



## 今週の フラッシュ

### 首都圏、近畿圏の発売増加、売れ行きも好調

～不動産経済研、上半期マンション市場、共に回復基調

不動産経済研究所がまとめた今年1～6月上半期の「首都圏・近畿圏新築マンション市場動向」によると、首都圏の上半期の発売戸数は2万171戸で、前年同期(1万5888戸)比27.0%の大幅増加で、2004年以来、6年ぶりに前年水準を上回った。エリア別にみると、千葉県が7.4%減少したのを除き、東京都区部が33.1%増、東京都下41.0%増、神奈川県16.3%増、埼玉県55.6%増と二桁の増加となった。月間契約率の平均は78.9%で、好不調の目安となる70%ラインを突破し、前年同期(68.6%)に比べても10.3Pも上回っており、売れ行きは好調に推移している。

一方、近畿圏の発売戸数は1万231戸で、前年同期(1万157戸)比0.7%増となっており、大阪市部や兵庫県下、奈良県、滋賀県、和歌山県は減少したものの、大阪府下や神戸市部、京都市部が増加したことから、全体では僅かながらプラスとなった。月間契約率の平均は69.1%で、前年同期(58.1%)を11.0P上回っており、売行きは回復傾向を見せている。

#### 《首都圏の上半期市場》

[全体の発売戸数] = 2万171戸(前年同期比27.0%増)で、上半期としては2004年以来、6年ぶりに前年水準を上回った。

[地域別の発売戸数] 東京23区部 = 9098戸(同33.1%増) 東京都下 = 2035戸(同41.0%増) 神奈川県 = 4648戸(同16.3%増) 埼玉県 = 2576戸(同55.6%増) 千葉県 = 1814戸(同7.4%減)。千葉県の1桁台の減少を除けば、東京23区部や東京都下、神奈川県、埼玉県が大幅な伸びをみせている。

[月間契約率の平均] 78.9%(同10.3Pアップ)。継続販売分を含めた累積契約率は88.0%(同9.3Pアップ)。

[価格の動向] 戸当たり平均価格 = 4712万円(同5.2%上昇) m<sup>2</sup>単価 = 65.7万円(同4.1%上昇)。

[地域別の価格動向] 東京23区部 = 平均価格5479万円(同7.5%上昇)、m<sup>2</sup>単価82.0万円(同6.4%上昇) 東京都下 = 同4612万円(同5.0%上昇)、同60.6万円(同3.1%上昇) 神奈川県 = 同4140万円(同3.7%下落)、同56.0万円(同4.6%下落) 埼玉県 = 同3723万円(同5.8%上昇)、同50.2万円(同3.3%上昇) 千葉県 = 同3845万円(同7.2%上昇)、同46.9万円(同4.0%上昇) 神奈川県のみが平均価格、m<sup>2</sup>単価とも下落した。

[ 7～12 月下半期の発売予測 ] 下半期の発売見込みは 2 万 3600 戸で、前年同期(2 万 488 戸)に比べ 15.2%増を予測。うち 東京 23 区部 = 1 万 800 戸 東京都下 = 2400 戸 神奈川県 = 5400 戸 埼玉県 = 2900 戸 千葉県 = 2100 戸。年間では 4 万 3000 戸の発売を見込んでいる。

#### 《近畿圏の上半期市場》

[ 全体の発売戸数 ] 1 万 231 戸(前年同期比 0.7%増)。2007 年上半期以来、3 年ぶりに前年水準を上回った。

[ 地域別の発売戸数 ] 大阪市部 = 2590 戸(同 11.8%減) 大阪府下 = 3754 戸(同 5.7%増) 神戸市部 = 1249 戸(同 35.8%増) 兵庫県下 = 1047 戸(同 5.1%減) 京都市部 = 705 戸(同 80.8%増) 京都府下 = 400 戸(同 189.9%増) 奈良県 = 128 戸(同 50.0%減) 滋賀県 = 248 戸(同 66.9%減) 和歌山県 = 110 戸(同 1.8%減)。

[ 月間契約率の平均 ] 69.1%(同 11.0P アップ)。継続販売在庫を含めた累積契約率は 81.6%(同 11.3P アップ)。

[ 価格の動向 ] 戸当たり平均価格 = 3419 万円(同 2.7%下落) m<sup>2</sup>単価 = 48.1 万円(同 2.6%上昇) と、平均価格は 2 年連続の下落、m<sup>2</sup>単価は 2 年ぶりに上昇。

[ 7～12 月下半期の発売予測 ] 発売は約 1 万 2000 戸で、前年同期(9627 戸)に比べ 24.6%増を予測。年間では 2 万 2000 戸程度を見込んでいる。

[ 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、ビル再生で助成制度を見直し、合意形成の円滑化に法改正も

国土交通省は、「地方都市等における再開発ビル等の再生方策に係る検討調査」の結果をまとめるとともに、この調査結果に基づき、既存の助成制度の見直しや法改正などを検討し、再生を支援していく方針。また、「再開発ビル等の自己診断・自己再生のためのチェックリスト」を策定した。今後、再開発ビル等の再生に向けた活用を期待している。

調査では、都市開発法に基づく市街地再開発事業などにより整備された「再開発ビル」を対象にアンケートやヒアリングを実施。再開発ビルが抱える運営上の問題などを把握し、再生に向けた方策をまとめた。問題解決を支援するために、国交省は既存の助成制度の適用要件の緩和を検討。国が事業費の一部を補助する「優良建築物等整備事業」を、住宅用途以外の区分所有ビルでも活用できるか検討する。中心市街地の活性化を図る「暮らし・にぎわい再生事業」でも、中心市街地以外での適用を検討するほか、ビルの管理運営の合意形成を支援する仕組みづくりも検討課題に掲げている。

[ U R L ] [http://www.mlit.go.jp/report/press/city08\\_hh\\_000005.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/city08_hh_000005.html)

【問合せ先】都市・地域整備局市街地整備課 03 - 5253 - 8111 内線 32745

国交省、都市計画運用指針の一部改正で 8 月 18 日まで意見募集

国土交通省では、先に国土交通省成長戦略会議(座長 = 長谷川閑史・武田薬品工業社長)がまとめた「国土交通省成長戦略」を踏まえて、この度、「都市計画運用指針の一部改正案」を策定したことから、この改正案に対する一般からの意見(パブリックコメント)を20日(火)から募集開始した。8月18日(水)まで受け付ける。

「成長戦略」の中の住宅・都市分野においては、大都市イノベーション創出戦略(世界都市東京をはじめとする大都市の国際競争力の強化)として、「大都市の枢要地区で、従来の容積率規制に拘らず、民間事業者の都市の成長に寄与する幅広い環境貢献の取組を評価して容積率を大幅に緩和する」ことが掲げられたことを踏まえて、「都市計画運用指針」の一部を改正することにしたものの。

具体的には、都市再生特別地区の運用の基本的な考え方として、容積率の最高限度などを柔軟な考え方の下に定めるに当たって、(1)同特別地区の区域外の土地の区域において幅広い環境貢献の取組を民間事業者が行う場合にあっては、これを積極的に評価することも考えられること、(2)民間事業者の創意工夫に基づく計画提案を促す観点から、運用の基本的な方針や評価の対象となる取組の具体の対象とその考え方などについて、あらかじめ都市計画決定権者により明示されていることが望ましいことなどを追記するもの。

今後、パブリックコメントの手続きを経て、9月にも公布、施行の予定。

<http://search.e-gov.go.jp/servlet/Public?CLASSNAME=PCMMSTDETAIL&id=155100403&Mode=0>

【問合せ先】都市・地域整備局都市計画課 03 - 5253 - 8111 内線 32654

## 住金機構、6月11日以降の梅雨期の大雨による災害復興住宅融資

(独)住宅金融支援機構では、梅雨期(6月11日以降)における大雨により住宅に被害が生じた人への災害復興住宅の建設資金や新築購入資金、リ・ユース購入資金、補修資金の融資を開始した。

受付期間は随時受付とし、り災日(市町村等が交付する「り災証明書」に記載される「り災日」)から2年経過日を受付の終期とする。融資対象になる人は、災害により住宅に10万円以上の被害が生じた人で、住宅が「全壊」、「大規模半壊」又は「半壊」した旨の「り災証明書」を受けた人。融資条件など詳しくは下記URLで。

{ URL } [http://www.jhf.go.jp/topics/topics\\_20100716.html](http://www.jhf.go.jp/topics/topics_20100716.html)

【問合せ先】お客様コールセンター(被災者専用ダイヤル) 0120 - 086 - 353

## 住金機構、4~6月のフラット35Sの利用が5倍増、金利の低下が寄与

(独)住宅金融支援機構がまとめた証券化支援事業の買取型【フラット35】と保証型【フラット35(保証型)】における2010年4~6月期の買取申請、付保申請の状況によると、【フラット35】の買取申請戸数は3万7043戸で、前年同期比273.6%増の大幅増加となった。また、【フラット35(保証型)】の付保申請戸数は77戸で、同70.4%減となった。今年2月に実施したフラット35Sの金利引下げ幅拡大と融資金利の低下が、フラット35の利用戸数を押し上げている。

一方、同機構が買い取った買取実績戸数は1万7865戸(同221.1%増)、買取実績金額は3991億6846万円(同245.4%増)。また、住宅融資保険(保証型)が付保された付保実績戸数は44戸(同90.3%減)、付保実績金額は10億1980万円(同92.3%減)。

[URL] <http://www.jhf.go.jp/>

【問合せ先】お客様コールセンター 0570-0860-35

## 市場動向

### 東日本レインズ、4～6月期の成約は中古マンション・戸建とも減少

(財)東日本不動産流通機構(通称:東日本レインズ)がまとめた「首都圏の不動産流通市場動向」(2010年4～6月期)によると、中古マンションの成約件数は7555件で、前年同期比6.1%減と、2008年10～12月以来、6期ぶりに前年同期を下回った。また、中古戸建住宅の成約件数は2718件で、同2.8%減と、これも2008年10～12月以来、6期ぶりに前年同期を下回った。

#### 《市場動向の概要》

中古マンションの成約状況 成約件数 = 7555件(前年同期比6.1%減)で、2008年10～12月以来、6期ぶりに前年同期を下回った 成約物件の㎡単価 = 38.74万円(同3.1%上昇)で、2期連続の上昇 成約価格 = 2539万円(同2.4%上昇)で、2期連続の上昇 平均専有面積 = 65.52㎡(同0.6%縮小) 平均築年数 = 17.80年で、古い物件にシフトしている。

中古マンションの新規登録状況 登録件数 = 3万3757件(同4.6%増)で、6期ぶりに前年同期を上回った 登録物件の㎡単価 = 46.01万円(同4.9%上昇)で、4期連続の上昇 登録物件価格 = 2727万円(同3.9%上昇)で、2期連続の上昇 平均専有面積 = 59.27㎡(同0.9%縮小) 平均築年数 = 18.61年。

中古戸建住宅の成約状況 成約件数 = 2718件(同2.8%減)で、2008年10～12月以来、6期ぶりに前年同期を下回った 成約価格 = 2922万円(同2.4%下落)で、2期ぶりに下落 土地面積 = 147.26㎡(同1.6%増) 建物面積 = 104.50㎡(同0.5%減) 築年数 = 18.89年。

中古戸建住宅の新規登録状況 登録件数 = 1万4599件(同3.5%減)で、2009年1～3月期以来、6期連続で前年同期を下回った 登録価格 = 3938万円(同0.4%上昇)で、2008年4～6月期以来、8期ぶりに上昇 土地面積 = 178.54㎡(同5.1%増) 建物面積 = 113.79㎡(同1.3%増) 築年数 = 19.30年。

新築戸建住宅の成約状況 成約件数 = 1006件(同2.2%減)で、4期連続で前年同期を下回った 成約価格 = 3585万円(同0.3%下落)で、2008年1～3月期以来、10期連続で前年同期を下回った 土地面積 = 109.80㎡(同4.7%増) 建物面積 = 95.38㎡(同0.1%増)。

新築戸建住宅の登録状況 新規登録件数 = 7865件(同18.1%減)で、6期連続で前年同期を下回った 登録価格 = 3484万円(同5.3%減)で、2008年7～9月期以来、

8 期連続で前年同期を下回った 土地面積 = 112.05 m<sup>2</sup>(同 3.3%増) 建物面積 = 95.14 m<sup>2</sup>(同 0.1%増)。

〔 U R L 〕[http://www.reins.or.jp/trend/PDF/四半期リリース\(201004~06\).pdf](http://www.reins.or.jp/trend/PDF/四半期リリース(201004~06).pdf)

【問合先】総務部 03 - 5296 - 9350



## 刊行物案内

東日本レインズ、「年報マーケットウォッチ 2010」CD - ROM 版を発売

(財)東日本不動産流通機構は、統計集「年報マーケットウォッチ 2010CD - ROM 版 (Windows 版 Excel 形式)を発行した。頒価は 3000 円(税込)。

同機構の情報交換事業では、登録物件数は 231 万件、総アクセス件数は年間 2 万 2808 件に達しており、これまで蓄積した中古マンションや戸建住宅(全体・中古・新築)、土地(100~200 m<sup>2</sup>・全体)に係る成約物件・新規登録物件・在庫物件の年度・暦年別件数・m<sup>2</sup>単価・価格・面積などのデータを網羅した統計集で、「築年数から見た市場」などの調査・分析記事なども掲載している。

〔 U R L 〕[http://www.reins.or.jp/trend/PDF/toukei\\_annai\\_2010.pdf](http://www.reins.or.jp/trend/PDF/toukei_annai_2010.pdf)

【問合先】03 - 5296 9350



## 会員動向

アスコット、農園付き「小伝馬町」など都心マンション 3 物件を販売

(株)アスコットは、居住者専用の農園を付帯する東京都心マンション 3 物件を逐次販売する。(株)フルタイムシステム(東京・千代田区)が営む千葉県君津市の体験型リゾート農園の一部 225 坪を 3 年契約で同社が借り上げ、物件ごとに各々 75 坪を割り当てて貸し出すもので、第 1 弾となる「アスコットパーク日本橋小伝馬町」全 53 戸の第 1 期の登録受付を 7 月中に開始する予定。都心暮らしの人たちが自然にふれる機会を提供することで、物件の差別化を図ろうというのが狙い。

第 1 弾の「日本橋小伝馬町」は、東京メトロ日比谷線小伝馬町駅から徒歩 2 分。12 階建て全 53 戸の規模。間取りは 1LDK~3LDK(専有 41.16~81.22 m<sup>2</sup>)。分譲価格は未定。農園は地元の農家が管理・栽培を行い、マンション入居者は年 2 回の野菜の収穫やバーベキューなどのイベントを 2 年間、無料で体験できる。農園の情報を発信する専用の HP を立ち上げ、イベント案内や参加予約、野菜の割引販売などを告知する。

〔 U R L 〕<http://www.ascotcorp.co.jp/kodenmacho/index.html>

## 事務所移転

(株)リンク・イズム・マネジメント(正会員)は 7 月 20 日、本社事務所を移転した。

〔新所在地〕〒150-0043 東京都渋谷区道玄坂 1 - 20 - 8 寿パークビル 3 階

TEL 03 - 3461 - 8881 FAX 03 - 3461 - 8885