



## 今週の フラッシュ

### 首都圏、近畿圏とも発売増加、売行きも回復

#### ～ 不動産経済研、5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今年5月の「首都圏・近畿圏マンション市場動向」によると、首都圏の発売戸数は3914戸で、前年同月比3.6%増となり、3カ月ぶりに前年水準を上回った。月間契約率は前年同月比2.2Pアップの79.2%で、好・不調の目安となる70%ラインを上回った。同社では「3月11日に発生した東日本大震災のショックによる混乱も時間とともに落ち着きを取り戻しつつある」状況で、5月の発売は「初回売り出し物件が53物件2744戸(全発売戸数比70.1%)となり、前年同月の44物件1811戸を9物件933戸も上回り、3カ月ぶりに前年水準を上回った」と分析。

一方、近畿圏の発売戸数は1780戸で、同1.0%増と、2カ月ぶりに前年水準を上回った。月間契約率は77.6%で同1.6Pのアップと、4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79.2%、発売は都区部・都下がリード、平均価格と㎡単価共に上昇

首都圏の5月の発売戸数は3914戸で、前年同月比3.6%増と、3カ月ぶりに前年水準を上回った。

[ エリア別の発売状況 ] 東京23区部 = 1803戸(前年同月比9.4%増) 東京都下 = 555戸(同96.1%増) 神奈川県 = 851戸(同2.1%減) 埼玉県 = 545戸(同10.2%減) 千葉県 = 160戸(同57.0%減) と、東京23区部や都下が前年水準を上回った半面、神奈川県や埼玉県、千葉県の周辺部で減少した。

[ エリア別の売行き状況 ] 東京23区部 = 77.0%(前年同月比2.7P増) 東京都下 = 83.4%(同2.1P増) 神奈川県 = 81.7%(同0.3P増) 埼玉県 = 76.3%(同±0.0P) 千葉県 = 85.6%(同9.3P増) で、埼玉県以外は軒並み前年を上回っている。

[ 価格動向 ] 戸当たり平均価格 = 4718万円で、前年同月比55万円、1.2%の上昇。2カ月連続のアップ ㎡単価 = 67.2万円で、同0.9万円、1.4%の上昇。2カ月連続のアップ。[ 平均専有面積 ] 70.22㎡で、前年同月比0.06㎡減、0.1%の縮小。[ 即日完売 ] 20物件838戸(シェア21.4%)。

[ 販売在庫の状況 ] 5月末時点の販売在庫は4582戸で、前月末比47戸の増加、5カ月ぶりの増加。前年同月末(5671戸)比では1089戸の減少。

[ 6月の発売予測 ] 6月の発売は前年同月(5130戸)を上回る5500戸前後を予測。

近畿圏、契約率は77.6%、平均価格は4カ月ぶり下落、㎡単価は3カ月連続上昇

近畿圏の5月の新規発売は1780戸で、前年同月(1763戸)比1.0%の増加で、2カ月ぶりに前年水準を上回った。

[ エリア別の発売状況 ] 大阪市部 = 694 戸(前年同月比 125.3%増) 大阪府下 = 390 戸(同 38.0%減) 神戸市部 = 78 戸(同 73.2%減) 兵庫県下 = 331 戸(同 101.8%増) 京都市部 = 124 戸(同 396.0%増) 京都府下 = 0 戸(前年同月 335 戸) 奈良県 = 60 戸(同 0 戸) 滋賀県 = 103 戸(同 836.0%増) 和歌山県 = 0 戸(前年同月 0 戸)。

[ 売行き状況 ] 初月契約率は 77.6%で、前年同月(76.0%)に比べ 1.6P のアップ、前月(70.1%)比では 7.5P のアップとなった。

[ 価格動向 ] 戸当たり平均価格 = 3496 万円で、前年同月比 55 万円、1.5% の下落。4 カ月ぶりのダウン m<sup>2</sup>単価 = 47.7 万円で、同 0.7 万円、1.5% の上昇。3 カ月連続のアップ。

[ 平均専有面積 ] 73.24 m<sup>2</sup>で、同 2.32 m<sup>2</sup>減、3.1% の縮小。[ 即日完売 ] 6 物件 439 戸(シェア 24.7%)。[ 販売在庫の状況 ] 5 月末時点の販売在庫は 3004 戸で、前月末比 126 戸の減少、5 カ月連続の減少。前年同月末(4232 戸)比では 1228 戸の減少。

[ 6 月の発売予測 ] 6 月の発売は前年同月(2449 戸)を下回る 2000 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)

【問合せ先】企画調査部 03 - 3225 - 5301



## 政策動向

### 国交省、既設エレベーターの安全確保で報告書案、7/19 まで意見募集

国土交通省は、社会資本整備審議会建築分科会の建築物等事故・災害対策部会の下に設置された「既設エレベーター安全性向上ワーキンググループ(WG)」(主査 = 藤田聡・東京電機大学教授)が、戸開走行保護装置の設置促進に向けた「基本方針」や設置コストの削減案などを盛り込んだ「報告書案」をまとめたことから、この報告書案について、一般からの意見(パブリックコメント)を 6 月 18 日(土)から募集開始した。7 月 19 日(火)まで受け付ける。正式な報告書は 8 月上旬を目途にとりまとめる予定。

国交省が作成しているマンションの「長期修繕計画作成ガイドライン」にも、保護装置設置の必要性について盛り込むことを検討すべきとしている。

[ URL ] <http://search.e-gov.go.jp/servlet/Public?CLASSNAME=PCMMSTDETAIL&id=155110711&Mode=0>

【問合せ先】住宅局建築指導課 03 - 5253 - 8111 内線 39568

### 国交省、建築物省エネ改修推進事業の提案を 8/1 まで募集

国土交通省は、2011 年度の建築物省エネ改修推進事業の提案の募集を 6 月 6 日(月)から開始した。8 月 1 日(月)(消印有効)まで受け付ける。

この事業は、建築物ストックの省エネ改修事業を国交省が広く民間事業者等から公募し、予算の範囲内において、整備費等の一部を補助することにより、省エネ改修の推進と関連投資の活性化を図ることが目的。既設建物において、改修後の適切な設備等の運用や、さらなる省エネルギーの推進を図るためには、エネルギー使用量等の実態把握に基づいたエネルギー管理が重要であり、2012 年度募集では省エネ改修を契機にエネルギー使用量等の計測に取り組み、継続的なエネルギー管理や省エネルギー活

動を実施する事業を積極的に支援する。

事業要件は、(1)躯体(外皮)の省エネ改修を行うものであること(2)建物全体におけるエネルギー消費量が、改修前と比較して概ね 10%以上の省エネ効果が見込まれる改修工事を実施するものであること(3)エネルギー使用量等の実態を把握する計測を行い、継続的なエネルギー管理、省エネルギー活動に取り組むものであること(4)省エネ改修等に係る総事業費が 500 万円以上であること(5)今年度中に着手するものであること の要件を満たす既存の事務所ビル等の建築物の省エネ改修事業。補助率は省エネ改修とエネルギー使用量の計測に要する費用の 1/3 以内。補助限度額(1 事業当たり)5000 万円(うち設備に要する費用は 2500 万円まで)。

【応募書類の入手・問合せ先】(独)建築研究所建築物省エネ改修事業担当：住宅・建築物省 CO2 先導事業評価室(連絡室)内 03 - 3222 - 6750  
〔URL〕<http://www.kenken.go.jp/shouenekaishu/index.html>

【制度等に関する問合せ先】住宅局住宅生産課 03 - 5253 - 8111 内線 39421

内閣府、7/12 から「改正 P F I 法の説明会」を全国 9 会場で実施へ

内閣府は、今年 6 月 1 日に公布された P F I 法改正法に関する説明会を、7 月 12 日(火)の東京会場を皮切りに、8 月 4 日(木)の福岡会場まで、全国 9 都市で開催する。参加費は無料。

この改正法により、賃貸住宅や船舶・航空機などが P F I の対象施設に追加されるとともに、民間事業者による実施方針策定の提案制度、公共施設等運営権に係る制度が創設されるなど、P F I 制度が大きく改正された。政府の「新成長戦略」では、2010 年から 2020 年までの 11 年間で、わが国の P F I 事業規模を倍増するという目標を掲げており、今回の法改正もその一環。

<説明会の日程>

東京 = 7 月 14 日(木)14:00 ~ 三田共用会議所講堂、定員 550 名。

広島 = 7 月 19 日(火)14:00 ~ 広島 Y M C A ホール国際文化ホール、定員 285 名。

仙台 = 7 月 20 日(水)14:00 ~ 仙台市民文化会館展示室、定員 300 名。

金沢 = 7 月 26 日(火)14:00 ~ 金沢市民文化ホール大集会室、定員 160 名。

札幌 = 7 月 27 日(水)13:30 ~ かでる 2・7 大会議室、定員 216 名。

大阪 = 7 月 29 日(金)14:00 ~ 大阪歴史博物館会館講堂、定員 278 名。

名古屋 = 8 月 1 日(月)14:00 ~ ウィル愛知大会議室、定員 252 名。

高松 = 8 月 3 日(水)14:00 ~ サポートホール高松 6 1 会議室、定員 144 名。

福岡 = 8 月 4 日(木)14:00 ~ 福岡国際会議場国際会議室、定員 264 名。

〔URL〕<http://www8.cao.go.jp/pfi/setumeikai/setumeikai.html>

【問合せ先】民間資金等活用事業推進室 P F I 推進室 03 - 5253 - 2111 内線 45407

東京都、第 1 回医療・介護連携型高専賃モデル事業の公募 7/8 まで

東京都は、医療・介護連携型高齢者専用賃貸住宅モデル事業の 2011 年度第 1 回公募の受付を 6 月 20 日(月)から開始した。7 月 8 日(金)まで受け付ける。

モデル事業の選定は8月中に開催する審査会で行う。なお、今後の公募受付は第2回が8月、第3回が10月に予定。

このモデル事業の公募制度は、高齢者が医療や介護などが必要になっても、安心して住み続けることのできる住まいの充実を目的として、2009年度からスタートしたものの。提案事業は、(1)医療事業所(診療所・訪問看護ステーション)と介護事業所(通所介護・小規模多機能居宅介護事業所等)を併設したサービス付き高齢者向け住宅を新規又は改修により整備するもの(2)住宅内で提供される生活支援サービスと併設事業所により提供される医療・介護サービスの実施主体が相互に連携して、効果的なサービスを提供する体制が整備されているもの の両方に該当するもの。応募資格は、社会福祉法人、医療法人、株式会社など。

応募要領など詳細は、下記のURLで閲覧できる。

〔URL〕[http://www.fukushihoken.metro.tokyo.jp/kourei/jiritsu\\_shien/model/index.html](http://www.fukushihoken.metro.tokyo.jp/kourei/jiritsu_shien/model/index.html)

【問合せ先】 福祉保健局高齢社会対策部在宅支援課 03 - 5320 - 4273 内線 33556

## 7/1 契約分から地震保険料割引に関する確認資料が追加に

地震保険割引に関する確認資料として、国土交通省の所管法である「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づく技術的審査の適合証と認定通知書が7月1日契約分から新たに追加適用される。これに先駆け4月から、「適合証」の様式が変更。

具体的には、長期優良住宅の耐震性は、「耐震等級2以上」または「免震建築物」に相当するため、次の確認資料の提出があれば、「耐震等級割引」または「免震建築物割引」を適用することができる。

<確認資料> (1)所管行政庁から交付される「認定通知書」など長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく認定書類(写)(2)登録住宅性能評価機関が発行する「長期優良住宅建築等計画に係る技術的審査適合証」など「耐震等級2以上」または「免震建築物であること」が確認できる書類(写)。

長期優良住宅に認定されたことを確認するため、上記(1)の確認資料の提出は必須で、上記(2)の確認資料だけでは割引の適用はできない。

〔URL〕<http://www.mokujukyo.or.jp/upfiles/20110617163829.pdf>

【問合せ先】(社)日本損害保険協会事務局 03 - 3255 - 1844(代表)



## 調査統計

国交省、5月の住宅エコP申請6万1046戸、エコP発行7万2679戸

国土交通省がまとめた今年5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3万7534戸、リフォームが2万3512戸、合計6万1046戸となった。また、5月の住宅エコポイントの発行状況をみると、新築が4万6490戸(139億4708万P)、リフォームが2万6189戸(16億1571.7万P)、合計7万2679戸(155億6279.7万P)となった。

《住宅エコポイントの発行・交換状況》

[ 2011 年 5 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 2 万 5093 件(11 億 2181.7 万 P) バリアフリー改修 7893 件(2 億 2242.5 万 P) 節水トイレの設置 3906 件(7842 万 P) 高断熱浴槽の設置 2992 件(5986 万 P) 外壁、屋根・天井又は床の断熱改修 1337 件(1 億 4633 万 P) 太陽熱利用システムの設置 2 件(4 万 P) の順。

[ 2011 年 5 月のエコポイントの交換 ] 14 万 2583 件(154 億 155 万 6443 P)。うち即時交換 2 万 558 件(95 億 605 万 6500 P) 商品交換 12 万 692 件(58 億 8735 万 4999 P) 環境寄附 381 件(83 万 264 P) 東日本大震災被災地支援のための寄附 952 件(731 万 4680 P)。[ 即時交換の内訳 ] 新築 1 万 6196 件(91 億 1135 万 1500 P) リフォーム : 4362 件(3 億 9470 万 5000 P)。[ 商品交換の内訳 ] 商品券・プリペイドカード 11 万 4189 件(58 億 1903 万 5859 P) 地域型商品券 3841 件(5304 万 3460 P) 全国型の地域産品 1028 件(604 万 9474 P) 各都道府県の地域産品 1291 件(663 万 9783 P) 省エネ・環境配慮製品 343 件(231 万 6423 P) 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 36 万 2882 戸 リフォーム 40 万 2373 戸 合計 76 万 5255 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 34 万 5868 戸(1037 億 6050 万 P) リフォーム 38 万 5997 戸(220 億 4485 万 P) 合計 73 万 1865 戸(1257 億 6498.5 万 P)。

[ U R L ] [http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000255.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000255.html)

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03 - 5253 - 8111 内線 39402



## 資格試験

管理協、今年度の管理業務主任者試験を 12/4 に実施へ

管理業務主任者資格試験の指定試験機関である(社)高層住宅管理業協会は、2011 年度の管理業務主任者試験を 12 月 4 日、全国 8 地域で実施する。受験手数料 8900 円。受験申込案内書の配布は 8 月 1 日(水)~9 月 30 日(日)、受付期間は 9 月 1 日(土)~30 日(日)まで。合格発表は 2012 年 1 月 20 日の予定。詳細は下記 URL で。

[ U R L ] [http://www.kanrikyo.or.jp/kanri/siken\\_h23/jisshi.html](http://www.kanrikyo.or.jp/kanri/siken_h23/jisshi.html)

【問合せ先】試験研修部 03 - 3500 - 2720



## 会員動向

### 事務所移転

(株)大京リアルド(正会員)は 6 月 20 日付で、本社事務所を移転した。

[ 新所在地 ] 〒151-0051 東京都渋谷区千駄ヶ谷 4 - 19 - 18 オリックス千駄ヶ谷ビル

T E L 03 - 6367 - 0503 F A X 03 - 5413 - 0963