



今週の フラッシュ

成約報告は売り物件、賃貸物件とも前年比増

～ 東日本レイズ、9月の首都圏不動産流通市場動向

(財)東日本不動産流通機構(東日本レイズ)がまとめた日本レイズ)がまとめた今年9月度(9月1～30日)の「レイズ活用実績報告」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、レイズ活用実績では、売り物件と賃貸物件の新規登録件数が共に前年同月を上回るとともに、成約報告においても、売り物件が1.1%増、賃貸物件が12.9%増となり、引き続き好調。また、条件検索(18.9%増)や図面検索(19.9%増)と、共に二桁台の増加を示し、総アクセス件数は19.5%増の2421.6万件と「引き続き拡大基調が続いている」と分析している。

一方、9月度の「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2513件(前年同月比3.6%減)で、東日本大震災が発生した3月以降、7カ月連続で前年同月を下回っているものの、減少率は縮小傾向で推移している。中古戸建住宅の成約件数は3カ月ぶりに減少したものの、成約価格は前月比で上昇し、7カ月ぶりに3000万円台に戻している。

《9月度のレイズ活用実績の概要》[新規登録件数] = 22万5871件(前年同月比12.6%増) うち 売物件 = 5万6622件(同21.4%増) 賃貸物件 = 16万9249件(同9.9%増)[成約報告件数] 売物件 = 6169件(同1.1%増) 賃貸物件 = 1万5037件(同12.9%増) [条件検索] 831万6006件(同18.9%増) [図面検索] 1465万4499件(同19.9%増) [東日本の9月末在庫件数] 60万7762件(同7.6%増)、うち 売物件 = 17万5877件(同10.9%増) 賃貸物件 = 43万1885件(同6.4%増)[総アクセス件数] 2421万6643件(同19.5%増) と、「引き続き拡大基調が続いている」とみている。

《9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 = 2513件(前年同月比3.6%減)、東日本大震災が発生した3月以降、7カ月連続で前年同月を下回っているものの、前年同月比減少率は縮小傾向で推移。なかでも東京都は前年同月と同数、ほかの3県は前年同月を下回っている 成約㎡単価 = 首都圏平均38.77万円(同2.2%下落)、3カ月連続の下落 成約平均価格 = 2515万円(同2.5%下落)、4月以降6カ月連続の下落 成約平均面積 = 64.89㎡(同0.3%減) 平均築年数 = 18.13年 新規登録件数 = 1万5383件(同25.2%増)、18カ月連続で前年同月を上回り、2割台の増加率で推移している。

【中古戸建住宅】 成約件数 = 911件(前年同月比3.0%減) 3カ月ぶりに前年同月を下回った 成約平均価格 = 3003万円(同2.5%下落)、7カ月ぶりに3000万円台に戻

している 土地面積 = 首都圏平均 149.55 m²(同 0.8%増)、3 カ月連続の増加 建物面積 = 105.26 m²(同 1.1%減)、3 カ月ぶりに減少 平均築年数 = 19.42 年 新規登録件数 = 5573 件(同 15.6%増)、6 カ月連続の増加。

【新築戸建住宅】 成約件数 = 381 件(前年同月比 10.4%増)、3 カ月連続で増加 成約平均価格 = 3479 万円(同 1.7%上昇)、2 カ月連続の上昇 土地面積 = 首都圏平均 111.55 m²(同 1.2%増)、再び増加 建物面積 = 95.43 m²(同 0.4%増)、3 カ月連続で増加。

【土地(面積 100 ~ 200 m²)】 成約件数 = 450 件(前年同月比 5.9%増)、2 カ月連続の増加 成約 m²単価 = 18.85 万円(同 2.8%下落)、2 カ月連続の下落 成約平均価格 = 2737 万円(同 1.5%下落)、2 カ月連続の下落。

{ U R L } http://www.reins.or.jp/pdf/info/nl/nl_201109.pdf

http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw_201109.pdf

【問合せ先】総務部 03 - 5296 - 9350

政策動向

国交省、3次補正で住宅エコP再開、復興まちづくりで用地買収方式も

政府が10月21日に閣議決定した2011年度第3次補正予算案のうち、国土交通省関係予算の総額は1兆2448億円となった。東日本大震災で甚大な被害を受けた地域の復旧・復興を主な目的とし、被災地の復興まちづくり支援策などを盛り込んだほか、経済対策としては、住宅エコポイントとフラット35Sの優遇措置も再開する。

復興まちづくりに向けて、土地区画整理事業支援を拡充して土地の嵩上げを支援するほか、土地区画整理事業とは別に、用地買収方式による事業制度を創設し、復興をスピードアップするスキームも用意した。また、液状化対策を効率的に推進するため、宅地と周辺道路・下水道などを一体化して地盤改良を行う事業を創設する。民間住宅の液状化対策費は所有者負担となるが、公共一括発注によるスケールメリットを活かして、工事費が軽減できる。

再開後の「復興支援・住宅エコポイント制度」では、耐震改修を新たにポイント対象とし、エコリフォームと同時に耐震改修を実施することで、15万ポイントが別途加算される。フラット35Sの金利引下げ幅拡大措置も復活させ、東日本大震災の被災地については、省エネ性が優れた住宅の取得に対し、当初5年間の金利引下げ幅を1.0%にする。被災地以外の地域は、当初5年間の金利引下げ幅を0.7%に拡大する。

{ U R L } <http://www.mlit.go.jp/common/000170245.pdf>

【問合せ先】大臣官房会計課 03 - 5253 - 8111

経産省、10/28皮切りに住宅エコポイントの再開についての説明会

経済産業省は、今年度第3次補正予算案において、住宅の省エネ化や住宅市場の活性化、東日本大震災の復興支援に資するため、住宅エコポイント制度を再開すること

とし、新たに「復興支援・住宅エコポイント制度」が平成 23 年度第 3 次補正予算案として計上されたことを受けて、その準備のための「説明会」を 10 月 28 日(金)と 11 月 1 日(火)の両日、経産省会議室で、各住宅設備・建築資材メーカー別に開催する。原則 1 事業者 1 名のみでの参加。また、対象製品型番の登録も再開する。

10 月 28 日 10 時～ = 断熱材メーカー等、別館 5 階 511 会議室 13 時～ = 太陽熱利用システムメーカー等、別館 5 階 511 会議室 16 時～ = 窓・ガラスメーカー等、別館 5 階 526 会議室。 11 月 1 日 13 時半～ = 節水型トイレメーカー等、本館 4 階西 1 会議室 14 時半～ = 高断熱浴槽メーカー等、本館 4 階西 1 会議室。

なお、復興支援・住宅エコポイント制度の概要については、国土交通省のホームページ(<http://www.mlit.go.jp/common/000170253.pdf>)で確認を。

【問合せ先】製造産業局住宅産業窯業建材課 03 - 3501 - 9255

国交省、東北 6 県の骨材(砕石)需給は「やや緩和」、その他の資材は均衡

国土交通省が 10 月 25 日まとめた「主要建設資材需給・価格動向調査結果(10 月 1 ~ 5 日現在)」によると、全国の需給動向は全ての資材が「均衡」。なかでも東北地方と周辺地域(11 県：青森・岩手・宮城・秋田・山形・福島・茨城・栃木・群馬・千葉・新潟)の需給状況については、全ての資材で「均衡」で、前回調査(9 月 16 ~ 20 日調査)と比べ大きな変化はみられない。また、東北地方 6 県の需給動向についても、全ての資材が「均衡」となっている。

この調査では、生コンや鋼材、木材など 7 資材 13 品目について、価格、需給、在庫などの動向を調査。

[全国における建設資材の動向] 【価格動向】 石油は「横ばい」と「やや下落」の境界上 その他の資材は「横ばい」 石油は「横ばい」から、「『横ばい』と『やや下落』の境界上」に変化 【需給動向】 全ての資材が「均衡」 【在庫状況】 全ての資材が「普通」。

[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】 異型棒鋼および H 形鋼は、「やや上昇」と「横ばい」の境界上 石油は「横ばい」と「やや下落」の境界上 その他の資材は「横ばい」 【需給動向】 全ての資材が「均衡」 【在庫状況】 全ての資材が「普通」。

[東北地方 6 県における建設資材の動向] 【価格動向】 全ての資材が「横ばい」 【需給動向】 全ての資材が「均衡」 【在庫状況】 全ての資材が「普通」。

詳細は、下記の URL で閲覧できる。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo14_hh_000232.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



資格試験

国交省、2011 年不動産鑑定士試験の合格者は 117 名、合格率は 11.3%

国土交通省は、今年 5 月の短答式試験と 7~8 月の論文式試験によって行われた「2011 年不動産鑑定士試験」の合格者を発表した。受験者数 1038 名のうち、合格者は 117 名で、合格率は 11.3%。合格者は、実務修習を経て不動産鑑定士として登録される。

<合格者の属性> [男女別] 男性 99 名 女性 18 名 [年齢別] 平均年齢 32.1 歳 最高齢 63 歳 最年少 21 歳。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo02_hh_000057.html

【問合せ先】土地・建設産業局・鑑定評価指導室資格係 03 - 5253 - 8111 内線 30314



調査統計

国土交通省、8 月末時点の設計住宅性能評価の受付 3.3%減の 1 万 4395 戸

国土交通省がまとめた住宅品質確保促進法に基づく「住宅性能表示制度の実施状況」(2011 年 8 月末時点)によると、新築住宅の設計住宅性能評価の受付は前年同月比 3.3%減の 1 万 4395 戸と、2 カ月連続の減少となったほか、交付も同 11.3%減の 1 万 4427 戸と、今年 4 月以来、4 カ月ぶりの減少となった。

<新築住宅の 8 月実績> (1)設計住宅性能評価 = 受付 1 万 4395 戸(前年同月比 3.3%減)、うち一戸建住宅 7269 戸(同 12.0%減)、マンション等 7126 戸(同 7.6%増)

交付 1 万 4427 戸(同 11.3%減)、うち一戸建住宅 7112 戸(同 12.6%減)、マンション等 7315 戸(同 10.0%減) (2)建設住宅性能評価 = 受付 1 万 2995 戸(同 1.6%増)、

うち一戸建住宅 5973 戸(同 9.2%減)、マンション等 7022 戸(同 13.0%増) 交付 1 万 2510 戸(同 11.7%増)、うち一戸建住宅 6408 戸(同 18.1%増)、マンション等 6102 戸(同 5.6%増) [8 月の設計住宅性能評価書交付住宅の属性] マンション等共同住宅 7315 戸(シェア 50.7%) 一戸建住宅 7112 戸(同 49.3%) [一戸建住宅の工法別内訳] プレハブ工法 3589 戸(シェア 50.5%) 木造在来 2901 戸(同 40.8%) 2×4 工法 619 戸(同 8.7%) など [マンション等の構造別内訳] RC 造 6989 戸(同 95.5%) プレハブ 182 戸(同 2.5%) など [2000 年 10 月制度運用開始からの累計] (1)設計住宅

性能評価 = 受付 178 万 7046 戸 交付 176 万 913 戸 (2)建設住宅性能評価 = 受付 142 万 4611 戸 交付 128 万 672 戸。

<既存住宅の実績> (1)8 月の実績 = 受付 28 戸(同 150.0%増) 交付 76 戸(同 42.1%減) (2)2002 年 12 月制度運用開始からの累計 = 受付 2927 戸 交付 2836 戸。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000295.html

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03 - 5253 - 8111 内線 39456



市場動向

アットホーム、9 月の居住用賃貸の成約は全エリア好調で 1 万 8171 件

アットホームがまとめた 9 月の「首都圏居住用賃貸物件市場動向」によると、居住

賃貸物件の成約数は1万8171件で、前年同月比10.7%増と、5カ月連続して二桁の増加となった。ただ、神奈川県や埼玉県、千葉県は前年に大幅増加したこともあり、増加率は一桁にとどまった。「東京23区では震災後、マンションを中心にファミリー向け物件の成約好調が続いていたが、9月は一転、シングル向けの取引が活発化し、ユーザーの動向に変化が伺える」という。賃料をみると、前月に引き続きマンション・アパート、新築・中古を問わず下落した。特にマンションは、シングル向けが増加したため下落が顕著に。また、賃料の増減はアパートを含めエリアによる違いが大きくなっている。

〔成約のエリア別状況〕首都圏の成約件数=1万8171件(前年同月比10.7%増)、5カ月連続のプラス、うち 東京23区=7955件(同16.6%増) 東京都下=1347件(同14.5%増) 神奈川県=5897件(同4.4%増) 埼玉県=1533件(同7.8%増) 千葉県=1439件(同7.2%増) と、全エリアで前年水準を上回っている。

〔戸当たり成約賃料〕賃貸マンション=9.48万円(前年同月比5.5%下落)、4カ月連続のマイナス 賃貸アパート=6.35万円(同1.1%下落)、9カ月連続のマイナス。

〔㎡当たり成約賃料〕賃貸マンション=2510円(同2.7%下落)、4カ月連続のマイナス 賃貸アパート=1910円(同1.0%下落)、15カ月連続のマイナス。

〔URL〕<http://athome-inc.jp/pdf/market/11102501.pdf>

【問合せ】広報担当 03-3580-7185



制度説明会

住団連、新たな「フラット35S」の制度概要等の説明会を11/14に開催

(社)住宅生産団体連合会は、11月14日(月)午後2時から、東京・文京区の(独)住宅金融支援機構本店1階『すまい・るホール』で、「平成23年度第3次補正予算における『フラット35S』の制度概要等の説明会」を開催する。定員は250名程度(先着順)、参加費は無料。 【申込・問合せ】同連合会 広報部 03-3592-6441



衛生研修会

低住協、11月14日に「安全衛生研修会」を開催

全国低層住宅労務安全協議会(低住協)では、現場の工事管理者や現場責任者、作業者向けの「安全衛生研修会」を11月14日(月)午後1時半から、東京・新宿区笹塚町の「牛込笹塚区民センター」で開催する。参加費は無料。申込は11月4日(金)までに下記の事務局宛て。 基調講演=低層住宅建築工事「高年齢作業者のための安全ガイド」解説。講師は 高木元也・(独)労働安全衛生総合研究所上席研究員。 全国低住協活動報告 2011年度安全標語・ブラック川柳入選作の発表と表彰 抽選会 【申込み】FAX: 03-5638-1052 又は 電子メール: info@teijukyo.com 【問合せ】低住協 03-3260-3422