



今週の フラッシュ

首都圏、近畿圏とも発売は2カ月連続の減少

～ 不動産経済研、7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7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4073戸で、前年同月比1.3%減少し、前月に引き続き2カ月連続の減少となった。月間契約率は前年同月比2.0Pダウンの76.2%で、好・不調の目安となる70%ラインを昨年1月以来、19カ月連続で上回った。同社では「東日本大震災のショックによる市場の混乱も漸く落ち着きを取り戻しつつあるが、安心・安全への志向といった購入者ニーズの変化に、供給サイドの対応が手間取り、依然として売り出し時期の先延ばしなどの事例がみられる」と分析。

一方、近畿圏の発売戸数は1560戸で、同18.2%減と、首都圏同様に2カ月連続して減少した。月間契約率は75.1%で同4.9Pのアップとなり、6カ月連続して70%ラインを突破して、売れ行きは引き続き好調。

首都圏、契約率76.2%、発売は都下と神奈川県が増加、平均価格と㎡単価共に下落
首都圏の7月の発売戸数は4073戸で、前年同月比1.3%減と、前月に引き続き2カ月連続の減少となった。

[エリア別の発売状況] 東京23区部 = 1502戸(前年同月比14.3%減) 東京都下 = 462戸(同29.4%増) 神奈川県 = 1575戸(同48.9%増) 埼玉県 = 339戸(同42.3%減) 千葉県 = 195戸(同47.7%減) と、都下と神奈川県のみが前年を上回っている。

[エリア別の売行き状況] 東京23区部 = 72.9%(前年同月比2.8P減) 東京都下 = 69.9%(同7.1P減) 神奈川県 = 82.9%(同8.1P増) 埼玉県 = 68.7%(同19.6P減) 千葉県 = 74.4%(同10.9P減) で、神奈川県のみが前年を上回っている。

[価格動向] 戸当たり平均価格 = 4558万円で、前年同月比174万円、3.7%の下落。2カ月連続のダウン。㎡単価 = 63.7万円で、同3.3万円、4.9%の下落。2カ月連続のダウン。[平均専有面積] 71.54㎡で、前年同月比0.93㎡増、1.3%の拡大。[即日完売] 10物件145戸(シェア3.6%)。

[販売在庫の状況] 7月末時点の販売在庫は4962戸で、前月末比316戸の増加、3カ月連続の増加。前年同月末(5406戸)比では444戸の減少。

[8月の発売予測] 8月の発売は前年同月(2268戸)を下回る2000戸程度を予測。

近畿圏、契約率は75.1%、平均価格は2カ月連続上昇、㎡単価は5カ月連続上昇
近畿圏の7月の新規発売は1560戸で、前年同月(1908戸)比18.2%の減少で、前月に引き続き2カ月連続の減少となった。

[エリア別の発売状況] 大阪市部 = 446 戸 (前年同月比 34.6% 増) 大阪府下 = 522 戸 (同 3.4% 増) 神戸市部 = 233 戸 (同 100.9% 増) 兵庫県下 = 225 戸 (同 43.3% 減) 京都市部 = 49 戸 (同 308.3% 増) 京都府下 = 0 戸 (前年同月 6 戸) 奈良県 = 85 戸 (同 203.6% 増) 滋賀県 = 0 戸 (前年同月 162 戸) 和歌山県 = 0 戸 (同 0 戸)。

[売行き状況] 初月契約率は 75.1% で、前年同月 (70.2%) に比べ 4.9 P のアップ、前月 (74.9%) 比では 0.2 P のアップとなった。

[価格動向] 戸当たり平均価格 = 3582 万円で、前年同月比 152 万円、4.4% の上昇、2 カ月連続のアップ m²単価 = 48.1 万円で、同 1.0 万円、2.1% の上昇、5 カ月連続のアップ。

[平均専有面積] 74.43 m² で、同 1.53 m² 増、2.1% の拡大。[即日完売] 6 物件 241 戸 (シェア 15.4%)。[販売在庫の状況] 7 月末時点の販売在庫は 2772 戸で、前月末比 144 戸の減少、7 カ月連続の減少。前年同月末 (4047 戸) 比では 1275 戸の減少。

[8 月の発売予測] 8 月の発売は前年同月 (1684 戸) を下回る 1300 戸程度を予測。

[URL] 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、6 月の建築確認済証交付は前年比 5.1% 増の 5 万 2429 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 6 月分)をまとめた。但し、今年 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実績の把握が困難な状況であるため、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 >

6 月の建築確認の交付件数は前年同月比 5.1% 増の 5 万 2429 件となり、2 カ月連続して前年水準を上回った。[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 4724 件 (前年同月比 6.0% 増)、うち構造計算適合判定合格件数 1563 件 木造 2 階建て住宅などいわゆる 4 号建築物 = 3 万 7705 件 (同 4.7% 増)。[審査機関別の内訳] 特定行政庁 (建築主事) 合計 = 8933 件 (同 13.8% 減) 1 ~ 3 号建築物 = 2079 件 (同 11.9% 減)、うち構造計算適合判定合格件数 373 件 4 号建築物 = 6854 件 (同 14.3% 減) 指定確認検査機関 合計 = 4 万 3496 件 (同 10.0% 増) 1 ~ 3 号建築物 = 1 万 2645 件 (同 9.7% 増)、うち構造計算適合判定合格件数 1190 件 4 号建築物 = 3 万 851 件 (同 10.2% 増)。

< 建築確認申請件数の状況 >

6 月の建築確認申請件数は前年同月比 7.7% 増の 5 万 4768 件となり、2 カ月連続して前年水準を上回った。[内訳] 1 ~ 3 号建築物 = 1 万 5526 件 (前年同月比 6.5% 増)、うち構造計算適合判定申請件数 1563 件 4 号建築物 = 3 万 9242 件 (同 8.2% 増)。[審査機関別の内訳] 特定行政庁 (同) 合計 = 9566 件 (同 9.6% 減) 1 ~ 3 号建築物 =

2259件(同11.5%減)、うち構造計算適合判定申請件数370件 4号建築物=7307件(同9.1%減) 指定確認検査機関 合計=4万5202件(同12.3%増) 1~3号建築物=1万3267件(同10.3%増)、うち構造計算適合判定申請件数1193件 4号建築物=3万1935件(同13.2%増)。

< 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 >

6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1464件、うち310件の法定通知を発送した物件除く)の平均所要期間は28.1日、うち申請者側作業日数は13.5日、審査側作業日数は14.5日。[審査機関別の内訳] 指定確認審査機関=平均所要期間27.3日、うち申請者側作業日数13.5日、審査側作業日数13.8日 特定行政庁(建築主事)=平均所要期間35.4日、うち申請者側作業日数13.5日、審査側作業日数21.9日。

[URL] http://www.ml.it.go.jp/report/press/house05_hh_000256.html

【問合先】住宅局建築指導課 03-5253-8111 内線39545

国交省、耐震改修促進計画は89%に当たる1557市区町村が策定

国土交通省は8月9日、地方公共団体における建築物の耐震改修の促進に関する法律に基づく「耐震改修促進計画の策定予定と耐震改修等に関する補助制度の整備状況(今年4月1日現在)についてフォローアップ調査の結果をまとめた。

耐震改修促進計画の策定状況をみると、全国1747市区町村(今年4月1日現在)のうち、計画策定済みは全体の89.1%に当たる1557市区町村にのぼり、昨年4月1日現在の前回調査(79.9%)に比べ、9.2ポイントの増加となっており、同省としては、「地方公共団体に対して引き続き積極的な取り組みを要請する」ことにしている。

一方、地方公共団体における「耐震改修等に対する補助制度の整備状況」(4月1日現在)によると、[耐震診断]において補助が受けられるのは1362市区町村(全体比78.0%)、うち 住宅=1340市区町村(同76.7%) 非住宅建築物=429市区町村(同24.6%)。[耐震改修]において補助が受けられるのは1144市区町村(同65.5%)、うち 住宅=1125市区町村(同64.4%) 非住宅建築物=188市区町村(同10.8%)。

[URL] http://www.ml.it.go.jp/report/press/house05_hh_000257.html

【問合先】住宅局建築指導課 03-5253-8111 内線39532



調査統計

国交省、今年1~3月期の不動産の取引情報提供は3万4390件

国土交通省は8月5日、今年1~3月期(第1四半期)の不動産取引価格の調査結果をまとめ、公表した。調査対象地域は、全国の県庁所在都市など地価公示対象地域等。

[今年1~3月分の提供件数]3万4390件、うち 土地のみの取引=1万1884件 土地と建物一括の取引=1万1020件 マンション等の取引=7222件 その他の取引(農地等)=4264件。

[2006年4月以降の全提供件数]118万1563件、うち 土地のみの取引 = 43万9639件 土地と建物一括の取引 = 39万4340件 マンション等の取引 = 19万6583件 その他の取引(農地等) = 15万1001件。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/land03_hh_000099.html

【問合せ先】土地・建設産業局土地市場課 03 - 5253 - 8111 内線 30232、30233



市場動向

アットホーム、6月の首都圏新築戸建の成約3.7%上昇の3238万円

アットホームがまとめた今年6月の「首都圏新築戸建・中古マンションの成約価格動向」によると、新築戸建の平均成約価格は3238万円で、前年同月比3.7%上昇と、6カ月連続のプラスとなった。一方、中古マンションの戸当たり平均成約価格は2043万円で、同4.0%下落し、再びマイナスに転じた。

<新築戸建の成約価格> 首都圏平均 = 3238万円(同3.7%上昇、6カ月連続のプラス)[エリアの内訳] 東京23区 = 4505万円(同1.1%上昇) 東京都下 = 3298万円(同2.3%下落) 神奈川県 = 3403万円(同2.2%上昇) 埼玉県 = 2769万円(同2.9%上昇) 千葉県 = 2675万円(同5.0%上昇)。

<中古マンションの成約価格> 首都圏平均 = 2043万円(前年同月比4.0%下落、前月のプラスから再び下落)[エリアの内訳] 東京23区 = 2450万円(同10.4%下落) 東京都下 = 2053万円(同5.0%上昇) 神奈川県 = 2001万円(同4.1%下落) 埼玉県 = 1693万円(同8.2%上昇) 千葉県 = 1722万円(同5.8%上昇)。

[URL] <http://athome-inc.jp/pdf/market/11072801.pdf>

【問合せ先】広報担当 03 - 3730 - 6484



団体動向

住金普及協、ローンアドバイザー講座、8/16から募集

(財)住宅金融普及協会は8月16日から、「2011年度第2回住宅ローンアドバイザー養成講座」の受講者を募集する。講座は基礎編と応用編の2構成。基礎編はWeb講習と会場映像講習の2つが選択可能。応用編は会場映像講習のみ。

講座を修了すると、同協会が認定する住宅ローンアドバイザーとして登録できる。受講料は、基礎編Web講習選択が2万1000円、会場映像コース選択が2万4000円。応募受付期間は8月16日～10月4日。合格発表は11月30日。

[URL] <http://www.sumai-info.com/la-boshu-annai.pdf>

【問合せ先】事務局 03 - 3260 - 7346



セミナー

マン管C、9/22 東京、9/30 大阪で改正標準管理規約の解説セミナー

(財)マンション管理センターは、9月22日に東京、9月30日に大阪でマンション管理組合の役員や管理関係機関の職員向けに「マンション標準管理規約改正」に関する解説セミナーを開催する。受講費用は資料代として1000円、定員はそれぞれ300名。

東京 9月22日(木)13:45～ 星陵会館(千代田区永田町2-16-2)
大阪 9月30日(金)13:00～ 吹田市文化会館メインシアター中ホール
(吹田市泉町2-29-1)

詳細は下記URLで。

{ URL } http://www.mankan.or.jp/01_seminar/seminar_in.html

【問合先】管理情報部 03 - 3222 - 1517

刊行物案内

東日本レインズ、2011年版「首都圏不動産流通市場動向統計集」を発刊

(財)東日本不動産流通機構は、2010年度の首都圏不動産流通市場動向などをまとめた統計集「東日本レインズ～年報マーケットウォッチ2011(CD-ROM)」をこのほど発刊した。

年間新規登録物件数246万件、年間総アクセス件数2億4789万件強の実績を挙げている東日本レインズのデータを調査・分析したもの。頒価は3000円(税込み)。

{ URL } http://www.reins.or.jp/pdf/trend/nmw/nmw_2011.pdf

【問合先】03 - 5296 - 9350

協会だより

沿道建築物耐震化プロジェクトが発足、会員が協同して対応

東京都が「特定緊急輸送道路」の沿道建築物のうち、一定の条件を満たす建物に耐震診断を義務付けるとしたことを受け、当協会ではこれに対応するために、「沿道建築物耐震化プロジェクト」を発足させた。

このプロジェクトは、耐震診断を義務付けられる建築物のオーナーや管理組合などからの相談に応じるとともに、得意分野の異なる会員各社が協同することで耐震診断やその後の耐震補強工事、建物売却、建替等にワンストップで対応するもの。

今後は、組織委員会に設置された「沿道建築物耐震化小委員会」においてプロジェクトの進め方を検討する一方、会員にプロジェクトへの参加を呼び掛けて、当該オーナー等向けのセミナーやダイレクトメールなどによる周知・啓発を行っていく。

【問合先】事務局 03 - 3511 - 0611

お断り 『週刊日住協NEWS』は8月19日号を休刊と致します。ご了承ください。