



今週の フラッシュ

首都圏と近畿圏の発売戸数、減少傾向続く

～不動産経済研、首都圏・近畿圏マンション市場動向

不動産経済研究所がまとめた今年11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3293戸で、前年同月比14.9%の大幅な減少となり、昨年9月以来、15カ月連続で前年水準を下回った。戸当たり平均価格は2カ月連続で上昇。㎡単価は5カ月連続の上昇。売れ行きの勢いを示す月間契約率は63.2%で、好不調の目安といわれる70%ラインを3カ月連続で下回り、低迷している。

一方、近畿圏の発売戸数は1716戸で、同26.4%の大幅減少。3カ月連続して前年水準を下回った。戸当たり平均価格は2カ月連続の下落、㎡単価は2カ月ぶりに上昇。月間契約率は58.8%で、今年に入って11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63.2%、平均価格は2カ月連続、㎡単価は5カ月連続の上昇

首都圏の11月の発売戸数は3293戸と、前年同月(3868戸)に比べ14.9%の減少で、昨年9月以来、15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 = 1479戸(前年同月比68.3%増) 東京都下 = 245戸(同70.9%減) 神奈川県739戸(同14.1%減) 埼玉県 = 347戸(同42.3%減) 千葉県 = 483戸(同29.6%減) と、23区部の大幅な増加を除き、全エリアで減少。

[エリア別の売行き状況] 東京23区部 = 61.6%(前年同月比9.4P減) 東京都下 = 54.3%(同12.6P減) 神奈川県 = 56.4%(同5.3P減) 埼玉県 = 69.2%(同17.5P増) 千葉県 = 78.5%(同13.3P増) で、埼玉県と千葉県が前年同月比プラス。

[価格動向] 戸当たり平均価格 = 5018万円で、前年同月比334万円、7.1%の上昇。㎡単価 = 68.0万円で、同4.4万円、6.9%の上昇。戸当たり平均価格は2カ月連続の上昇、㎡単価は5カ月連続の上昇。

[平均専有面積] 73.80㎡で、前年同月比0.12㎡増、0.2%の拡大。[即日完売] 5物件85戸(シェア2.6%)。[販売在庫の状況] 11月末時点の販売在庫は1万1085戸で、前月末比243戸の増加、前年同月末比2416戸の増加(2006年3月以来、33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、12カ月連続で、しかも1万1000戸の大台に乗せたのは、2002年12月以来、5年11カ月ぶりのこと。

[12月の発売予測] 12月の発売は前年同月(8190戸)を下回る5000戸前後を予測。

近畿圏、契約率は58.8%と低調、㎡単価は3.2%上昇で2カ月ぶりのアップ

近畿圏の11月の発売戸数は1716戸で、前年同月(2332戸)比26.4%の大幅減少。

[エリア別の発売状況] 大阪市部 = 447 戸(前年同月比 33.8%減) 大阪府下 = 224 戸(同 66.7%減) 神戸市部 = 304 戸(同 25.1%減) 兵庫県下 = 300 戸(同 56.3%増) 京都市部 = 209 戸(同 178.7%増) 京都府下 = 101 戸(同 405.0%増) 奈良県 = 29 戸(同 57.4%減) 滋賀県 = 102 戸(同 43.3%減) 和歌山県 = 0 戸(前年同月 43 戸)。

[売行き状況] 初月契約率は 58.8%で、前年同月(58.9%)に比べ 0.1P のダウン。今年 1 月以来、11 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 = 3488 万円で、前年同月比 44 万円、1.2%の下落、2 カ月連続のダウン m²単価 = 48.4 万円で、同 1.5 万円、3.2%の上昇、2 カ月ぶりにアップ。[平均専有面積] 72.13 m²で、同 3.21 m²減、4.2%の縮小。[即日完売] 21 物件 234 戸(シェア 13.6%)。

[販売在庫の状況] 11 月末時点の販売在庫は 6168 戸で、前月末比 134 戸の増加、前年同月末比 709 戸の増加(首都圏同様、2006 年 3 月以来、33 カ月連続の積み増し)。

[12 月の発売予測] 12 月の発売戸数は前年(2894 戸)を下回る 2500 戸程度を予測。

[URL] 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、「住宅・不動産市場の活性化のための緊急対策」打ち出す

麻生首相から金子一義・国土交通大臣への指示を受けて、国土交通省では 15 日、わが国の「住宅・不動産市場の活性化のための緊急対策」を取りまとめた。

緊急対策の内容は、供給サイドの施策と需要サイドの施策の 2 つに分け、その各々の施策について、(1)今年度内に速やかに実施する施策と(2)平成 21(2009)年度当初予算における要望等 の 2 つに分けて、具体策を盛り込んでいる。

例えば、事業者向け融資については、12 月 22 日から平成 24 年(2012)3 月 31 日までの時限措置として、住宅金融支援機構による優良な住宅事業への直接融資制度「まちづくり融資制度」の対象を拡大する。現行、事業者に義務付けられている「敷地内の有効な空き地確保」の要件を「法定空地率 + 20%」から「同 + 10%」に緩和するとともに、建替えに限定されていた事業対象を新築にも広げる。

また、日本政策金融公庫が自然災害や金融的混乱時などに発動する「危機対応円滑化業務」の融資枠を活用する。実施方針では、1 事業者当たり 20 億円とされている貸付限度額を今回は特に設けない方針のため、来年 1 月の通常国会に提出される第 2 次補正予算の中で新たに別枠の予算を要求し、対応する。

《緊急対策の概要》

1. 目的 = 米国発の世界的な金融市場の混乱により、我が国の住宅・不動産市場では、健全な事業についても、金融の目詰まりがみられ、住宅・不動産を取得する者と、売却する事業者双方の経済活動が停滞し、取引の減少や価格の下落等により、広く日本経済全体を負のスパイラルに巻き込もうとしている。

こうした状況を踏まえ、住宅・不動産市場の供給サイド、需要サイド両面からの施策を緊急に講じ、住宅・不動産市場の活性化を通じた日本経済の再生を図る。

2. 供給サイドの施策 = (1)年度内に速やかに実施：住宅金融支援機構による事業資金の調達円滑化支援 日本政策金融公庫の危機対応円滑化業務を活用した、健全な事業を営む住宅・不動産事業者等に対する資金繰り支援。(2)平成 21(2009)年度当初予算における要望等：都市再生のために緊急に必要な大型都市再生プロジェクトや地方の優良な民間都市開発事業への資金支援。

3. 需要サイドの施策 = (1)年度内に速やかに実施：優良な住宅取得支援制度の拡充(既存住宅に係る要件緩和)。(2)平成 21(2009)年度当初予算における要望等 = 住宅ローン減税の期限延長・過去最高水準までの引上げ、個人住民税からの減税等大幅拡充 長期優良住宅の建設促進、既存住宅の耐震・バリアフリー・省エネ改修等を促進するための投資型減税措置の導入等 優良な住宅取得支援制度の金利優遇期間の延長 景気回復期間中に土地需要を集中的に喚起するための特例措置：(イ)取得する土地の将来譲渡益に係る 1000 万円特別控除の創設(ロ)保有する土地の将来譲渡益に係る課税の繰延べ制度の創設 登録免許税・不動産取得税の軽減措置、事業用資産の買換え特例の延長。

4. その他 = その他住宅不動産市場の活性化に資する関連施策を総合的に推進する。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/house01_hh_000007.html

住金機構、来年 1 月 5 日から優良住宅取得支援制度を中古にも拡充

(独)住宅金融支援機構は、来年 1 月 5 日(月)から、優良住宅取得支援制度(【フラット 35】S)を拡充し、【フラット 35】S(中古タイプ)として、省エネルギー性またはバリアフリー性について、一定の性能を備えた中古住宅に対して、当初 5 年間 0.3% (年率)金利を引き下げる。

[URL] <http://www.flat35.com/>

【問合せ先】お客様コールセンター 0570-0860-35

フォーラム

東京都、来年 1 月 12 日に「耐震フォーラム」を開催

東京都は、来年 1 月 12 日(祝、月)午後 1 時 30 分から、都庁第一本庁舎 5 階大会議室で、「耐震フォーラム～地震から都市とくらしを守る」を開催する。参加費は無料。定員は 450 名(第 2 部「木造住宅居住者向け」は 120 名)。

《フォーラムの内容》

第 1 部 13:30～15:05

開会挨拶 = 樋口公啓・耐震化推進都民会議会長 基調講演 = 「地震被害と住宅の耐震化」、講師：根上彰生・日本大学工学部教授(予定)
講演 = 「地震の体験を通じて」、講師：松山則明氏(阪神・淡路大震)

災体験者)。

第2部 <木造住宅居住者向け> 15:30～17:30

講演「木造住宅の耐震改修の流れと改修事例の紹介」、講師：腰原幹雄・東京大学生産技術研究所准教授 相談会(東京都木造住宅耐震診断登録事務所による個別相談会)。

<マンション居住者向け> 15:30～17:30

講演「マンション耐震改修事例の紹介」、トークンマンション南青山管理組合、江戸川橋ビル管理組合。(耐震改修を実施した管理組合・設計者・施工会社による講演)。

[URL]

http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/kenchiku/taisin/ts_camp2008fuyu.htm

【問合先】東京都都市整備局建築企画課 03 - 5388 - 3362



市場調査

三鬼商事、都心5区オフィスの空室率は4.56%で10カ月連続の増加

三鬼商事がまとめた今年11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45棟、既存ビル2559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4.56%で、前月比0.26ポイント(P)増えた。前年同月比では2.07Pの増加で、今年2月以来、10カ月連続の増加である。エリアを問わず募集面積が増加している。これは「前年の需給ひっ迫で都心5区に品薄感があつたため、拡張移転の動きが落ち着いた一方、テナント企業の景況感を反映した縮小移転や館内縮小の動きが出てきたことが大きな要因」とみている。

[空室率の状況] 東京都心5区の平均空室率は4.56%で、前月比0.26P、前年同月比2.07Pと共に増加している。今年2月以来、10カ月連続して増加しており、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) = 18.05%(前年同月比14.47P増)、今年前年に比べ新規供給量は減少したが、供給棟数が増えているため、テナント誘致競争に厳しさが出ている。 大型既存ビル(同) = 4.23%(同1.77P増)、今年後半は大型の解約予告や入居テナントの館内縮小などの動きが相次いだため、エリアを問わず募集面積が増加した。

[賃料の動向] 大型ビル全体の平均賃料は2万2347円で、前月比0.94%(212円)の下落、前年同月比2.92%(634円)の上昇。

うち 大型新築ビル(同) = 2万9898円、前年同月比18.33%(6709円)の下落、今年大型ビルの供給棟数が前年に比べ増加しており、テナント誘致競争に厳しさが感じられる。 大型既存ビル(同) = 2万2050円、同2.97%(635円)の上昇。9月から小幅な下げが続いており、募集賃料を見直す動きが出てきている。

[URL] http://www.e-miki.com/data/download/sikyoy/F0812_T0.pdf



資格試験

管理協、管理業務主任者試験の受験率 84.8%

(社)高層住宅管理業協会は、12月7日(日)に全国8試験地で開催した今年度管理業務主任者試験の受験状況を明らかにした。

今年度の受験者は2万215人で、前年度比21人の増加。試験地別の申込者をみると、東京が1万795人と最も多く、次いで大阪の3997人、福岡の1671人の順。

申込者に対する受験者数の割合(受験率)は84.8%、昨年と比べて0.1ポイントのダウンとなった。なお、合格発表は来年1月23日(金)の予定。

[URL] http://www.kanrikyo.or.jp/kanri/siken_h20/juken.html



会員動向

ケン・コーポレーション、コーポレートサイトに新機能

(株)ケン・コーポレーションは、同社ウェブサイトの物件検索機能をこのほど改善した。東京・六本木や赤坂、広尾など同社の営業エリアの中でも特に人気のある地域に絞って、ダイレクトに物件検索ができる「賃貸人気エリア特集」を新設したほか、建物を限定して部屋を探しやすくするため、間取りや賃料を各部屋ごとに並べて表示する機能を設け、物件の比較検討が容易にできるようにした。

[URL] <http://www.kencorp.co.jp/housing/lease/sector/>

事務所移転

(株)ケイエヌプロパティ(正会員)は8日付で、本社事務所を下記に移転した。

[新所在地] 〒106-0031 東京都港区西麻布1-2-7

TEL 03-5771-7210 FAX 03-5413-5763



協会だより

平成21年新年賀会、1月13日にホテルニューオータニ・タワーで開催

当協会では、平成21年新年賀会を1月13日(火)午後5時半から、東京・千代田区紀尾井町のホテルニューオータニ・タワー5階『鳳凰の間』で開催する。

お知らせ 今年12月27日(土)～2009年1月4日(日) 事務局は休ませて頂きます。

なお、本紙の発行は、年内はこの12月19日(金)号で終了し、新年は1月9日(金)号より発行致します。