



今週の フラッシュ

成約中古マンションの平均築年数は 17.57 年

～ 東日本レインズ、築年数から見た首都圏流通市場

(財)東日本不動産流通機構(東日本レインズ)がまとめた2010年の「築年数から見た首都圏の不動産流通市場」によると、昨年1年間における中古マンションと戸建住宅の成約・新規登録状況を築年数(建築後経過年数)からみると、成約した首都圏中古マンションの平均築年数は17.57年で、前年比0.4年上昇し、古い物件にシフトしている。新規登録物件も18.73年と0.52年上昇。一方、中古戸建住宅の成約物件は18.70年で前年比0.57年上昇。2006年から2008年にかけては築浅にシフトしていたが、ここ2年は再び古い物件にシフト。新規登録物件は19.27年(同0.25年上昇)で、3年連続で古い物件にシフトしている。

《首都圏の不動産流通市場概要》

<平均築年数> 東日本レインズを通じて昨年1～12月に成約した[中古マンション]の平均築年数は17.57年で、前年比0.4年上昇して古い物件にシフト。新規登録物件も18.73年で0.52年上昇。

[中古戸建住宅]の成約物件は18.70年で同0.57年上昇。2006～2008年は築浅にシフトしていたが、2009～2010年の直近2年は再び古い物件にシフト。新規登録物件は19.27年(同0.25年上昇)で、3年連続で古い物件にシフトしている。

<築年帯別の構成比率> [中古マンションの成約物件] 築10年以内=35.2%(前年36.9%) 築11～20年=27.9%(同26.4%) 築20年超=36.9%(同36.7%) で、2年連続で「築10年以内」の物件の成約が縮小している。10年前と比べると、築30年を超える物件が3.2%から16.0%へと拡大している。新規登録物件の各築年帯別比率と比べると、築6～10年と築11～15年の両築年帯は成約物件の比率が上回っており、需要が他の築年帯よりも高いことがうかがえる。

[中古戸建住宅の成約物件] 築10年以内=25.2%(前年26.5%) 築11～20年=34.5%(同35.1%) 築20年超=40.4%(同38.4%) で、築20年を超える物件取引が拡大、4割を超えている。

<築年帯別の取引動向> [中古マンション] 対新規登録成約率(成約件数/新規登録件数)は、新規登録件数が増加しているのに比べて成約件数は伸び悩み、全般的に前年を下回っている。唯一上昇したのは築16～20年で前年の18.7%から19.7%に上昇。

[中古戸建住宅] 新規登録物件が大きく減少している築年帯が多いが、成約件数は増加あるいは微減となっており、新規登録物件と成約物件ともに増加している築5年

以内を除き、各築年帯とも前年を上回っている。

<築年帯別の物件属性> [中古マンションの平均成約価格] 築0～5年 = 4000万円台 築6～10年 = 3600万円台 築11～15年 = 2700万円台 築16年以上の各築年帯 = 2000万円未満 となっており、新規登録価格との差は各築年帯とも比較的小さい。一方、面積をみると、成約物件が大きく上回っており、需給ギャップが一部生じている。

[成約物件の㎡当たり単価] 築0～5年 = 55万円台 築6～10年 = 50万円台 築11～15年 = 40万円台 築16年以上 = 30万円 を下回っている。

[中古戸建住宅の成約物件の平均成約価格] 築10年以内 = 3500～3600万円台 築11～15年 = 3300万円台 築16年超 = 2000万円台 となっている。新規登録物件の価格や土地・建物面積との差が大きく、需要は価格の割安感を求める傾向にある。

[URL] http://www.reins.or.jp/pdf/trend/rt/rt_201102.pdf

【問合せ先】同機構・担当：佐野 03 - 5296 - 9350

政策動向

行刷会議、規制仕分けでマンション投資勧誘の実態調査し対策検討へ

政府の行政刷新会議は7日の規制仕分けで、マンション投資勧誘に対する行為規制の強化を行う評価結果を出した。物件の契約締結の前後で、それぞれ規制を強化したい考え。国土交通省では、この仕分け結果を受け、「マンション投資への悪質な勧誘」について実態調査を行う。3カ月を目途に調査・分析し、省令で可能な措置は早急に実施するほか、法的措置については、実態を把握したうえで今後検討する。

7日の仕分けで特に議論されたのは、「勧誘に先立ち販売業者が名を名乗ることの明確化」。仕分けでは、特定商取引法では明確に規定されているが、宅地建物取引業法では、この点について曖昧に規定されていることが問題視された。また、実態把握は十分にされていないが、駅頭でのキャッチセールスなどにも対応するため、「クーリングオフの適用範囲の拡大」をすることも仕分け人から強い要望があった。

ただ、電話で販売業者が業者名を名乗ることやクーリングオフの対象を拡大することで、状況が改善するかは不透明。特にクーリングオフについては、「国交省に寄せられている相談件数は極めて少ないのが現状で、安易な対象拡大は不動産市場に大きな影響を及ぼしかねない」とみており、国交省では、仕分けで指摘された事項について、消費者庁に寄せられた相談内容なども調査しながら、まずは3カ月を目途に実態把握に努める。その後、取引の安定性などを考慮し、必要な措置を検討する方針。

[URL] <http://info.nicovideo.jp/shiwake/>

【問合せ先】行政刷新会議事務局 03 - 5253 - 2111(代)

内閣府、PFI法改正案で運営権を担保にした資金調達を可能に

内閣府は、8日に開かれた民主党の内閣部門・成長戦略・経済対策プロジェクトチーム合同会議で、PFI法(民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関

する法律)の改正案について説明し、了承を得た。11日の閣議で決定する見通し。

改正案では、PFI事業の対象施設を拡大し、賃貸住宅や輸送施設、人工衛星(これらの施設の運行に必要な施設も含む)などを追加した。住宅については、これまで公営住宅に限定されていたが、改正案が成立すれば都市再生機構の賃貸住宅もPFIの対象施設となる。公共施設の運営権を設定し、資産を自治体が保有したまま事業権を民間に付与するコンセッション方式の事業スキームも可能とする。

公共施設の運営者は、別の法律などで定めがない限り、施設の利用料金を設定し、運営者自身の収益として徴収できる。また、改正案では、運営権を物権と定義し、不動産に関する規定を準用している。運営権を抵当権に設定することができ、運営権を担保とした資金調達が可能となる。2011年度税制改正では、事業権を減価償却資産とし、事業権の償却制度創設を明記した。

内閣府が公表している「2009年度のPFIに関する年次報告」によると、建設・運営などのコストを施設の利用料金などから回収する「独立採算型」のPFI事業の累計件数は16件で、全体の5%にも満たない。コンセッション方式の導入で、民間の創意工夫が活かせる「独立採算型」事業が増加することが期待される。

[URL] <http://www8.cao.go.jp/pfi/>

【問合せ先】内閣府民間資金等活用事業推進室 03-3581-9680

国土交通省、10日から不動産取引価格情報Webサイトをリニューアル

国土交通省では、不動産取引市場の透明化、取引の円滑化・活性化などを図ることを目的に、不動産の取引価格情報をWebサイト(土地総合情報システム)において、2006年4月27日から広く一般に公開しているが、この度、さらに利用しやすくリニューアルしたWebサイトを3月10日(木)から公表した。

今回のリニューアルでは、(1)よりわかりやすく使いやすいデザインへの変更(2)地図の表示速度の改善(3)検索結果の取引価格情報一覧について、面積、価格順などに並び替える機能や同じ所在地や最寄駅などの情報を選び出す機能(4)新たに情報項目=土地の坪単価、土地の間口、価格に影響があると思われる備考的情報(5)取引件数の推移を示すグラフ などの追加を行う。

[土地総合情報システム] <http://www.land.mlit.go.jp/webland/top.html>

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/land03_hh_000092.html

【問合せ先】土地・水資源局土地市場課 03-5253-8111内線30232、30233

政府、浄化槽法施行令の一部改正を閣議決定、設備士試験手数料を変更

政府は8日の閣議で、「浄化槽法施行令の一部改正」を閣議決定した。11日に公布し、施行する。今回の施行令の改正は、浄化槽設備士試験を受けようとする者が納付しなければならない手数料の額については、現行の2万3600円から2万2500円に変更するもの。今般、浄化槽設備士試験の指定機関を3月1日付で見直したことに伴い、受験1件当たりの試験事務費用の低下が見込まれることから、受験者の負担の軽減を

図るため、手数料を見直すことにしたものの。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo13_hh_000106.html

【問合せ先】総合政策局建設業課 03 - 5253 - 8111 内線 24743、24744



調査統計

国土交通省、建築確認済証交付は前年比 3.2% 増の 3 万 4338 件、15 カ月増

国土交通省は 4 日、「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」(今年 1 月分)をまとめた。

< 建築確認済証の交付件数の状況 >

1 月の建築確認済証の交付件数は前年同月比 3.2% 増の 3 万 4338 件となり、一昨年 11 月以来、15 カ月連続して前年水準を上回って好調。[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 72 件(前年同月比 4.4% 増)、うち構造計算適合判定合格件数 1051 件 木造 2 階建て住宅などいわゆる 4 号建築物 = 2 万 4266 件(同 2.7% 増)。[審査機関別の内訳] 特定行政庁(建築主事) 合計 = 5754 件(同 12.9% 減) 1 ~ 3 号建築物 = 1439 件(同 12.0% 減)、うち構造計算適合判定合格件数 194 件 4 号建築物 = 4315 件(同 13.2% 減) 指定確認検査機関 合計 = 2 万 8584 件(同 7.2% 増) 1 ~ 3 号建築物 = 8633 件(同 7.8% 増)、うち構造計算適合判定合格件数 857 件 4 号建築物 = 1 万 9951 件(同 6.9% 増)。

< 建築確認申請件数の状況 >

1 月の建築確認申請件数は前年同月比 2.8% 増の 3 万 4546 件となり、これも一昨年 11 月以来、15 カ月連続して前年水準を上回って好調。[内訳] 1 ~ 3 号建築物 = 9935 件(前年同月比 2.4% 増)、うち構造計算適合判定申請件数 1107 件 4 号建築物 = 2 万 4611 件(同 3.0% 増)。[審査機関別の内訳] 特定行政庁(同) 合計 = 5985 件(同 13.1% 減) 1 ~ 3 号建築物 = 1432 件(同 14.1% 減)、うち構造計算適合判定申請件数 203 件 4 号建築物 = 4553 件(同 12.8% 減) 指定確認検査機関 合計 = 2 万 8561 件(同 6.9% 増) 1 ~ 3 号建築物 = 8503 件(同 5.8% 増)、うち構造計算適合判定申請件数 904 件 4 号建築物 = 2 万 58 件(同 7.3% 増)。

一方、今年 1 月分の「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」をみると、全体の確認申請受付 ~ 確認済証交付(対象物件 996 件、うち 186 件の法定通知を発出した物件除く)の平均所要期間は 32.2 日、うち申請者側作業日数は 16.4 日、審査機関作業日数は 15.8 日。[審査機関別の内訳] 指定確認審査機関 = 平均所要期間 31.9 日、うち申請者側作業日数 16.4 日、審査側作業日数 15.5 日 特定行政庁(建築主事) = 平均所要期間 35.7 日、うち申請者側作業日数 15.9 日、審査側作業日数 19.8 日。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000230.html

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



団体動向

東日本レインズ、東証住宅価格指数でマンション成約事例を提供へ

(財)東日本不動産流通機構(東日本レインズ)は4日開催の理事会で、2011年度事業計画を決定したが、その中で、国土交通省の要請により、東京証券取引所が最長3年間の住宅価格指数の試験配信(4月26日から、毎月最終火曜日の16時頃、東証ホームページに掲載予定)を行うため、その原データとして首都圏マンションの成約事例を東証に提供することを決めた。

この情報提供については、同機構企画・システム委員会の企画システムワーキングのもと、全国3機構と関係4団体の実務者を加えた「指数の開発・公表に関する検討チーム」が実務的課題などの検討を行ってきた結果を、同日の理事会に報告、了承されたもの。
【問合せ先】 03 - 5296 - 9350(代)

成果発表会

地域木造住宅市場活性化推進C、3/15に成果発表会を開催

地域木造住宅市場活性化推進センターは、3月15日(火)午後1時半から、東京・江東区木場の木材会館7階ホールで、「地域木造住宅市場活性化推進事業～成果発表会」を開催する。参加費は無料。定員は200名。なお、希望者は成果発表会終了後に、木材会館を見学できる。

<成果発表会の内容>〔オープニング〕挨拶：藤本俊樹・国土交通省住宅局木造住宅振興室長〔基調講演〕「地域木造住宅の必要性」：吉田倬郎・工学院大学教授〔地域木造住宅の先進事例発表〕 耐雪・耐震・道産木材推進協議会 木こち倶楽部 越後の匠の家普及協議会 NPO金澤町家研究会 京都府建築工業協同組合 特定非営利活動法人森林をつくろう〔質疑応答〕。参加申し込みは下記へ。

【申込・問合せ先】事務局(株)創樹社内) 03 - 6273 - 1175

会員動向

事務所移転

マックスリアルエステート(株)(正会員)は3月14日から、本社事務所を移転する。

〔新所在地〕〒108-0073 東京都港区三田3 - 13 - 16

TEL 03 - 5765 - 2055 FAX 03 - 5765 - 2056

協会だより

当協会、ニュージーランド地震の被災地に義援金

当協会は、災害支援規程に基づき、このたびのニュージーランド地震の被災地に対して、日本赤十字社を通じて義援金100万円を送った。