸程度を予測。

[URL] 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

政府、改正都市再生特別措置法の施行関係政令を 10/20 から施行

政府は 10 月 14 日の閣議で、「都市再生特別措置法の一部を改正する法律の一部の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令」と「同法の一部の施行期日を定める政令」を決定した。10 月 19 日に公布し、20 日から施行した。

これは、政府の「新成長戦略」の取組みの一環として、まちの賑わい・交流を創出するための特例として、道路占用許可基準を緩和し、道路空間のオープン化を推進することが狙い。具体的には、(1)一定の広告塔、看板(2)食事施設、購買施設その他これらに類する施設(3)一定の自転車駐車器具 について、道路占用の許可対象に追加したもので、交通環境や安全性の維持などが占有許可の条件となる。

政府の「新成長戦略」では、財政出動を伴わない施策として、道路空間を活用したビジネスを創出する方針を提示。これを受けて国土交通省では既に、道路空間のオープン化に関する一般からの提案を広く募集。その結果、(1)上部空間への民間施設の建設(2)広告の設置(3)オープンカフェなどの設置(4)自転車駐輪場・駐車場の設置(5)太陽光発電設備の設置 などを含む 166 件の提案が寄せられており、今後、関係政令の施行を受けて、これらの提案の具体化が期待される。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/toshi05_hh_000045.html

【問合先】国土交通省都市局まちづくり推進課 03 - 5253 - 8111 内線 32534
道路局路政課 内線 37332

国交省、9 月の住宅エコ P 申請 6 万 8791 戸、エコ P 発行 7 万 546 戸

国土交通省がまとめた今年9月末時点の「住宅エコポイント事業の実施状況」によると、住宅エコポイントの申請は、新築が3万7988戸、リフォームが3万803戸、合計6万8791戸となった。また、9月の住宅エコポイントの発行状況をみると、新築が3万4185戸(102億5564万P)、リフォームが3万6361戸(24億4998.9万P)、合計7万546戸(127億562.9万P)となった。

《住宅エコポイントの発行・交換状況》

[2011年9月のエコポイント発行のリフォームの内訳] 窓の断熱改修3万4100件(16億879.1万P) バリアフリー改修1万2795件(3億7766.5万P) 高断熱浴槽の設置7482件(1億4964万P) 節水型トイレの設置7065件(1億4150万P) 外壁、屋根・天井又は床の断熱改修1826件(1億8907万P) 太陽熱利用システムの設置10件(20万P) の順。

[2011年9月のエコポイントの交換] 14万1167件(125億6527万2393P)。うち即時交換2万2117件(72億4590万9300P) 商品交換11万8056件(53億1642万364P) 環境寄附608件(113万5254P) 東日本大震災被災地支援のための寄附386件(180万7475P)。[即時交換の内訳] 新築1万5474件(65億6221万2700P) リフォーム6643件(6億8369万6600P)。[商品交換の内訳] 商品券・プリペイドカード11万780件(52億3695万6985P) 地域型商品券4785件(6559万1450P) 都道府県型の地域産品1166件(507万8123P) 全国型の地域産品1030件(614万1055P) 省エネ・環境配慮製品295件(265万2751P) の順。

【1】住宅エコポイントの申請受付開始からの累計 = 新築49万4638戸 リフォーム54万8161戸 合計104万2799戸【2】住宅エコポイントの発行申請受付開始からの累計 = 新築47万8829戸(1436億4920万P) リフォーム52万9389戸(311億2379万P) 合計100万8218戸(1747億7299万P)。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000292.html

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03 - 5253 - 8111 内線39431

国交省、木のまち整備促進事業の第2回提案募集は11/21まで

国土交通省は、「平成23年度第2回木のまち整備促進事業」の提案募集を10月17日(月)から開始した。11月21日(月)(必着)まで受け付ける。

今後、採択プロジェクトは来年1月上旬頃までに決定する予定。

この事業は、再生産可能な循環資源である木材を大量に使用する建築物の整備によって低炭素社会の実現に貢献するため、先導的な設計・施工技術が導入される一定規模以上の木造建築物等の整備に対し、その費用の一部を補助するもの。対象は、建築物の木造化 建築物の内装・外装の木質化 のいずれか。

[応募に関する問合せ先・応募書類の入手先・提出先] 平成23年度木のまち整備促進事業評価・実施支援室(一般社団法人木を活かす建築推進協議会内)

[TEL] 03 - 3588 - 1808 [URL] <http://www.kinomachishien.jp/23/>

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000293.html

【問合せ先】住宅局住宅生産課木造住宅振興室 03 - 5253 - 8111 内線 39422

国交省、「都市計画運用指針改正案」について 11/15 まで意見募集

国土交通省は、「都市計画運用指針」の一部を改正する方針で、同運用指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 10 月 17 日(月)から開始した。11 月 15 日(火)(必着)まで受け付ける。

〔改正の柱〕 広域調整の強化の観点から、都市計画区域マスタープランについて複数都市計画区域を対象に広域的に策定することができるようにする 人口減少・超高齢社会など社会情勢の変化等を踏まえ、これまでの適時適切な都市計画の見直しに加え、マネジメント・サイクル(定期的見直し)の考え方を位置付ける など。

今後同省では、11 月中を目途に「技術的助言」を策定し、地方公共団体や関係団体宛てに発出する予定。

〔URL〕 <http://search.e-gov.go.jp/servlet/Public?CLASSNAME=PCMMSTDETAIL&id=155110411&Mode=0>

【問合せ先】都市局都市計画課 03 - 5253 - 8111 内線 32666

東京都、医療・介護連携型高専賃モデル事業の第 3 回公募 11/4 まで

東京都は、「平成 23 年度医療・介護連携型高齢者専用賃貸住宅モデル事業」の第 3 回公募(今年度の最終回)を 10 月 14 日(金)から開始した。11 月 4 日(金)(必着)に応募提案書類の受付を締め切る。

なお、モデル事業の選定は、12 月中に審査会を開催し決定する予定。

〔URL〕 <http://www.metro.tokyo.jp/INET/BOSHU/2011/10/22lad100.htm>

【問合せ先】福祉保健局高齢社会対策部在宅支援課 03 - 5320 - 4273

住金機構、7～9 月期のフラット 35 の買取申請は 13%増の 5 万 1654 戸

(独)住宅金融支援機構がまとめた 2011 年 7～9 月期の証券化支援事業の買取型【フラット 35】と保証型【フラット 35(保証型)】における買取申請、付保申請等の状況によると、7～9 月期の「フラット 35」の買取申請戸数は、前年同期比 13.4%増の 5 万 1654 戸、「保証型」の付保申請戸数は同 148.8%増の 241 戸となった。

また、7～9 月期における機構の買取実績戸数は 2 万 6955 戸(前年同期比 7.5%増)、金額は 6816 億 7998 万円(同 14.1%増)、住宅融資保険(保証型)が付保された付保実績戸数は 141 戸(同 65.9%増)、金額は 32 億 3410 万円(同 73.8%増)となった。

〔URL〕 http://www.jhf.go.jp/topics/topics_20111013.html

【問合せ先】お客様コールセンター 0570 - 0860 - 35



調査統計

国交省、9 月の長期優良住宅建築等計画の認定実績は 8439 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9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9月の認定は、一戸建ての住宅が8341戸、共同住宅等が98戸、これらを合計した総戸数は8439戸となっている。

今年9月の実績 一戸建ての住宅 = 8341戸 共同住宅等 98戸 総戸数 = 8439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 = 21万4731戸 共同住宅等 4587戸 総戸数 = 21万9318戸。

〔長期優良住宅関連情報ホームページ〕

http://www.ml.it.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000006.html

〔URL〕http://www.ml.it.go.jp/report/press/house04_hh_000291.html

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

資格試験

適取機構、今年度の宅建試験受験者は前年比1981人増の18万8523人

(財)不動産適正取引推進機構がまとめた「2011年度宅地建物取引主任者資格試験の受験状況(速報)」によると、受験申込者は23万1596人(前年比3382人増)、うち実際の受験者数は18万8523人(同1981人増)で、受験率は81.4%(同0.3P減)。

〔URL〕<http://www.retio.or.jp/exam/pdf/soppo.pdf>

【問合せ先】試験部 03 - 3435 - 8181

団体動向

不動産学会、第1回田中啓一賞にスターツCAMなど2者を決定

(社)日本不動産学会は、今年度から新たに創設した田中啓一賞の第1回受賞者にスターツCAM(株)と(社)神奈川県宅地建物取引業協会の2者を決定した。また、第18回業績賞は田中啓一賞の2者のほかに、「パークハウス吉祥寺OIKOS」(三菱地所レジデンス(株)・(株)メック eco ライフ)と「集合住宅における低炭素社会に向けた先駆的な取り組み」(株)大京)を合わせた計4者が受賞した。

〔URL〕<http://www.jares.or.jp/jp/>

【問合せ先】03 - 5211 - 1037

会員動向

社名変更&事務所移転

(株)リブランサービス(賛助会員)は11月1日から、社名を「イノーヴ株式会社」に変更するとともに、本社事務所を10月31日から下記に移転する。

〔新所在地〕〒175-0094 東京都板橋区成増1-30-13 サンリッツ三井生命ビル1階

TEL 03 - 6479 - 1750 FAX 03 - 5904 - 3551