



## 今週の フラッシュ

## 首都圏の発売、1月としては8年ぶりの増加 ～不動産経済研、今年1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1819戸(前年同月比32.6%増)で、3カ月連続の増加となった。1月としては2004年以来、8年ぶりの増加。月間契約率は71.1%(同2.2P減)と好不調の目安となる70%ラインを超えて売れ行きは好調。年明け1月末現在の販売在庫は5425戸で、前月末比741戸の減少と在庫消化が進展している。

一方、近畿圏の発売戸数は1007戸(同22.6%減)と、前月の増加から再び減少に転じ、二桁の大幅減少となった。月間契約率は66.4%(同0.8P増)と、2カ月連続して70%ラインを割った。1月末現在の販売在庫は3068戸で、前月末比239戸の減少で在庫消化が進展している。

### ◆首都圏、契約率71.1%、平均価格は4309万円で1.7%上昇、㎡単価も6.4%上昇

首都圏の今年1月の発売戸数は1819戸で、前年同月(1372戸)に比べ32.6%増と二桁の大幅増加。昨年11月以来、3カ月連続して前年水準を上回った。

[エリア別の発売状況] ◇東京23区部=857戸(前年同月比71.4%増) ◇東京都下=243戸(同242.3%増) ◇神奈川県=417戸(同17.6%減) ◇埼玉県=184戸(同327.9%増) ◇千葉県=118戸(同53.2%減) —と、神奈川県と千葉県が前年水準を下回ったものの、都区部や都下、埼玉県が大幅増となり全体を押し上げた。

[エリア別の売行き状況] ◇東京23区部=74.7%(前年同月比7.7P増) ◇東京都下=67.1%(同7.5P減) ◇神奈川県=69.1%(同3.2P減) ◇埼玉県=54.9%(同5.6P減) ◇千葉県=86.4%(同2.9P減) —で、好不調の目安となる70%ラインを上回り、前年同月を上回ったのは都区部のみ。

[価格動向] ◇戸当たり平均価格=4309万円で、前年同月比71万円、1.7%の上昇。昨年8月以来、5カ月ぶりのアップ ◇㎡単価=64.4万円で、同3.9万円、6.4%の上昇。同じく昨年8月以来、5カ月ぶりのアップ。 [平均専有面積] 66.95㎡、前年同月比3.24㎡減、4.6%の縮小。 [即日完売] 9物件31戸(シェア1.7%)。 [販売在庫の状況] 今年1月末時点の販売在庫は5425戸で、前月末比741戸の減少で、昨年9月以来、4カ月ぶりの減少。前年同月末比では逆に309戸の増加。

[2012年2月の発売予測] 2月の発売は前年同月(3468戸)を上回る4200戸前後を予測。

### ◆近畿圏、契約率は66.4%、平均価格は3279万円、㎡単価は45.9万円で共に下落

近畿圏の今年1月の新規発売は1007戸で、前年同月(1301戸)比22.6%の大幅な減少で、前月の増加から再び減少に転じた。

〔エリア別の発売状況〕◇大阪市部=353戸(前年同月比40.8%減)◇大阪府下=243戸(同18.5%減)◇神戸市部=86戸(同3.4%減)◇兵庫県下=189戸(同3.3%増)◇京都市部=74戸(同37.0%増)◇京都府下=0戸(前年同月5戸)◇奈良県=8戸(前年同月比77.8%減)◇滋賀県=54戸(同31.7%増)◇和歌山県=0戸(前年同月0戸)。

〔売行き状況〕初月契約率は66.4%で、前年同月(65.6%)に比べ0.8Pのアップ、前月(69.3%)比では2.9Pのダウンとなった。

〔価格動向〕◇戸当たり平均価格=3279万円で、前年同月比205万円、5.9%の下落。4カ月ぶりのダウン◇㎡単価=45.9万円で、同1.9万円、4.0%の下落。4カ月ぶりのダウン。〔平均専有面積〕71.47㎡で、同1.42㎡減、1.9%の縮小。

〔即日完売〕4物件31戸(シェア3.1%)。

〔販売在庫の状況〕今年1月末時点の販売在庫は3068戸で、前月末比239戸の減少で、前月の増加から再び減少。前年同月末(3750戸)比では682戸の減少。

〔2012年2月の発売予測〕2月の発売は前年同月(1501戸)並みの1500戸程度を予測。

〔URL〕[http://www.fudousankeizai.co.jp/Icm\\_Web/dcPg/Mn\\_Doko.html](http://www.fudousankeizai.co.jp/Icm_Web/dcPg/Mn_Doko.html)

【問合せ先】企画調査部 03-3225-5301

## 政策動向

### 国交省、再生可能エネやHEMS活用で都市の低炭素化を推進

国土交通省は2月16日、社会資本整備審議会環境部会と交通政策審議会交通体系分科会環境部会の合同会議を開き、「中期的温暖化対策の中間とりまとめ案」を提示した。温暖化対策の視点として、(1)持続可能で活力ある国土・地域づくりの推進と国土交通省の総合力・統合力の発揮(2)東日本大震災以後のエネルギー制約への対応(3)ライフスタイル・ワークスタイルの変化—を挙げている。

具体的な施策として、学校や駅など公共施設のゼロエネ化に向けて、創エネ・省エネ・蓄エネ導入の推進のほか、都市全体の低炭素化などを掲げている。都市の低炭素化については、住宅へのPVのほか、HEMS導入によるEVも含めたエネルギーの一体管理、公共交通機関の活用などを掲げている。住宅や次世代型交通機関、再生可能エネルギー発電所などを組み合わせた「環境未来都市」などのモデルプロジェクトで、他省庁と連携し支援を行う。

同省では、家庭や公共施設への太陽光発電システム(PV)、蓄電池、ホームエネルギーマネジメントシステム(HEMS)、電気自動車(EV)の導入などによる建物や交通機関の低炭素化、再生可能エネルギーの推進などの対策について、次回会議で中間とりまとめを行う方針。〔URL〕[http://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/sogo10\\_sg\\_000062.html](http://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/sogo10_sg_000062.html)

【問合せ先】総合政策局参事官(社会資本整備)付 03-5253-8111内線24208、24206

## 国交省、賃貸住宅管理業者の登録は1月末で730社に

国土交通省がまとめた「賃貸住宅管理業者の登録状況」(2012年1月31日現在)によると、昨年12月の制度スタートから1カ月が経過した中で、全国で730社に達した。

この賃貸住宅管理業者登録制度の創設は、敷金・保証金の返還や契約更新など管理業に係るトラブルを未然に防ぐことが狙いで、登録は任意制。

〔URL〕 [http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16\\_hh\\_000063.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000063.html)

【問合せ先】 土地・建設産業局不動産課 03-5253-8111 内線 25126、25133

## 国交省、復興まちづくり人材バンクへの1次登録2月29日まで

国土交通省は、東日本大震災の被災地において、復興まちづくりを本格的に推進するため、まちづくりの専門家についての情報を被災地の自治体に対して提供する「復興まちづくり人材バンク」の構築に向けて、まちづくりの専門家などの登録(第1次)を開始した。(2月29日(水)が1次登録の期限)

「復興まちづくり人材バンク」の対象者は、まちづくりに関する知識・経験を有する学識経験者、民間まちづくり専門家、行政・都市再生機構などのOB。こうした人材をインターネット上で公開するとともに、被災地の自治体に対して提供することにより、被災地の自治体や地域住民による協議会などが必要とするまちづくり専門家を、容易に検索することができる環境整備を進める。

〔URL〕 <http://www.mlit.go.jp/common/000191137.pdf>

【問合せ先】 都市局まちづくり推進課官民連携推進室 03-5253-8111 内線 32563

## 経産省、放射線量が高い地域からの碎石の流通で当面の対応策まとめ

経済産業省は、福島県二本松市の一部建築物において屋外より高い空間線量率(対象空間の単位時間当たりの放射線量)が測定されたことを受けて、「放射線量が高い地域からの碎石の流通に係る調査の進捗状況及び測定結果」をこのほどまとめた。詳細は下記URLで閲覧できる。

〔URL〕 [http://www.meti.go.jp/policy/mono\\_info\\_service/mono/jyutaku/investigation.html](http://www.meti.go.jp/policy/mono_info_service/mono/jyutaku/investigation.html)

【問合せ先】 内閣府原子力災害対策本部 03-3501-1511 内線 5455

## 国交省、都市再生法施行令改正政令案で3/17まで意見募集

国土交通省は、「都市再生特別措置法施行令の一部を改正する政令案(仮称)」を策定したことから、その政令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2月17日(金)から開始した。3月17日(土)まで受け付ける。改正政令案の内容など詳細は、下記URLで閲覧できる。

〔URL〕 <http://search.e-gov.go.jp/servlet/Public?CLASSNAME=PCMMSTDETAIL&id=155120402&Mode=0>

【問合せ先】 都市局まちづくり推進課 03-5253-8111 内線 32534

## 国交・厚労両省、高齢者居住法施行規則の改正省令案で意見募集

国土交通省と厚生労働省は、「高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則の一部を改正する省令案」を策定したことから、その改正省令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2月16日（木）から開始した。3月16日（金）まで受け付ける。改正省令案の内容など詳細は、下記URLで閲覧できる。

〔URL〕 <http://search.e-gov.go.jp/servlet/Public?CLASSNAME=PCMMSTDETAIL&id=155120704&Mode=0>

【問合せ先】 住宅局安心居住推進課 03-5253-8111 内線 39864

## 国交省、建設業法施行規則の改正省令案で3/10まで意見募集

国土交通省は、(1)建設業法施行規則の一部を改正する省令案(2)浄化槽工事業に係る登録等に関する省令の一部を改正する省令案(3)解体工事業に係る登録等に関する省令の一部を改正する省令案—の3本の改正省令案を策定した。

これらの改正省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10日（金）から募集開始した。3月10日（土）まで受け付ける。

改正省令案の内容など詳細は、下記URLで閲覧できる。

〔URL〕 <http://search.e-gov.go.jp/servlet/Public?CLASSNAME=PCMMSTDETAIL&id=155120302&Mode=0>

【問合せ先】 土地・建設産業局建設業課 03-5253-8111 内線 24756

## 調査統計

### 国交省、今年1月の長期優良住宅建築等計画の認定総戸数は6513戸

国土交通省が2月15日にまとめた「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」（2012年1月末時点）によると、今年1月の実績は、一戸建ての住宅が6484戸、共同住宅等が29戸、認定総戸数は6513戸となっている。〈2012年1月の実績（暫定）〉◇一戸建ての住宅=6484戸◇共同住宅等=29戸◇総戸数=6513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=24万6043戸◇共同住宅等=4876戸◇総戸数=25万919戸。

〔URL〕 [http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000333.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000333.html)

【問合せ先】 住宅局住宅生産課 03-5253-8111 内線 39429

## 市場調査

### アットホーム、居住用賃貸物件の成約は前年比5.9%増の22万9635件

アットホームがまとめた2011年1年間の「首都圏の居住用賃貸物件市場動向調査」によると、昨年1年間の首都圏における居住用賃貸物件の成約数は、前年比5.9%増の22万9635件となり、4年ぶりに前年水準を上回った。特に3年連続減と不振が続いていたマンションが7.6%増となり、増加率はこの10年で最大となった。これは「震災直後、安全面でマンションが人気を得たことや震災前に比べて賃料調整が進んだことが大きく影響している」（同社）と分析。

一方、成約物件における礼金・敷金の減少傾向は更に進み、礼金の月別割合は、マンションでも「2カ月」が1割を切り、アパートでは「0カ月」が4割を超えた。敷金についても、マンション・アパートともに「2カ月」の割合が6P超低下。なかでも23区のアパートは「0カ月」の割合が14.0%と最も高くなっている。

〔エリア別の成約状況〕◇首都圏=22万9635件(前年比5.9%増)、4年ぶりにプラス、うち◇東京23区=9万9408件(同9.4%増)◇東京都下=1万9579件(同6.4%増)◇神奈川県=7万3207件(同0.6%増)◇埼玉県=1万9288件(同7.2%増)◇千葉県=1万8153件(同8.6%増)―と、全エリアで前年水準を上回って成約は好調。

〔エリア別の㎡当たり平均成約賃料〕〈マンション〉◇首都圏=2501円(前年比2.6%下落)、4年連続のマイナス、うち◇東京23区=2995円(同3.2%下落)◇東京都下=2099円(同2.8%下落)◇神奈川県=2121円(同1.4%下落)◇埼玉県=1716円(同2.2%下落)◇千葉県=1786円(同2.0%下落)―と、全エリアで下落の弱含み。

〈アパート〉◇首都圏=2075円(前年比1.0%下落)、5年連続のマイナス、うち◇東京23区=2806円(同3.3%下落)◇東京都下=2099円(同2.9%下落)◇神奈川県=1942円(同0.9%下落)◇埼玉県=1592円(同1.2%下落)◇千葉県=1590円(同0.3%下落)―と、全エリアで下落の弱含み。

〔エリア別の戸当たり平均成約賃料〕〈マンション〉◇首都圏=9.00万円(前年比2.9%下落)、4年連続のマイナス、うち◇東京23区=10.20万円(同3.6%下落)◇東京都下=7.51万円(同2.5%下落)◇神奈川県=7.94万円(同1.9%下落)◇埼玉県=7.15万円(同1.5%下落)◇千葉県=7.25万円(同2.3%下落)―と、全エリアで弱含みで推移している。

〈アパート〉◇首都圏=6.20万円(前年比2.2%下落)、10年連続のマイナス、うち◇東京23区=6.93万円(同2.5%下落)◇東京都下=6.01万円(同2.4%下落)◇神奈川県=6.09万円(同3.0%下落)◇埼玉県=5.59万円(同0.9%下落)◇千葉県=5.50万円(同0.4%上昇)―と、千葉県のみが上昇している。

〔URL〕<http://athome-inc.jp/> 【問合せ】 広報担当 03-3580-7185

## 説明会・シンポ

### 国交省、省エネ住宅・建築物支援事業で3/5から説明会、仙台はシンポ

国土交通省は、(独)建築研究所と一般社団法人日本サステナブル建築協会の協力のもと、3月5日(月)の福岡会場を皮切りに、大阪、東京、広島、高松、札幌の6会場で、「先導的な省エネ住宅・建築物に対する支援事業(住宅・建築物省CO2先導事業等)～ゼロ・エネルギー住宅・建築物を目指して」の説明会を開催するほか、仙台市では3月13日(火)に、「第9回住宅・建築物の省CO2シンポジウム in 仙台～ゼロ・エネルギー住宅・建築物を被災地から」を開催する。参加費は無料。

詳細は、右記URLで閲覧できる。

〔URL〕<http://www.jsbc.or.jp/>

【申込・問合せ】 日本サステナブル建築協会:省CO2評価室 03-3222-7883