



## 今週の フラッシュ

### 発売戸数は首都圏、近畿圏ともに増加基調に

～不動産経済研、2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2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24.9%増の3468戸で、前月の減少から再び増加に転じた。月間契約率は前年同月比14.1Pアップの84.8%と、3カ月ぶりに8割を突破した。好・不調の目安となる70%ラインを上回ったのは、昨年1月以来14カ月連続のこと。販売在庫は4725戸で、前月末比391戸減と2カ月連続して減少し、昨年11月以来3カ月ぶりに5000戸を下回った。

一方、近畿圏の発売戸数は1501戸で、同4.3%増と、昨年10月以来、4カ月ぶりに前年水準を上回った。月間契約率は71.3%で同8.1Pのアップ。前月の6割台から再び70%ラインに回復した。販売在庫は3438戸で、前月末比312戸減と、2カ月連続して減少し、首都圏と同様に、在庫消化が進展した。

首都圏、契約率84.8%、平均価格は4カ月ぶり下落、㎡単価は2カ月連続の下落

首都圏の今年2月の発売戸数は3468戸と、前年同月(2777戸)に比べ24.9%の増加で、前月の減少から再び増加に転じた。

[エリア別の発売状況] 東京23区部=1853戸(前年同月比40.0%増) 東京都下=121戸(同51.6%減) 神奈川県=775戸(同26.0%増) 埼玉県=567戸(同28.3%増) 千葉県=152戸(同4.1%増) と、都下を除き、東京23区部や神奈川県と千葉県、埼玉県で前年水準を上回った。

[エリア別の売行き状況] 東京23区部=87.1%(前年同月比19.5P増) 東京都下=64.5%(同5.5P減) 神奈川県=76.9%(同7.1P増) 埼玉県=93.3%(同10.0P増) 千葉県=80.9%(同14.5P増) で、都下を除き、東京23区部や神奈川県、埼玉県、千葉県で70%ラインを上回った。

[価格動向] 戸当たり平均価格=4717万円で、前年同月比55万円、1.2%の下落。4カ月ぶりのダウン。㎡単価=67.4万円で、同0.5万円、0.7%の下落。2カ月連続の下落。

[平均専有面積] 69.93㎡で、前年同月比0.35㎡減、0.5%の縮小。昨年10月(68.10㎡)以来の70㎡割れ。東京23区部の供給シェアが高かったのが主因。

[即日完売] 13物件477戸(シェア13.8%)。

[販売在庫の状況] 2月末時点の販売在庫は4725戸で、前月末比391戸減と、2カ月連続の減少。前年同月末(6416戸)比では1691戸の減少。

[ 2011 年 3 月の発売予測 ] 3 月の発売は前年同月(3685 戸)を上回る 4200 戸前後を予測。

近畿圏、契約率は 71.3%、平均価格は 2 カ月ぶり上昇、 $m^2$ 単価は 2 カ月連続下落  
近畿圏の 2 月の新規発売は 1501 戸で、前年同月(1439 戸)比 4.3%の増加で、昨年 10 月以来 4 カ月ぶりに前年水準を上回った。

[ エリア別の発売状況 ] 大阪市部 = 311 戸(前年同月比 51.6%減) 大阪府下 = 520 戸(同 113.1%増) 神戸市部 = 143 戸(同 3.6%増) 兵庫県下 = 110 戸(同 13.4%減) 京都市部 = 260 戸(同 38.3%増) 京都府下 = 2 戸(同 33.3%減) 奈良県 = 7 戸(前年同月 0 戸) 滋賀県 = 148 戸(同 52.6%増) 和歌山県 = 0 戸(前年同月 0 戸)。

[ 売行き状況 ] 初月契約率は 71.3%で、前年同月(63.2%)に比べ 8.1 P のアップ、前月(65.6%)比では 5.7 P のアップとなった。

[ 価格動向 ] 戸当たり平均価格 = 3507 万円で、前年同月比 243 万円、7.3%の上昇。2 カ月ぶりにアップ  $m^2$ 単価 = 48.1 万円で、同 2.3 万円、4.6%の下落。2 カ月連続のダウン。

[ 平均専有面積 ]  $72.99 m^2$ で、同  $8.28 m^2$ 増、12.8%の拡大。

[ 即日完売 ] 7 物件 144 戸(シェア 9.6%)。

[ 販売在庫の状況 ] 2 月末時点の販売在庫は 3438 戸で、前月末比 312 戸の減少、2 カ月連続の減少。前年同月末(4996 戸)比では 1558 戸の減少。

[ 2011 年 3 月の発売予測 ] 3 月の発売は前年同月(1684 戸)を上回る 1700 戸程度を予測。

[ U R L ] [http://www.fudousankeizai.co.jp/lcm\\_Web/dcPg/Mn\\_Doko.html](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

### 国交省、東北地方大地震の被災者向けに公営住宅等情報センター設置

国土交通省は、3 月 11 日に発生した東北地方太平洋沖地震とそれに伴う津波などにより、住宅が倒壊するなどの甚大な被害が発生したことを受け、地方公共団体などの協力により、被災者が入居可能な公営住宅や公社住宅、UR 住宅などが全国各地に確保されたことから、申込窓口を簡素化し、被災者の入居の円滑化を図るため、「被災者向け公営住宅等情報センター」を設置した。

同情報センターの業務内容は、公営住宅等への入居を希望する被災者からの電話を受け付け、受入れが可能な地方公共団体などの担当へ電話を取り次ぐもの。

その実施主体は、一般社団法人すまいづくりまちづくりセンター連合会。情報センターの電話番号 = 0120 - 297 - 722(フリーダイヤル)、受付時間 = 9 : 00 ~ 18 : 00(土日祝日は、一部の地方公共団体については電話番号の案内のみ)。なお、携帯電話や公衆電話、船舶・衛星電話、CATV 電話は可。

< 対象となる人・住宅等について >

対象となる人 = 県外の公営住宅等を希望される人で、東北地方太平洋沖地震、それに伴う津波等による被災者、福島第一原子力発電所および同第二発電所の事故に伴う避難指示等がなされている地域に居住していた人 入居申込み対象となる住宅 = 全国に所在する、以下の公的賃貸住宅に入居申込みが可能 = (1) 地方公共団体が管理する公営住宅、改良住宅その他の公的賃貸住宅・地方住宅供給公社が管理する賃貸住宅 (2) (独) 都市再生機構 (UR) が管理する賃貸住宅。

ただし、岩手県、宮城県、福島県、茨城県、栃木県及び千葉県の実住者で、その県内の公営住宅等に入居を希望する場合は、その住まいの県、市町村のお知らせの閲覧を。

その他 = 具体的な入居者選考の基準、申込みに必要な手続き・書類、入居に当たっての条件については、転送先の地方公共団体、UR の窓口での対応となる。

なお、被災者向けの公営住宅等の空家情報 被災者向け公営住宅等問合せ先一覧 被災者向け UR 住宅問合せ先・空家戸数 チラシ (被災者向け公営住宅等情報センター) などの詳細は、下記の URL で閲覧できる。

[ URL ] [http://www.mlit.go.jp/report/press/house03\\_hh\\_000048.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000048.html)

【問合せ先】 住宅局住宅総合整備課賃貸住宅対策官 03-5253-8111 内線 39333、39336

国交省、平成 23 年地価公示、東京圏の住宅地、商業地とも下落幅が縮小

国土交通省は 3 月 18 日付で、「平成 23 年地価公示」(全国の標準地 2 万 6000 地点についての今年 1 月 1 日時点の価格)による地価の状況をまとめ、発表した。

それによると、東京圏は全用途で前年比 1.9% 下落し、住宅地では 1.7%、商業地でも 2.5% それぞれ下落したものの、前年に比べ下落率の幅は縮小した。東京圏の上昇地点は前年のゼロから 81 地点に、また、横ばい地点は 6 から 188 地点にそれぞれ増加した。国交省では「住宅地に対する需要が高まり、住宅地の地価は下落基調から転換の動きがみられる」としている。商業地では「オフィスや店舗などいずれの用途でも、立地などによる土地の個別化傾向が強まっている」とみている。

なお、国交省では、「3 月 11 日に発生した東北地方太平洋沖地震により被害を受けた地域にある標準地については、当該震災により標準地の利用の現況、標準地の周辺の土地の利用の現況等が変わっているものもある。従って、地価公示の価格等を利用する際には、当該震災の前後で価格等が変化している標準地があることに留意が必要」としている。

調査結果の詳細は、『土地総合ライブラリー』において公開しており、下記の URL で閲覧できる。

[ URL ] <http://tochi.mlit.go.jp/chika/kouji/2011/index.html>

【問合せ先】 土地・水資源局地価調査課 03 - 5253 - 8111 内線 30322、30366

横浜市、一戸建て「横浜版 C A S B E E」を来年 4 月 1 日から導入へ

横浜市では、一戸建て住宅の性能を評価する「横浜版 C A S B E E (キャスビー) 一戸建て」を 2012 年度 4 月 1 日に導入する。新築と建て替えを対象に任意の届け出制

とする。現在進めている調査を基本に、2011 年度に具体的な評価内容を検討し、周知を徹底する。

同市では、「C A S B E E 横浜(横浜市版建築物環境配慮制度)」として、エネルギー性能の良い建築物が市場で選択されるよう、2009 年度から建築物のエネルギー性能の評価・格付けの仕組みづくりを進めている。

C A S B E E は、省エネや使用資源、リサイクル性能といった「環境に対する負荷の軽減」と、室内の快適性や景観への配慮などを含めた建築物の環境性能を総合的に評価するシステム。同市では、各分野の性能を評価・数値化しランク付けする。因みに、同市内で1年間に新築される建物は約1万棟あり、このうち一戸建て住宅が約8割に相当する。

【問合せ先】 建築局建築環境課 建築環境係 045 - 664 - 2525

## 調査統計

### 国交省、民間住宅ローンは変動金利型が 13.1 P 増の 50.4% に急伸

国土交通省がまとめた「2010 年度民間住宅ローンの実態に関する調査結果」によると、足下の短期金利が低い水準で推移していることから、利用者が当面変動金利型を嗜好する傾向が強まっていることを背景に、2009 年度の個人向け住宅ローンにおける金利タイプ別の新規貸出額のシェアは、変動金利型の割合が前年度比 13.1 P 増の 50.4% に急増した。

この民間住宅ローンの実態に関する調査は、民間住宅ローンの供給状況の実態などを把握し、住宅政策立案のための基礎資料を作成することを目的として、民間金融機関の協力のもと、2003 年度から実施している。

#### 《実態調査結果のポイント》

足下の短期金利が低い水準で推移していることから、利用者が当面変動金利型を嗜好する傾向が強まっている。これを背景に、2009 年度の個人向け住宅ローンにおける金利タイプ別の新規貸出額のシェアは、(1)変動金利型の割合が 50.4% (2008 年度 37.3%) と急増した(2)長期固定金利型(全期間固定金利型、固定金利期間選択型 10 年超、証券化ローン)の割合が 9.9% (同 10.1%) とほぼ横ばいの水準となった(3)固定金利期間選択型は、「固定金利期間 10 年」の割合が 27.1% (同 33.9%) と減少し、「固定金利期間 5 年以下」の割合も減少した。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/house01\\_hh\\_000035.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house01_hh_000035.html)

【問合せ先】 住宅局総務課民間事業支援調整室 03 - 5253 - 8111 内線 39727

## 施設公開

労働安全衛生総合研、4月20日に研究施設を一般公開へ

(独)労働安全衛生総合研究所では、4月20日(水)午後1時半から、同研究所内の「働く人の安全に関する研究施設」を一般公開する。入場は無料。これは「平成23年度科学技術週間」の行事の一環として行うもの。

日時:4月20日(水)13:30~16:30(受付終了16:00)この時間内で随時参加が可能。

場所:労働安全衛生総合研究所(清瀬研究施設)、東京都清瀬市梅園1-4-6

(西武池袋線清瀬駅下車南口バス乗り場(2番線乗車5分、東京病院北で下車1分)

内容:職場における災害の防止に関する研究施設見学、公開実験、最近の研究成果のポスター展示など。

申込み:kokai2011@s.jniosh.go.jp F A X 0 4 2 - 4 9 1 - 7 8 4 6

申込み用紙(清瀬地区)。

[ U R L ] <http://www.jniosh.go.jp/announce/2011/open11/>

【問合先】一般公開担当 0 4 2 - 4 9 1 - 4 5 1 2

## フォーラム

国交省、3/23 開催予定だった「環境不動産フォーラム」を当分の間延期

国土交通省は16日、3月23日開催予定だった「環境不動産フォーラム」を、今般の東北地方太平洋沖地震の影響に伴い、当分の間、延期することを明らかにした。今後の開催時期などについては、後日、改めて案内する予定。

[ U R L ] [http://www.mlit.go.jp/report/press/land03\\_hh\\_000094.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/land03_hh_000094.html)

【問合先】土地・水資源局土地市場課 0 3 - 5 2 5 3 - 8 1 1 1 内線 30222、30214

## 会員動向

### 事務所移転

(株)JFDエステート(正会員)は4月11日から、本社事務所を移転する。

〔新所在地〕〒550-0005 大阪市西区西本町1-4-1 オリックス本町ビル10階

T E L、F A X 従来通り。

中部スターツ(株)(正会員)は3月22日から、本社事務所を移転した。

〔新所在地〕〒460-0008 愛知県名古屋市中区栄4-2-29 名古屋広小路プレイス7階

T E L 0 5 2 - 2 3 8 - 3 2 8 2 F A X 0 5 2 - 2 6 2 - 2 2 9 0

(株)オルタス(賛助会員)は3月24日から、本社事務所を移転した。

〔新所在地〕〒150-0021 東京都渋谷区恵比寿西2-4-5 第28荒井ビル5階

T E L 0 3 - 6 4 1 6 - 0 8 7 2 F A X 0 3 - 6 4 1 6 - 0 8 7 3