



今週の フラッシュ

発売戸数は首都圏、近畿圏共に 2 桁の減少

～ 不動産経済研、1 月の新築マンション、在庫消化進展

不動産経済研究所がまとめた今年 1 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前年同月比 13.5%減の 1372 戸で、昨年 1 月以来、12 カ月ぶりの減少となった。また、月間契約率は前年同月比 3.0 P アップの 73.3%と、昨年 1 月以来、13 カ月連続して好・不調の目安となる 70%ラインを上回った。販売在庫は前月末比 484 戸の減少で、前月の増加から再び減少に転じた。

一方、近畿圏の発売戸数は 1301 戸で、同 13.6%減と、3 カ月連続で前年水準を下回った。月間契約率は 65.6%で同 9.5 P のアップしたものの、昨年 9 月以来、4 カ月ぶりに 70%ラインを下回った。販売在庫は前月末比 221 戸減と、再び減少に転じた。

首都圏、契約率 73.3%、平均価格は 4238 万円で 2.4%上昇、㎡単価は 0.3%下落

首都圏の今年 1 月の発売戸数は 1372 戸と、前年同月(1586 戸)に比べ 13.5%の減少で、昨年 1 月以来、12 カ月ぶりに前年水準を下回った。

[エリア別の発売状況] 東京 23 区部 = 500 戸(前年同月比 28.1%減) 東京都下 = 71 戸(同 17.4%減) 神奈川県 = 506 戸(同 93.9%増) 埼玉県 = 43 戸(同 88.9%減) 千葉県 = 252 戸(同 61.5%増) と、神奈川県と千葉県が前年水準を上回ったものの、東京 23 区部や東京都下、埼玉県が二桁の減少となり全体を押し下げた。

[エリア別の売行き状況] 東京 23 区部 = 67.0%(前年同月比 4.2 P 減) 東京都下 = 74.6%(同 12.6 P 減) 神奈川県 = 72.3%(同 19.4 P 増) 埼玉県 = 60.5%(同 11.4 P 減) 千葉県 = 89.3%(同 7.2 P 増) で、東京 23 区部と埼玉県が 70%ラインを下回った。

[価格動向] 戸当たり平均価格 = 4238 万円で、前年同月比 100 万円、2.4%の上昇。3 カ月連続のアップ ㎡単価 = 60.4 万円で、同 0.2 万円、0.3%の下落。2 カ月ぶりの下落。[平均専有面積] 70.19 ㎡で、前年同月比 1.86 ㎡増、2.7%の拡大。[即日完売] 9 物件 205 戸(シェア 14.9%)。

[販売在庫の状況] 1 月末時点の販売在庫は 5116 戸で、前月末比 484 戸の減少と、前月の増加から再び減少に転じた。前年同月末(6732 戸)比では 1616 戸の減少。

[2011 年 2 月の発売予測] 2 月の発売は前年同月(2777 戸)を上回る 3300 戸前後を予測。

近畿圏、契約率は 65.6%、平均価格は 3484 万円、㎡単価は 47.8 万円で共に下落
近畿圏の 1 月の新規発売は 1301 戸で、前年同月(1505 戸)比 13.6%の減少で、3 カ

月連続して前年水準を下回った。

〔エリア別の発売状況〕 大阪市部 = 595 戸(前年同月比 150.0%増) 大阪府下 = 298 戸(同 59.2%減) 神戸市部 = 89 戸(同 56.2%減) 兵庫県下 = 183 戸(同 226.8%増) 京都市部 = 54 戸(同 74.0%減) 京都府下 = 5 戸(同 58.3%減) 奈良県 = 36 戸(同 16.1%増) 滋賀県 = 41 戸(同 57.7%増) 和歌山県 = 0 戸(前年同月 0 戸)。

〔売行き状況〕 初月契約率は 65.6%で、前年同月(56.1%)に比べ 9.5 P のアップ、前月(70.7%)比では 5.1 P のダウンとなった。

〔価格動向〕 戸当たり平均価格 = 3484 万円で、前年同月比 137 万円、3.8%の下落。4 カ月ぶりのダウン m²単価 = 47.8 万円で、同 2.6 万円、5.2%の下落。4 カ月ぶりのダウン。〔平均専有面積〕 72.89 m²で、同 1.06 m²増、1.5%の拡大。

〔即日完売〕 7 物件 83 戸(シェア 6.4%)。

〔販売在庫の状況〕 1 月末時点の販売在庫は 3750 戸で、前月末比 221 戸の減少、前月の増加から再び減少に転じた。前年同月末(5160 戸)比では 1410 戸の減少。

〔2011 年 2 月の発売予測〕 2 月の発売は前年同月(1439 戸)を上回る 1800 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

政府、高齢者住まい法と都市再生特措法の改正案を閣議決定

政府は 2 月 8 日の閣議で、「高齢者住まい法改正案」(高齢者の居住の安定確保に関する法律の一部を改正する法律案)と「都市再生特別措置法改正案」(都市再生特別措置法の一部を改正する法律案)を決定し、今国会に提出した。

高齢者住まい法改正案では、安否確認や生活相談などのサービスを提供する「サービス付き高齢者向け住宅の登録制度」の創設を盛り込んでいる。高齢者円滑入居賃貸住宅(高円賃)と高齢者向け優良賃貸住宅(高優賃)の登録・認定制度が廃止され、サービス付き高齢者住宅に登録制度が一本化される。国交省では、サービス付き高齢者住宅に 2011 年度予算案や税制措置を集中する。国交省の来年度予算案では、サービス付き高齢者住宅の普及促進に 325 億円を計上。建築費の 10 分の 1、改修費も 3 分の 1 をそれぞれ補助する。税制優遇措置も設け、事業者の初期費用を軽減する。所得税・法人税の 5 年間割増償却を認めるほか、固定資産税と不動産取得税においても優遇措置を設ける。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000044.html

【問合せ先】 住宅局住宅総合整備課 03 - 5253 - 8111 内線 39107、39716

一方、都市再生特別措置法改正案では、「特定都市再生緊急整備地域」を創設し、外国企業や国際機関の拠点開設を誘導する。大都市の国際競争力強化を外国企業の拠点形成と定義し、都市機能の高度化を図る。国内外の主要都市との交通利便性が選定

基準の1つとなることから、特定都市の国際化が推進される見込み。

「特定地域」の指定は政令で行うが、政令の立案に関する基準は「都市再生基本方針」がベースとなる。改正案では、政令の立案基準として、(1)国内外の主要都市との交通の利便性(2)都市機能の集積の高さ(3)経済活動が活発または活発になる見込みがあること の3点を提示。4日に閣議決定された「改訂都市再生基本方針」は、こうした政令の立案基準を盛り込むため、改正案成立後に再度改訂される見通し。特定地域は、都市再生緊急整備地域の中から選定される。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/city05_hh_000033.html

【問合せ先】都市・地域整備局まちづくり推進課 03-5253-8111 内線30612 ほか

国交省、1月の住宅エコP申請6万8626戸、エコP発行6万9247戸

国土交通省がまとめた今年1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3万162戸、リフォームが3万8464戸、合計6万8626戸となった。また、1月の住宅エコポイントの発行状況をみると、新築が2万9911戸(89億7330万P)、リフォームが3万9336戸(22億2345.5万P)、合計6万9247戸(111億9675.5万P)となった。

《住宅エコポイントの発行・交換状況》

〔2011年1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」3万7641件(18億1252万P) 「バリアフリー改修」7735件(2億1321.5万P) 「外壁、屋根・天井又は床の断熱改修」1942件(2億1566万P) などの順。

〔2011年1月のエコポイントの交換〕14万2442件(113億3396万663P)。うち即時交換：1万9774件(60億4778万2951P) 商品交換：12万2251件(52億8568万5940P) 環境寄附：417件(49万1772P)。

〔即時交換の内訳〕 新築：1万3976件(54億9643万8951P) リフォーム：5798件(5億5134万4000P)。〔商品交換の内訳〕 「商品券・プリペイドカード」：11万3473件(51億9914万5435P) 「地域型商品券」：5980件(7081万8280P) 「各都道府県の地域産品」：1233件(675万4022P) 「全国型の地域産品」：1177件(684万5914P) 「省エネ・環境配慮製品」：388件(212万2289P) 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19万7345戸 リフォーム28万910戸 合計47万8255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17万8456戸(535億3680万P) リフォーム24万8547戸(141億641.2万P) 合計42万7003戸(676億4321.2万P)。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000218.html

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03-5253-8111 内線39431

国交省、4/4から高齢者等居住安定化事業募集、2/23から全国で説明会

国土交通省は、高齢者・障害者・子育て世帯の居住の安定確保に向けた先導的な事業

を支援するため、2011年度から、事業の提案を公募し、それらに対して補助する「高齢者・障害者・子育て世帯居住安定化推進事業」を実施する。

2011年度第1回目の提案の募集期間は4月4日(月)～5月13日(金)を予定しているが、これに先立ち「高齢者・障害者・子育て世帯居住安定化推進事業」に関する説明会を2月23日(水)の東京会場を皮切りに、大阪、名古屋、仙台、広島、福岡、新潟、高松、札幌の全国9会場で開催する。

説明会の日程・参加方法やこの事業に関する情報提供や問合せは、今年度内(3月31日まで)は高齢者等居住安定化推進事業評価室(<http://iog-model.jp/>)。4月以降の問合せ・提案の提出先は、2011年度当初に国交省ホームページで案内予定。この事業の実施については、2011年度予算の成立が条件となる。

[URL] <http://iog-model.jp/briefing/reserve/index.php>

【問合せ】担当：住宅局住環境整備室 03 - 5253 - 8111 内線 39357

国交省、浄化槽設備士試験受験手数料の政令改正で3/10まで意見募集

国土交通省では、浄化槽設備士試験の受験手数料の額を改める必要が生じたことから、浄化槽法施行令の一部を改正する。このため、その改正政令案に関する一般からの意見(パブリックコメント)を2月9日(水)から募集開始した。3月10日(木、必着)まで受け付ける。改正の内容は、浄化槽設備士試験の手数料を現行2万3600円から2万2500円に引下げ変更するもの。国交省では、パブリックコメントの手続きを経て、3月中旬の公布・施行を予定。

<http://search.e-gov.go.jp/servlet/Public?CLASSNAME=PCMMSTDETAIL&id=155110101&Mode=0>

【問合せ】総合政策局建設業課 03 - 5253 - 8111 内線 24744

調査統計

国交省、昨年12月の建設工事受注高は前年比3.5%増の3兆5991億円

国土交通省がまとめた2010年12月の「建設工事受注動態統計調査報告」によると、昨年12月の受注高は3兆5991億円で、前年同月比3.5%増と4カ月ぶりのプラスとなった。うち元請受注高は2兆4852億円(前年同月比0.1%減、4カ月連続の減少)、下請受注高は1兆1139億円(同12.8%増、先月の減少から再び増加)。元請受注高のうち公共機関からの受注高は6962億円(同11.7%減、13カ月連続の減少)、民間等からの受注高は1兆7890億円(同5.3%増、先月の減少から再び増加)、うち建築工事・建築設備工事(1件5億円以上の工事)は4645億円(同10.9%減、2カ月連続の減少)。

[工事種類別の内訳] 土木工事 = 8286億円(前年同月比11.7%増、8カ月ぶりの増加) 建築工事 = 1兆4808億円(同3.3%減、3カ月ぶりの減少) 機械装置等工事 = 1758億円(同18.4%減、4カ月連続の減少)。[発注者別(金額の多い業種)] サービス業 = 1800億円(前年同月比26.7%増、3カ月連続の増加) 不動産業 = 1458億円(同22.6%増、3カ月連続の増加) 製造業 = 468億円(同47.2%減、3カ月連続の

減少) 運輸業、郵便業 = 452 億円(同 55.5%減、2 カ月連続の減少) の順。

[工事種別(受注工事額の多いもの)] 住宅 = 1497 億円 医療・福祉施設 = 954 億円 教育・研究・文化施設 = 530 億円 など。

[発注者別・工事種別(受注工事額の多いもの)] 不動産業の住宅 = 1216 億円 サービス業の医療・福祉施設 = 894 億円 など。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000209.html

【問合せ先】総合政策局・建設統計室 03 - 5253 - 8111 内線 28622、28623

市場動向

三鬼商事、1月の東京都心5区の空室率9.04%、前年比0.79P上昇

三鬼商事がまとめた1月末時点の「東京(都心5区)の最新オフィスビル市況」(基準階100坪以上、新築ビル42棟、既存ビル2606棟)によると、都心5区(千代田・中央・港・新宿・渋谷)の平均空室率は9.04%で、前年同月比0.79P上昇と3カ月ぶりに悪化した。「1月は新築・既存ビルともに募集面積が増加し、都心5区全体でこの1カ月間に空室面積が約9700坪増加したため」(同社)と分析。

一方、都心5区の平均坪賃料は1万7548円で、前年同月比7.17%(1356円)下げた。前月比では0.21%(37円)下げたにとどまり、平均賃料の下落傾向は弱まってきた。

[大型新築ビル(42棟)] 空室率 = 16.39%(前年同月比13.35P低下)。「募集状況は前年竣工した多くのビルが満室や高稼働し、概ね順調に推移。ただ竣工時に募集面積を残すビルもあり、テナント誘致競争には厳しさが感じられる」 平均月額坪当たり賃料 = 2万2440円(同10.91%、2748円下落)。

[大型既存ビル(2606棟)] 空室率 = 8.92%(同1.17P上昇)。「新規供給や借換え移転の影響で募集面積が増加したため、空室率が前月比では0.09P上げた」 平均月額坪当たり賃料 = 1万7404円(同6.99%、1307円下落)。前月比でも0.25%(43円)下げた。

[URL] http://www.e-miki.com/data/download/sikyoo/F1102_T0.pdf

【問合せ先】Mネット事業部 03 - 3275 - 0155

会員動向

事務所移転

(株)アステリア(正会員)は2月25日から、本社事務所を移転する。

[新所在地] 〒104-0061 東京都中央区銀座8-18-4 銀座フォルム21 8階

TEL 03 - 3542 - 5588 FAX 03 - 3542 - 5591

(株)デュプレックス・ギャザリング(正会員)はこのほど、本社事務所を移転した。

[新所在地] 〒104-0061 東京都中央区銀座7-3-7 ブランエスパ銀座7階

TEL 03 - 6255 - 5111 FAX 03 - 6255 - 5511