



## 今週の フラッシュ

### 発売は首都圏 4240 戸、近畿圏 2164 戸共に減

～ 不動産経済研、10月の新築マンション市場動向

不動産経済研究所がまとめた今年10月の「首都圏・近畿圏新築マンション市場動向」によると、首都圏の発売戸数は4240戸で、前年同月比26.0%の大幅な減少となり、昨年9月以来、14カ月連続で前年水準を下回った。戸当たり平均価格は2カ月ぶりに上昇。㎡単価は4カ月連続の上昇。売れ行きの勢いを示す月間契約率は63.0%で、好不調の目安といわれる70%ラインを下回り、依然低迷している。

一方、近畿圏の発売は2164戸で、同18.3%の減少。先月に引き続き前年水準を下回った。戸当たり平均価格は3カ月ぶりの下落、㎡単価は前月まで13カ月連続の上昇を続けてきたが、10月には14カ月ぶりに下落。月間契約率は62.0%で、今年に入って10カ月連続して70%ラインを下回り、低調な売れ行きが続いている。

首都圏、契約率は63.0%、平均価格は2カ月ぶり、㎡単価は4カ月連続の上昇

首都圏の10月の発売戸数は4240戸と、前年同月(5731戸)に比べ26.0%の大幅な減少で、昨年9月以来、14カ月連続して前年水準を下回った。

[エリア別の発売状況] 東京23区部 = 1218戸(前年同月比25.6%減) 東京都下 = 758戸(同3.2%減) 神奈川県 1219戸(同4.7%減) 埼玉県 = 437戸(同51.3%減) 千葉県 = 608戸(同46.4%減) と、軒並み全エリアで減少。

[エリア別の売行き状況] 東京23区部 = 62.6%(前年同月比7.8P減) 東京都下 = 64.8%(同14.6P増) 神奈川県 = 68.2%(同2.8P増) 埼玉県 = 40.3%(同14.3P減) 千葉県 = 67.6%(同4.9P増) で、都下や神奈川、千葉が前年同月比プラス。

[価格動向] 戸当たり平均価格 = 4848万円で、前年同月比155万円、3.3%の上昇。㎡単価 = 67.2万円で、同5.8万円、9.4%の上昇。戸当たり平均価格は2カ月ぶりに上昇、㎡単価は4カ月連続の上昇。

[平均専有面積] 72.14㎡で、前年同月比4.33㎡減、5.7%の縮小。[即日完売] 9物件71戸(シェア1.7%)。[販売在庫の状況] 10月末時点の販売在庫は1万842戸で、前月末比431戸の増加、前年同月末比2260戸の増加(2006年3月以来、32カ月連続の積み増し)。1万戸台の在庫水準は昨年12月以来、11カ月続いている。

[11月の発売予測] 11月の発売は前年同月(3868戸)を下回る3000戸前後を予測。

近畿圏、契約率は62.0%と低調、㎡単価は17.8%下落で14カ月ぶりにダウン。近畿圏の10月の新規発売は2164戸で、前年同月(3640戸)比18.3%の減少。

[エリア別の発売状況] 大阪市部 = 601戸(前年同月比41.1%減) 大阪府下 =

474 戸(同 24.3%減) 神戸市部 = 291 戸(同 1.0%増) 兵庫県下 = 135 戸(同 54.2%減) 京都市部 = 194 戸(同 59.0%増) 京都府下 = 186 戸(同 162.0%増) 奈良県 = 39 戸(同 68.3%減) 滋賀県 = 244 戸(同 139.2%増) 和歌山県 = 0 戸(前年同月 0 戸)。

[ 売行き状況 ] 初月契約率は 62.0%で、前年同月(78.1%)に比べ 16.1 P のダウン。今年 1 月以来、10 カ月連続して好調ラインの 70%を下回っている。

[ 価格動向 ] 戸当たり平均価格 = 3593 万円で、前年同月比 725 万円、16.8%の下落、3 カ月ぶりにダウン m<sup>2</sup>単価 = 46.1 万円で、同 10.0 万円、17.8%の下落、14 カ月ぶりにダウン。[ 平均専有面積 ]77.94 m<sup>2</sup>で、同 0.97 m<sup>2</sup>増、1.3%の拡大。[ 即日完売 ] 23 物件 166 戸(シェア 7.7%)。

[ 販売在庫の状況 ] 10 月末時点の販売在庫は 6034 戸で、前月末比 203 戸の増加、前年同月末比 810 戸の増加(首都圏同様、2006 年 3 月以来、32 カ月連続の積み増し)。

[ 11 月の発売予測 ] 11 月の発売戸数は前年(2332 戸)並みの 2300 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、建売業者に省エネ仕様義務付け、13 年度までに達成を

国土交通省は、来年 4 月 1 日から施行される改正省エネ法(「エネルギーの使用の合理化に関する法律」)の中で、年間 150 戸以上の建売戸建住宅を供給するデベロッパーを対象に、5 年後の 2013 年度を目標年次とした省エネルギー性能の達成目標を定める方針である。

1 年間に供給した住宅の 1 次エネルギー消費量の目標達成率について、毎年報告を求めながら、目標年次までに、1 年間の 1 次エネルギー消費量の平均値が基準値を下回るよう指導していく方針。2013 年度以降は、省エネ性能の向上を相当程度行う必要があると認める場合には、国土交通大臣が事業者に対して勧告、公表、命令などを行うこともできるようにする考え。

達成目標となる基準値は、(1)現行の省エネルギー判断基準(1999 年基準)に相当する断熱性能(2)2008 年時点の一般的な設備機器、居住人数、タイムスケジュールなどに基づいて算出した 1 次エネルギー消費量の 90%相当 を想定している。これは現在供給されている一般的な建売戸建住宅の断熱性能(1992 年基準)に基づく標準的な 1 次エネルギー消費量に比べ 30%(全館連続冷暖房の場合)から 15%(部分間欠冷暖房の場合)の減少に相当する。

1 次エネルギー消費量の算定に当たっては、住宅の外壁、窓などの断熱性能に加えて、空調・照明・給湯設備などの建設設備の効率性や太陽光発電設備などの効果についても考慮する。

なお、法対象となるのは、標準仕様の住宅を大量供給する建売戸建住宅事業者のみで、施主の意向によって個々の商品スペックが異なってくる注文住宅のメーカーなど

は対象外とする方針。

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03 - 5253 - 8111 内線 39402

## 国交省、建基法施行令の関係告示案で12月6日まで意見募集

国土交通省では、建築基準法施行令の一部を改正する政令の施行に伴い、「関係告示案」を作成したことから、これら関係告示案に関する一般からの意見(パブリックコメント)を12月6日(土)まで募集する。

このパブリックコメントは、11月1日に公表した「建築基準法施行令の一部を改正する政令の施行に伴う関係告示の制定に関するパブリックコメント」と同趣旨のもので、その内容を追加したもの。

〔URL〕[http://www.mlit.go.jp/appli/pubcom/house05\\_pc\\_000026.html](http://www.mlit.go.jp/appli/pubcom/house05_pc_000026.html)

【問合せ先】住宅局 建築指導課 03 - 5253 - 8111 内線 39568

## 金融庁、7日から中小企業向け融資の貸出条件緩和の円滑化で措置

金融庁は7日、中小企業向け融資の貸出条件緩和が円滑に行われるための措置として、その措置内容に関する各監督指針と金融検査マニュアル別冊〔中小企業融資編〕を改正し、同日付で、各財務(支)局と沖縄総合事務局に対して発出した。また、これに併せて、金融担当大臣から検査・監督担当官に対して、今回の改定内容を踏まえた監督指針と金融検査マニュアル等の適切な運用を徹底するよう文書で指示を行った。

今回の改正は、金融機関がより柔軟に条件緩和に応じることができるよう環境を整備しようというもので、これまでの監督指針では、抜本的な経営再建計画について「概ね3年後の債務者区分が正常先となること」を要件として記載していたが、今回の改定では、(1)中小企業は経営改善に時間がかかるとの特質を踏まえ、「概ね3年」について、企業の規模に応じた延長が認められる(2)その具体的な取扱いは、金融検査マニュアル別冊〔中小企業融資編〕を参照する(3)そのほか経営再建計画のより柔軟な策定を可能とするための所要の改正を実施することとした。

また、金融検査マニュアル別冊〔中小企業融資編〕についての今回の改定では、中小企業については、上記の「概ね3年後に正常先」を「概ね5年(5年～10年で計画通りに進捗している場合を含む)後に正常先(計画終了後に自助努力により事業の継続性を確保できれば、要注意先であっても差し支えない)」に緩和する。

〔URL〕<http://www.fsa.go.jp/news/20/20081107-1.html>

【問合せ先】検査局総務課、監督局総務課 03 - 3506 - 6000 内線 3369、3308

## 金融庁、「金融検査マニュアル別冊がわかる知ってナットク！」を作成

金融庁では、金融検査マニュアル別冊〔中小企業融資編〕についての今回の改定を受けて、漫画・イラスト入りの「金融検査マニュアル別冊〔中小企業融資編〕がわかる知ってナットク！中小企業の資金調達に役立つ金融検査の知識」(総11頁)を作成した。

内容は、「金融機関が金融検査を理由に、貸出を断ることはありません。」として、(1)「自己資本に乏しい...！」(2)「経営上の問題に直面...！」(3)「社長の健康状態が悪化...！」などの具体例を引いて、わかりやすく解説している。下記のホームページから、ダウンロードできる。

〔URL〕<http://www.fsa.go.jp/policy/chusho/nattoku.pdf>

【問合せ先】検査局総務課 03 - 3506 - 6000 内線 2517、2595

## 市場動向

### 三鬼商事、都心5区オフィスの空室率4%台、9カ月連続の増加

三鬼商事がまとめた今年10月末時点の「東京(都心5区)の最新オフィスビル市況」(基準階100坪以上、新築ビル44棟、既存ビル2560棟)によると、都心5区(千代田・中央・港・新宿・渋谷)の平均空室率は4.30%で、前月比0.23ポイント(P)増えた。前年同月比では1.75Pの増加で、今年2月以来、9カ月連続して増加している。

10月は新規供給や借り換え移転に伴う解約予告が相次いだため、この1カ月間に都心5区全体で募集面積が約1万5000坪増加するなど、空室在庫の増加傾向に歯止めがかからないことから、「ビル市況の先行きに不透明感が出てきた」とみている。

〔空室率の状況〕東京都心5区の平均空室率は4.30%で、前月比0.23P増加。前年同月比では1.75Pの増加で、今年2月以来、9カ月連続の増加で、空室在庫の増加傾向が続いている。うち 大型新築ビル(基準階面積100坪以上) = 10.57%(前年同月比8.07P増) 大型既存ビル(同) = 4.17%(同1.62P増)。

〔賃料の動向〕大型ビル全体の平均賃料は2万2559円で、前月比0.76%(173円)の下落、前年同月比5.46%(1168円)の上昇。うち 大型新築ビル(同) = 3万338円、前年同月比17.06%(6239円)の下落 大型既存ビル(同) = 2万2260円、同5.45%(1151円)の上昇。

〔URL〕[http://www.e-miki.com/data/download/sikyo/F0811\\_T0.pdf](http://www.e-miki.com/data/download/sikyo/F0811_T0.pdf)

【問合せ先】情報戦略室 03 - 3275 - 1611

## 国有地売却

### 関東財務局、145物件を一般競争入札で売却、入札受付12月1～5日

財務省関東財務局は、管内の宅地や建物付土地、マンション、雑種地、農地など145物件の国有財産を一般競争入札方式で売却する。

入札案内書の配布期間 = 11月7日(金)～12月5日(金) 入札受付期間 = 12月1日(月)～5日(金) 開札日時・場所 = 12月19日(金)午前9時30分から、さいたま新都心合同庁舎1号館2階講堂。

〔国有財産の地域別内訳〕 東京23区内 = 宅地や雑種地など15物件 東京23区外 = 宅地や雑種地、田、畑など19物件 神奈川県 = 宅地や建物付土地、雑種地、

田、畑など 28 物件 埼玉県 = 宅地や雑種地、田、畑、山林など 20 物件 千葉県 = 宅地や田、畑、山林など 63 物件。

〔URL〕<http://www.mof-kantou.go.jp/frames/kokuyuuti/nyuusatu/mokuji.htm>

【問合せ先】管財第 2 部統括国有財産管理官(入札担当) 048 - 600 - 1177

## 資格試験

### 近代化 C、不動産コンサルティング技能試験の受験者 1537 名

(財)不動産流通近代化センターは 9 日に実施した 2008 年度「不動産コンサルティング技能試験」の実施結果を公表した。

受験予定者は 1841 名で、このうち実際に受験した人は 1537 名(受験率 83.5%)であった。なお、合格者の発表は来年 1 月 13 日(火)の予定。

〔URL〕<http://www.kindaiika.jp/consul/ginoushiken/gaiyou.shtml>

【問合せ先】教育事業部 03 - 5843 - 2080

## 提案競技

### 住宅研修財団、第 6 回「真の日本のすまい」提案競技、12 月 1～5 日募集

(財)住宅産業研修財団では、(財)住宅保証機構、(財)生涯学習開発財団、(社)日本建築士会連合会の共催、当協会など住宅関係団体の協賛により、第 6 回「真の日本のすまい」提案競技を実施する。

提案競技の課題は、地域の気候風土と調和するなど環境との関係を重視し、そこにすまう家族の幸せや近隣との交流を育む場として、今回は「和室」をテーマに日本の生活文化の継承を目的とする「真の日本のすまい」の提案を募集する。

応募作品の提出期限は 12 月 1 日(月)～5 日(金)当日消印有効。審査委員会の審査を経て、優秀賞には国土交通大臣賞 1 点(賞状・副賞 50 万円)、文部科学大臣賞 1 点(同・同)、経済産業大臣賞 1 点(同・同)、林野庁長官賞 1 点(同・同)のほか、住宅金融支援機構理事長賞や住宅産業研修財団会長賞、住宅保証機構理事長賞、生涯学習開発財団理事長賞、日本建築士会連合会会長賞、審査委員会特別賞が用意されている。

〔URL〕<http://www.hic.or.jp/compe>

【問合せ先】提案競技事務局 03 - 5800 - 8253

## 会員動向

### 事務所移転

タクサンコミュニティ(株)(正会員)はこのほど、本社事務所を下記に移転した。

〔新所在地〕〒168 - 0064 東京都杉並区永福 4 - 19 - 4 安藤氷室ビル 3-A

TEL 03 5301 2255 FAX 03 5301 2215