



今週の フラッシュ

成約件数、軒並み前年水準を上回る大幅増

～ 東日本レインズ、3月の首都圏不動産流通市場動向

(公財)東日本不動産流通機構(東日本レインズ)がまとめた今年3月度(3月1日～31日)の「レインズ活用実績報告」と月例速報「首都圏不動産流通市場動向～マーケットウォッチ」によると、レインズ活用実績では、売物件と賃貸物件の新規登録件数はいずれも前年同月水準を二桁台の増加で上回った。成約報告においても、売物件が前年同月比3割台、賃貸物件が同2割台の増加基調が続いている。一方、マーケットの成約件数をみると、中古マンションは東日本大震災が発生した前年同月と比べると35.8%増と大幅に上回り、2009年来の高水準となったほか、中古戸建住宅も前年同月比30.8%増、新築戸建住宅も同じく42.9%増、土地の成約件数も同30.3%増と、軒並み前年水準を上回っている。

《2012年3月度のレインズ活用実績の概要 [新規登録件数] = 25万9254件(前年同月比13.4%増)、うち 売物件 = 5万8562件(同20.4%増) 賃貸物件 = 20万692件(同11.6%増) [成約報告件数] 3万4385件(前年同月比24.3%増)、うち 売物件 = 7810件(同33.8%増) 賃貸物件 = 2万6575件(同21.7%増) [条件検索] 900万5174件(同25.0%増) [図面検索] 1770万7340件(同37.8%増) [東日本在庫件数] 59万8575件(同4.9%増) うち 売物件 = 18万1113件(同9.9%増) 賃貸物件 = 41万7462件(同2.9%増) [総アクセス件数] 2814万2344件(同32.4%増) 2桁台の大幅拡大が続いている。

《2012年3月度の首都圏不動産流通市場動向の概要》

【中古マンション】 成約件数 = 3388件(前年同月比35.8%増)で、東日本大震災が発生した前年同月と比べると大幅に上回っている。すべての都県で2割以上の増加、千葉県で6割、東京都で4割上回っている。 成約㎡単価 = 首都圏平均38.76万円(同1.1%下落)、昨年7月以降9カ月連続の下落 成約平均価格 = 2555万円(同0.2%上昇)で、12カ月ぶりに前年同月比プラスに転じている 成約平均面積 = 65.92㎡(同1.3%増) 平均築年数 = 18.89年 新規登録件数 = 1万6057件(同20.2%増)で、24カ月連続で前年同月を上回り、増加率も3カ月連続で拡大している。

【中古戸建住宅】 成約件数 = 1192件(前年同月比30.8%増)で、前年同月を大幅に上回っている。すべての都県が二桁台の増加で、千葉・神奈川両県の増加率は4割台。

成約平均価格 = 2921万円(同1.1%下落)で、昨年12月に3000万円を割り込んで以降、4カ月連続して前年同月を下回っている 土地面積 = 首都圏平均144.13㎡(同0.7%減) 建物面積 = 104.78㎡(同0.9%減) 平均築年数 = 19.42年 新規登録件数 =

5950 件(同 23.2%増)で、12 カ月連続して前年同月を上回っている。

【新築戸建住宅】 成約件数 = 456 件(前年同月比 42.9%増)で、前年同月を大幅に上回っている。全ての都県で 3 割以上の増加となっている 成約平均価格 = 3346 万円(同 3.9%下落)で、2 カ月連続の下落 土地面積 = 首都圏平均 109.04 m²(同 2.0%増) 建物面積 = 94.99 m²(同 1.2%増)。

【土地(面積 100 ~ 200 m²)】 成約件数 = 538 件(前年同月比 30.3%増)で、昨年 8 月以来、8 カ月連続で前年同月を上回り、増加率も大幅に拡大している。都県別でも 2 カ月連続して 1 都 3 県そろって前年同月を上回っている 成約 m²単価 = 20.14 万円(同 3.1%下落)で、昨年 12 月以降 4 カ月連続して前年同月を下回っている 成約平均価格 = 2869 万円(同 2.4%下落)で、これも 4 カ月連続して前年同月を下回っている。

[U R L] http://www.reins.or.jp/pdf/info/nl/nl_201203.pdf

http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw_201203.pdf

【問合せ先】 03 - 5296 - 9350

政策動向

国交省、2 月の建築確認済証交付は前年同月比 5.5%増の 3 万 9758 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」(2012 年 2 月分)をまとめた。ただし、昨年 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状況の把握が困難であるため、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 >

今年 2 月の建築確認の交付件数は前年同月比 5.5%増の 3 万 9758 件となり、2 カ月連続で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 872 件(前年同月比 10.2%増)、うち構造計算適合性判定合格件数 1421 件 木造 2 階建て住宅などいわゆる 4 号建築物 = 2 万 8886 件(同 3.8%増)。[審査機関別の内訳] 特定行政庁(建築主事) 合計 = 6562 件(同 1.5%増) 1 ~ 3 号建築物 = 1560 件(同 9.8%増)、うち構造計算適合性判定合格件数 260 件 4 号建築物 = 5002 件(同 0.8%減) 指定確認検査機関 合計 = 3 万 3196 件(同 6.3%増) 1 ~ 3 号建築物 = 9312 件(同 10.3%増)、うち構造計算適合性判定合格件数 1161 件 4 号建築物 = 2 万 3884 件(同 4.8%増)。

< 建築確認申請件数の状況 >

今年 2 月の建築確認申請件数は前年同月比 2.7%増の 4 万 208 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 1185 件(前年同月比 4.3%増)、うち構造計算適合性判定申請件数 1506 件 4 号建築物 = 2 万 9023 件(同 2.1%増)。[審査機関別の内訳] 特定行政庁(建築主事) 合計 = 6858 件(同 3.5%減) 1 ~ 3 号建築物 = 1774 件(同 1.9%減)、うち構造計算適合性判定申請件数 306 件 4 号建築物 = 5084 件(同 4.1%減) 指定確認検査機関 合計 = 3 万 3350 件(同 4.1%増) 1 ~ 3 号建築物

= 9411 件(同 5.5%増)、うち構造計算適合性判定申請件数 1200 件 4 号建築物 = 2 万 3939 件(同 3.5%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 >

今年 2 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 1342 件、うち法定通知を发出した 224 件を除く)の平均所要期間は 27.7 日、うち申請者側作業日数は 14.0 日、審査側作業日数は 13.7 日。[審査機関別の内訳]

指定確認審査機関 = 平均所要期間 27.4 日、うち申請者側作業日数 14.1 日、審査側作業日数 13.3 日 特定行政庁(建築主事) = 平均所要期間 32.0 日、うち申請者側作業日数 13.8 日、審査側作業日数 18.2 日。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000296.html

【問合せ先】住宅局建築指導課 03 - 5253 - 8111 内線 39545

国交省、省エネ基準適合義務化で工程案、大規模建築物から段階導入へ

国土交通省は 4 月 4 日、経済産業省と環境省との 3 省で設置した「低炭素社会に向けた住まいと住まい方推進会議」(委員長 = 茅陽一・(公財)地球環境産業技術研究機構理事長)を開き、全ての新築住宅・建築物で省エネ基準を適合義務化させる工程表案を示した。国土交通省は、大規模、中規模、小規模の建築物の順に義務化し、2020 年までに全ての新築で実施する方針。

同省は、義務化の導入時期について、大規模が 2016 年度、中規模が 2018 年度、小規模が 2020 年度を想定している。省エネ法の改正あるいは新法の制定などにより、来年度以降、導入時期を法制化する方針。同省は現行の省エネ基準を、太陽光や給湯器などの住宅設備の性能も総合的に評価する基準へと見直す方針で、義務化の水準は、見直し後の省エネ基準とする。

義務化を段階的に実施するのは、建物ごとに省エネ基準の達成率が異なるため。最初に適合を義務化する予定の大規模建築物(延床面積 2000 m²以上)では、現行の省エネ基準の適合率が約 90%。同省は「省エネ基準の引き上げも視野に入っている」水準とみている。一方で、戸建住宅などの小規模建築物(300 m²未満)の適合率は、住宅エコポイントなどの支援策が投入されても 50～60%にとどまる。同省は、住宅の適合義務化の時期について、「今後の達成基準の推移を踏まえて検討する」としている。

中古住宅の省エネ化については、規制以外の政策手段を中心に推進する方針。省エネ改修への支援を継続するほか、省エネ性能を分かりやすく表示するラベリング制度の導入などにより、既存ストックの省エネ化も推進したい考え。

[URL] <http://www.env.go.jp/press/press.php?serial=15027>

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000023.html

【問合せ先】環境省地球環境局地球温暖化対策課 03 - 3581 - 3351 内線 6729

国土交通省住宅局住宅生産課 03 - 5253 - 8111 内線 39464、39465

東京都の耐震マーク表示、特緊道路沿道から導入、啓発隊も編成

東京都は、2007年3月に策定した「東京都耐震改修促進計画」を改定するとともに、旧耐震基準建築物の耐震状況を一目で確認できる「耐震マーク表示制度」について4月中旬を目途に導入を予定している。

計画では、東京湾北部地震と多摩直下地震(M7.3)の発生を想定し、2020年度末までに、住宅の耐震化率を95%(2010年度末現在81.2%)、民間特定建築物を95%(同82.3%)に引き上げる。対象区域は都内全域、対象建築物は旧耐震基準の住宅・建築物。民間特定建築物のうち大規模な百貨店・ホテルなどは2015年度までに100%、緊急輸送道路沿道建築物も2015年度までに100%達成を目指す。

重点施策としては、緊急輸送道路沿道建築物の耐震診断義務付けと耐震診断・改修費用の助成の実施、木造密集地域の不燃化・耐震化推進のための「不燃化特区」などの施策推進、分譲マンションは診断・改修助成のほか、都と区市職員による「マンション啓発隊」を組織化し、旧耐震マンションの管理組合の直接訪問による普及啓発を行う計画で、「今後3年間で都内の全ての旧耐震マンションを訪問したい」(マンション課)としている。

耐震マークは縦横15cm四方の青色のステッカーで、「耐震診断済」「耐震改修済」「新耐震適合」の3種類。旧耐震建築物で耐震診断により耐震基準への適合が確認された建築物は「耐震診断済」、耐震改修により耐震基準への適合が確認された建築物は「耐震改修済」となり、新耐震基準の建物に対しても、申請に応じて「新耐震適合」のステッカーを交付する。当面は特定緊急輸送道路沿道の建築物が対象。

【問合せ先】都市整備局市街地建築部耐震化推進担当 03-5321-1111(代)

住金機構、福島復興再生特措法での災害復興住宅融資の対象を拡大

(独)住宅金融支援機構は、「福島復興再生特別措置法」が3月31日から施行されたことに伴い、原子力発電所の事故による避難指示区域内に住んでいた人は、り災証明書(地方公共団体が現地調査などにより被害状況を確認し、り災住宅の被害程度について証明するもの)が交付されない場合も、長期・固定金利の災害復興住宅融資が利用できるようになった。なお、現在の避難指示区域は下記首相官邸ホームページで公示。

〔URL〕<http://www.kantei.go.jp/saigai/pdf/20120330kouji.pdf>

〔東日本大震災 特設サイト〕<http://www.jhf.go.jp/shinsai/index.html>

【問合せ先】災害専用ダイヤル(被災された方専用ダイヤル) 0120-086-353



調査統計

国交省、東北と周辺地域で石油は「やや上昇」、その他の資材は「横ばい」

国土交通省が4月10日まとめた「主要建設資材需給・価格動向予備調査結果(2012年3月16日~20日現在、生コンや鋼材、木材など7資材13品目の価格や需給、在庫などの動向を調査)によると、東北地方とその周辺地域(11県：青森・岩手・宮城・秋田・山形・福島・茨城・栃木・群馬・千葉・新潟)における建設資材の価格動向につ

いては、石油が「やや上昇」、その他の資材は「横ばい」で、全ての資材において、前回調査(3月1日～5日調査)と比べ大きな変化はみられない。

〔東北地方及び周辺地域における建設資材の動向〕【価格動向】 石油は「やや上昇」、その他の資材は「横ばい」。前回調査(3月1日～5日調査)と比べ大きな変化は見られない【需給動向】 全ての資材が「均衡」=前回(同)と比べて大きな変化は見られない【在庫状況】 全ての資材が「普通」=前回(同)と比べて大きな変化はみられない。

〔東北地方6県における建設資材の動向〕【価格動向】 石油は「上昇」。その他の資材は「横ばい」。石油は「やや上昇」から「上昇」に変化【需給動向】 木材(製材)は「やや緩和」。その他の資材は「均衡」。木材(製材)は「均衡」から「やや緩和」に変化【在庫状況】 全ての資材が「普通」。前回(同)と比べて大きな変化はみられない。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo14_hh_000275.html

【問合せ先】土地・建設産業局建設市場整備課 03-5253-8111 内線 24863、24864

シンポジウム

住宅履歴情報蓄積・活用推進協、普及シンポを東京、大阪で開催

一般社団法人住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会は、普及方策の一環として「住宅履歴情報普及シンポジウム」を5月24日午後1時半から東京会場「すまい・るホール」、5月31日午後1時半から大阪会場「大阪市立住まい情報センター」で開催する。

シンポジウムでは、消費者が中古住宅の設計や施工、維持管理などに関する履歴情報を把握できるようにするため、住宅履歴情報サービス機関と連携して、事業者からの「いえかるて」の活用事例や活用可能性などについて紹介する。詳細と申込方法等は右記URLにて。

〔URL〕<http://www.iekarute.or.jp/shinpo2012.html>

【問合せ先】同協議会・住宅履歴情報普及シンポジウム係 03-5211-8623

協会だより

第2回優良事業表彰受賞プロジェクト、3部門5事業決まる

当協会は、優良な不動産プロジェクトを審査・表彰する「第2回優良事業表彰」において、応募があった7社8プロジェクトの中から、5社5プロジェクトを表彰することを決定した。6月4日の定時総会で表彰する。なお、次回の応募期間は2012年11月1日～12月15日を予定しており、応募促進のため、規模別に募集する方針。

部門別の優良事業表彰プロジェクトは、次の通り。

【戸建分譲住宅部門】 「厚木ワンダーヒルズ シャインアベニュー」=株フージャースコーポレーション 「パームスコート三鷹アダージョ」=トーセイ株【中高層分譲住宅部門】 「ウィルローズ月島テラス」=株グローバル・エルシード 「ワイズ西船橋」=東日本住宅株【企画・開発部門】 「リストレジデンス辻堂タワー」=リスト株。

【問合せ先】事務局 03-3511-0611