



今週の フラッシュ

中古M成約 2万 8871 件、大震災で 4.9%減

～ 東日本レインズ、昨年首都圏不動産流通市場動向

(財)東日本不動産流通機構(東日本レインズ)がまとめた 2011 年(1～12 月)の「首都圏不動産流通市場動向」によると、中古マンションの成約件数は 2 万 8871 件で、前年比 4.9%の減少となった。特に東日本大震災の発生で 3 月以降に大幅に減少したことが影響した。成約価格をみると、成約物件の平均価格は 2530 万円で、前年比 1.4%の下落、㎡当たり単価は 38.93 万円で同 0.7%の下落と、いずれも前年を下回った。特に都区部での 2.8%下落が目立つ。

一方、戸建住宅の成約状況を見ると、中古戸建住宅の成約は 1 万 569 件(前年比 1.6%減)で、東日本大震災の影響もあり、3 年ぶりに前年を下回った。成約平均価格は 2967 万円(同 1.1%下落)で、3 年連続して 2900 万円台で推移している。また、新築戸建住宅の成約状況を見ると、成約件数は 4193 件(同 9.1%増)と、供給の増加により、3 年連続で前年を上回っている。成約平均価格は 3468 万円(同 0.7%下落)で、4 年連続して前年を下回り、弱含みで推移している。

《市場動向の概要》

【中古マンションの成約状況】〔成約件数〕2 万 8871 件(前年比 4.9%減)、2 年連続して前年を下回り、3 万件を割った [都県・地域別内訳] 東京都都区部 = 1 万 241 件(前年比 2.6%減) 多摩 = 3076 件(同 0.9%減) 埼玉県 = 3861 件(4.3%減) 千葉県 = 3757 件(同 11.7%減) 神奈川県 = 7936 件(同 6.0%減)、うち横浜・川崎市 = 5808 件(同 6.2%減)、神奈川他 = 2128 件(同 5.3%減)〔成約物件㎡単価〕= 38.93 万円(同 0.7%下落)、2 年ぶりの下落〔成約物件価格〕2530 万円(同 1.4%下落)、2 年ぶりの下落〔成約物件の平均専有面積〕65.00 ㎡(同 0.6%縮小)、2 年連続の縮小。

【中古戸建住宅の成約状況】〔成約件数〕1 万 569 件(同 1.6%減)、3 年ぶりの減少 [都県・地域別内訳] 東京都都区部 = 1566 件(同 4.3%減) 多摩 = 1483 件(同 0.6%減) 埼玉県 = 2218 件(同 0.5%増) 千葉県 = 2095 件(同 1.4%減) 神奈川県 = 3207 件(同 2.4%減)、うち横浜・川崎市 = 1756 件(同 5.5%減)、神奈川他 = 1451 件(同 1.6%増)。(成約物件価格) 2967 万円(同 1.1%下落)、2 年ぶりの下落〔成約物件の土地面積〕148.31 ㎡(同 1.5%拡大)〔成約物件の建物面積〕105.79 ㎡(同 1.2%拡大)。

【新築戸建住宅の成約状況】〔成約件数〕4193 件(同 9.1%増)、3 年連続で上昇 [都県・地域別内訳] 東京都都区部 = 659 件(同 15.8%増) 多摩 = 550 件(同 2.1%減) 埼玉県 = 721 件(同 10.0%減) 千葉県 = 397 件(同 35.5%増) 神奈川県 = 1866 件(同

15.3%増)、うち横浜・川崎市 = 1055 件(同 24.0%増)、神奈川他 = 811 件(同 5.6%増)
〔成約物件価格〕3468 万円(同 0.7%下落)、4 年連続の下落〔成約物件の土地面積〕
110.27 m²(同 0.1%拡大)〔成約物件の建物面積〕94.97 m²(同 0.3%拡大)。

〔URL〕http://www.reins.or.jp/pdf/trend/sf/sf_2011.pdf

【問合せ先】総務部・佐野 03 - 5296 - 9350

政策動向

国交省、不特法改正など 10 法案を提出、PFI 法や省エネ法も改正へ

国土交通省は、1 月 24 日に召集された通常国会(会期 = 1 月 24 日 ~ 6 月 21 日)に、不動産特定共同事業法(不特法)や都市再生特別措置法の一部改正案など 10 法案を提出する。「都市の低炭素化の促進に関する法案(仮称)」などの新しい法案も提出し、今国会での成立を目指す。

不特法を改正し、SPC による不動産特定共同事業を可能として、不特法に倒産隔離スキームを導入する。事業者の倒産リスクがある現行の不特法スキームよりも、SPC を活用したスキームはより円滑な資金調達が可能となる。「都市の低炭素化の促進に関する法案」は、都市のコンパクト化や住宅・建築物の低炭素化への誘導が目的。同法に基づく「集約促進都市開発支援事業」(仮称)や「認定省エネ住宅」(仮称)により、都市の低炭素化に貢献する事業を支援する方針。

東日本大震災の教訓を踏まえ、都市再生特別措置法の一部改正も行う。大規模な震災に備えた、官民連携の取組みを強化する仕組みを、法制度化する方針。空港の PPP / PFI 事業を推進するために、「民間の能力を活用した国管理空港等の運営等に関する法案」(仮称)も提出。PFI 法上の「運営権」を設定して空港を運営する場合に、関係法律の特例を設ける。

一方、国交省以外の関係法案では、内閣府が「PFI 法の一部改正案」を提出する。公共インフラに対する民間投資を促すために「株式会社民間資金等活用事業推進機構」(仮称)を改正法で創設する。同機構を通じて 50 億円を官民連携のインフラファンドに出資し、独立採算型の PPP / PFI 事業を支援する。経済産業省は「省エネ法の一部改正案」を予定。ピーク時の電力需要対策を評価する仕組みを導入する方針。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/kanbo04_hh_000047.html

【問合せ先】大臣官房総務課 03 - 5253 - 8111 内線 21405、21462、21472

政府、特定都市再生緊急整備地域 7 都市 11 地域を決定、開発事業を支援

政府は 1 月 20 日、特定都市再生緊急整備地域(= 特定地域)を定めた政令を閣議決定した。7 都市 11 地域を特定地域に指定し、東京からは 4 地域が指定された。特定地域は、都市の国際競争力の強化を図るうえで特に有効な地域として選定。国際化対応などを目的とした都市開発事業に対し、税制支援などが措置される。

特定都市再生緊急整備地域の指定 [北海道] 札幌駅・大通駅周辺地域(110ha)

[東京都] 東京都心・臨海地域(1991ha) 新宿駅周辺地域(220ha) 渋谷駅周辺地域(139ha) 品川駅・田町駅周辺地域(184ha) [神奈川県] 川崎市「川崎殿町・大師河原地域」(43ha) 横浜市「横浜都心・臨海地域」(233ha) [愛知県] 名古屋市「名古屋駅周辺・伏見・栄地域」(110ha) [大阪府] 大阪市「大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域」(82ha) 同市「大阪コスモスクエア駅周辺地域」(53ha) [福岡県] 福岡市「福岡都心地域」(231ha) の計7都市11地域。

東京都からは4地域が特定地域に指定された。このうち「東京都心・臨海地域」は、東京駅・有楽町駅周辺、新橋・赤坂・六本木エリア、豊洲・有明・お台場などの東京臨海部をカバーし、11地域の中で最も大きなエリアとなる。この地域では、国際競争力を向上するため、先進的なビジネス支援機能の導入促進や、外国人の居住環境の充実化などを一体的に推進する。いずれの特定地域でも、都市機能の集積や国際化への対応などを目的に、都市開発を推進する方針。特定地域は、昨年改正した都市再生特別措置法に基づくエリア。税制支援措置などの優遇策を従来よりも拡充している。

[URL] <http://www.toshisaisei.go.jp/H24.1.20/press.pdf>

【問合せ先】内閣官房 地域活性化統合本部事務局 03-5510-2171

国交省、中枢機能バックアップ検討会が中間とりまとめ案

国土交通省は、「東京圏の中枢機能のバックアップに関する検討会」(座長=大西隆・東京大学大学院教授)の「中間とりまとめ案」を23日の第3回検討会で提示した。

今後の議論に向けての論点整理を行い、バックアップ場所として、東京圏との同時被災の可能性が低いこと 災害の蓋然性が低いこと 東京圏と地理的・時間的に近接であること 東京圏との交通・移動が容易かつ確実であること などを要件に挙げている。また、バックアップの対象とする業務は、震災等への対応を目的とする「危機対応業務」と国民の生命・安全の維持、国民の権利や財産の保全などのために必要な「一般継続重要業務」の2つを掲げている。

同検討会では、3月にも2次とりまとめを行う予定。東京圏における行政の中枢機能を中心に、バックアップに対する基礎的な検討を行う方針で、「首都機能移転」とは分離して議論する。

[URL] http://www.mlit.go.jp/kokudoseisaku/kokudoseisaku_tk3_000017.html

【問合せ先】国土政策局総合計画課 03-5253-8111 内線29305、29308

内閣府、PFI法改正に伴う「基本方針改正案」で2/3まで意見募集

内閣府は、改正PFI法が昨年成立したのを受け、PFI事業の実施に関する基本方針を改正する。1月23日に「基本方針改正案」をまとめ、一般からの意見(パブリックコメント)の募集を開始した。2月3日(金)まで受け付ける。

同改正案では、改正PFI法で創設した「運営権」に関する項目や、民間から事業提案があった際の対応方針などが追加されている。民間からの提案に対しても、従来よりも柔軟に対応するよう基本方針で定める。民間から提案があった際、「公共施設

等の整備等の必要性」「PFI事業を活用することの妥当性」「財政に及ぼす影響」などを、国や地方自治体は検討すべきとしている。

〔URL〕<http://search.e-gov.go.jp/servlet/Public?CLASSNAME=PCMMSTDETAIL&id=095120140&Mode=0>

【問合せ先】民間資金等活用事業室 03 - 3581 - 9680

住金機構、昨年10～12月のフラット35の買取申請3万5200戸

(独)住宅金融支援機構は、2011年10～12月期の【フラット35】の買取申請戸数と【フラット35(保証型)】の付保申請戸数の実績をこのほどまとめた。

それによると、【フラット35】の買取申請戸数は3万5200戸、【フラット35(保証型)】の付保申請戸数は96戸となった。また、同期間に機構が買い取った買取実績戸数は2万9226戸、金額にして7415億8237万円、住宅融資保険(保証型)が付保された付保実績戸数は137戸、金額にして30億1260万円となった。

〔URL〕http://www.jhf.go.jp/topics/topics_20120116.html

【問合せ先】お客様コールセンター 0570 - 0860 - 35

調査統計

木耐協、震災後の耐震補強工事の実施率は震災以前の約4割増に

日本木造住宅耐震補強事業者協同組合がまとめた「東日本大震災前後の診断依頼者の動向」によると、震災後の耐震補強工事の実施率は、震災前の約4割増となっていることがわかった。同組合事務局に耐震診断の申込みを行い、かつアンケートに答えた回答を「2010年1月1日～2011年3月10日までに診断申込み」(震災前)と「2011年3月11日から7月31日に診断申込み」(震災後)の2つに分けて比較した。回答数は震災前が622件、震災後が253件。

耐震補強工事の実施率は、震災前が27.29%に対し、震災後は39.52%に上昇。耐震補強にかけられる予算は、100万円以上の割合が39.72%に対し、震災後は46.04%に増加している。

〔URL〕<http://www.mokutai-kyo.com/data/201201/201201-1.pdf>

【問合せ先】本部事務局 03 - 5909 - 1881

市場調査

不動産経済研、昨年の首都圏建売の発売は前年比2.5%減の5027戸

不動産経済研究所がまとめた「2011年の首都圏建売住宅市場」(団地型)によると、昨年1年間に東京、千葉、埼玉、神奈川の1都3県と茨城県南部を含むエリアで発売された建売住宅は前年比2.5%減の5027戸となった。月間契約率の平均は48.5%で前年比10.0Pのダウンとなった。分譲価格をみると、戸当たり平均価格は4577.2万円で、前年比1.5%下落(2年連続の下落)となった。

地域別の発売戸数 東京都 = 1553 戸(前年比 21.0%増、全体比シェア 30.9%)
千葉県 = 1634 戸(同 3.8%減、同 32.5%) 埼玉県 = 1114 戸(同 3.3%増、22.2%)
神奈川県 = 718 戸(同 26.9%減、同 14.3%) 茨城県 = 8 戸(同 92.9%減、0.2%)
と、東京都が二桁増となったものの、千葉県や神奈川県、茨城県南部は減少。

地域別の戸当たり平均価格 首都圏全体の平均価格 = 4577.2 万円(前年比 1.5%下落)、うち地域別にみると 東京都 = 5559.5 万円(同 5.5%下落) 千葉県 = 3898.4 万円(同 2.3%上昇) 埼玉県 = 3664.7 万円(同 4.8%下落) 神奈川県 = 5422.1 万円(同 0.9%上昇) 茨城県 = 3793.5 万円(同 14.5%下落) で、東京、埼玉、茨城が下落。戸当たり 1 億円以上の発売は全体で 6 戸(前年比 2 戸減)。

2011 年 12 月の主要な市場指標 発売戸数 = 603 戸(前年同月比 61.2%増) 月間契約率 = 48.1%(同 6.2 P 減) 戸当たり平均価格 = 4385.9 万円(同 8.7%下落) 即日完売 = 18 戸(シェア 3.0%) 12 月末時点の販売在庫(発売後 6 カ月以内) = 966 戸(前月末比 162 戸の増加、前年同月末比 394 戸の増加)。

[URL] http://www.fudousankeizai.co.jp/lcm_Web/dtPDF/kisha/2011tate.pdf

【問合せ先】企画調査部 03 - 3225 - 5301

資格試験

管理協、管理業務主任者試験の合格者 4278 名、合格率 20.7%

(社)高層住宅管理業協会は 1 月 20 日、昨年 12 月 4 日に札幌市から那覇市までの全国 17 会場で実施した「平成 23 年度管理業務主任者試験」の結果を発表した。

受験申込者は 2 万 4376 人、うち実際の受験者数は 2 万 625 人(受験率 84.6%)。合格者数は 4278 人で、合格率は 20.7%(前年度 20.1%)。合格基準点は 50 問中 35 問正解(試験の一部免除者は 45 問中 30 問正解)。

合格者の主な属性 (1)男女別 = 男性 3655 人(合格率 21.0%) 女性 623 人(同 19.3%) (2)年齢別 = 平均年齢 42.0 歳 最高年齢 73 歳(男性) 最低年齢 18 歳(同)。

[URL] <http://www.syuninsya.jp/h23about.html>

【問合せ先】03 - 3500 - 2720

シンポジウム

建築研、国際シンポ「巨大災害からの復興を考える」を 2/21 に開催

(独)建築研究所は、国際社会とともに東日本大震災の復興への教訓を探るため、2 月 21 日(火)午後 1 時から、東京・港区六本木の政策研究大学院大学の『想海楼ホール』で、国際シンポジウム「巨大災害からの復興を考える」を開催する。参加費は無料。申込は 1 月 23 日(月)から先着順(ただし、同時通訳機器は 150 台)。

[URL] <http://www.kenken.go.jp/japanese/information/information/press/20120120.pdf>

【申込・問合せ先】国際地震工学センター 029 - 879 - 0678