



## 今週の フラッシュ

### 首都圏 3648 戸、近畿圏 2088 戸で共に増加

～不動産経済研、11月の新築分譲マンション市場

不動産経済研究所がまとめた今年11月の「首都圏・近畿圏新築分譲マンション市場動向」によると、首都圏の発売戸数は3648戸で、前年同月比10.8%の増加となり、前月のマイナスから、再び増加に転じた。売れ行きの勢いを示す月間契約率は68.8%で、好不調の目安の70%ラインを2カ月連続して下回った。

一方、近畿圏の発売は2088戸で同21.7%の増加となり、今年4月以来、7カ月ぶりに前年水準を上回った。月間契約率は60.9%で、前年同月比2.1Pのアップとなったものの、2008年1月以来、23カ月連続して70%ラインを下回っている。

首都圏、契約率は68.8%、平均価格は4647万円で7.4%のダウン

首都圏の11月の発売戸数は3648戸と、前年同月(3293戸)に比べ10.8%の増加で、前月のマイナスから再び増加に転じた。

[エリア別の発売状況] 東京23区部 = 2054戸(前年同月比38.9%増) 東京都下 = 192戸(同21.6%減) 神奈川県 = 556戸(同24.8%減) 埼玉県 = 366戸(同5.5%増) 千葉県 = 480戸(同0.6%減) と、都区部と埼玉県が2カ月連続して増加。

[エリア別の売行き状況] 東京23区部 = 69.0%(前年同月比7.4P増) 東京都下 = 76.6%(同22.3P増) 神奈川県 = 69.1%(同12.7P増) 埼玉県 = 59.6%(同9.6P減) 千葉県 = 71.3%(同7.2P減) で、都下と千葉県が70%ラインを突破したものの、3カ月連続して8割台を記録した埼玉県は6割を切った。

[価格動向] 戸当たり平均価格 = 4647万円で、前年同月比371万円、7.4%の下落。2カ月連続の下落 m<sup>2</sup>単価 = 69.4万円で、同1.4万円、2.1%の上昇。前月の下落から再び上昇に転じた。

[平均専有面積] 66.97 m<sup>2</sup>で、前年同月比6.83 m<sup>2</sup>減、9.3%の縮小。[即日完売] 17物件181戸(シェア5.0%)。[販売在庫の状況] 11月末時点の販売在庫は6825戸で、前月末比70戸減と、前月の増加から再び減少に転じた。

[12月の発売予測] 12月の発売は前年同月(6696戸)を下回る4000戸前後を予測。

近畿圏、契約率は60.9%、戸当たり平均価格は3330万円で2カ月連続のダウン

近畿圏の11月の新規発売は2088戸で、前年同月(1716戸)比21.7%の増加。今年4月以来、7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 = 647戸(前年同月比44.7%増) 大阪府下 = 549戸(同145.1%増) 神戸市部 = 319戸(同4.9%増) 兵庫県下 = 198戸(同34.0%

減) 京都市部 = 222 戸(同 6.2%増) 京都府下 = 73 戸(同 27.7%減) 奈良県 = 36 戸(同 24.1%増) 滋賀県 = 44 戸(同 56.9%減) 和歌山県 = 0 戸(前年同月 0 戸)。

[ 売行き状況 ] 初月契約率は 60.9%で、前年同月(58.8%)に比べ 2.1P のアップ。5 月以降、6 割台を維持しているものの、好不調の目安である 70%ライン割れは 2008 年 1 月以降、23 カ月連続のこと。

[ 価格動向 ] 戸当たり平均価格 = 3330 万円で、前年同月比 158 万円、4.5%の下落。2 カ月連続の下落 m<sup>2</sup>単価 = 47.2 万円で、同 1.2 万円、2.5%の下落。2 カ月連続の下落。[ 平均専有面積 ] 70.51 m<sup>2</sup>で、同 1.62 m<sup>2</sup>減、2.2%の縮小。

[ 即日完売 ] 1 物件 1 戸(シェア 0.05%)。

[ 販売在庫の状況 ] 11 月末時点の販売在庫は 5345 戸で、前月末比 99 戸の増加、2 カ月連続の増加。前年同月末(6168 戸)比では 823 戸の減少。

[ 12 月の発売予測 ] 12 月の発売は前年同月(2013 戸)を下回る 1800 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・経産省・環境省、「住宅版エコポイント制度の概要」を公表

国土交通省と経済産業省、環境省は 12 月 15 日、「住宅版エコポイント制度の概要」をまとめ、発表した。

エコ住宅の新築とエコ住宅へのリフォームを対象とするもので、標準的な戸建て住宅の場合、30 万ポイント(30 万円相当の商品券や商品など)を還元する。また、対象となる住宅を、原則として「補正予算の成立日以降に工事が完了し、引き渡された住宅」と規定した。ただし、エコ住宅の新築については「12 月 8 日以降に建築着工したもの」と定めた。ポイントの発行方法や還元方法などの詳細については、決まり次第、公表するとしている。

エコ住宅の新築についてこれまでは、「2010 年 1 月 1 日以降に工事に着手した住宅」を対象とする予定だったが、「明日の安心と成長のための緊急経済対策」の閣議決定日(12 月 8 日)以降に改め、範囲を広げることにした。

エコリフォームの内容は、窓の断熱改修(二重サッシ化)や複層ガラスへの交換のほか、外壁、天井または床の断熱材の施工。これらに併せてバリアフリー・リフォームを行う場合は、ポイントを加算する。ポイント数は、例えば、標準的な戸建て住宅の窓をすべて二重サッシ化した場合、平均 10 窓(そう)で 15 万ポイントとなる見通し。

エコ住宅は、省エネ法のトップランナー基準〔省エネ基準 + (高効率給湯器の設置など)〕相当の住宅、または省エネ基準を満たした木造住宅。標準的な新築戸建て住宅の場合、30 万ポイントを還元する。

ポイント数を決めるに当たっては、新築・リフォームとも事務手続きの煩雑さを回避するため、今後「大きくりの基準」を設定する方針。

エコポイントの交換対象商品は、「家電エコポイントの交換対象商品など」とし、具体的には商品券、プリペイドカード、地域商品券、地域産品、省エネ・環境配慮に優れた商品などを予定。家電エコポイントと比べると、発行されるポイント数が大きくなることから、交換対象をさらに多様化することを検討している。

#### 《住宅版エコポイント制度の概要》

エコポイントの発行対象 = 補正予算の成立日以降に、原則として、工事が完了し、引き渡された住宅が対象(ただし、エコ住宅の新築については、平成 21 年 12 月 8 日以降に建築着工したものに限る。)

(1)エコリフォーム = 窓の断熱改修〔内窓設置(二重サッシ化)、ガラス交換(複層ガラス化)〕 外壁、天井又は床の断熱材の施工。これらに併せて、バリアフリーリフォームを行う場合、ポイントを加算。

(2)エコ住宅の新築 = 省エネ法のトップランナー基準〔省エネ基準 + (高効率給湯器等)〕相当の住宅 木造住宅(省エネ基準を満たすものに限る)。

エコポイントの交換対象 = 家電エコポイントの交換対象商品等 商品券・プリペイドカード(環境寄付を行うなど環境配慮型のもの、公共交通機関利用カード) 地域振興に資するもの(地域商品券、地域産品) 省エネ・環境配慮に優れた商品 など。

家電エコポイントに比べ、発行されるポイント数も大きくなることから、交換対象を今後多様化する予定。

〔URL〕[http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000113.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000113.html)

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03 - 5253 - 8111 内線 39471、39472、39473

## 東京都、中小企業へ年末緊急支援、今月 21、28 日にワンストップ S デイ

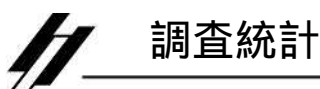
東京都は、年末に向けて資金需要が増す中小企業に対する「年末緊急支援」を拡充する。既に特別相談窓口の設置などの実施を打ち出しているが、新たに国などと連携した「ワンストップ・サービス・デイ」の開催など支援策を追加する。

都は既に中小企業の経営に関する特別相談窓口の開設やつなぎ金融限度額の引き上げなど、中小企業の資金需要の増加に対応した年末緊急支援の実施を発表しているが、今回の追加策では、利用者が一つの窓口で必要な相談ができる「ワンストップ・サービス・デイ」を今月 21 日(月)と 28 日(月)に開催することにした。

「ワンストップ・サービス・デイ」には、都のほかにも、東京都中小企業振興公社 日本政策金融公庫 東京信用保証協会 中小企業基盤整備機構 などが参加し、各機関が行う支援策の相談に応じる。会場は中小企業基盤整備機構関東支部(港区虎ノ門 3 - 5 - 1)。このほか 29 日(火)、30 日(水)の 2 日間、産業労働局金融部金融課で資金繰り電話相談も実施する。詳細は下記ホームページで閲覧できる。

〔URL〕<http://www.metro.tokyo.jp/INET/OSHIRASE/2009/12/20jcb100.htm>

【問合せ先】産業労働局金融部金融課 03 - 5320 - 4877



## 国交省、11月の長期優良住宅建築等計画の認定は7090戸

国土交通省は12月15日、長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく「長期優良住宅建築等計画の認定状況」(今年11月末時点)をまとめた。

それによると、11月の認定実績は、一戸建て住宅が7060戸、共同住宅等が30戸、合計7090戸となっている。この結果、今年6月4日からの制度運用開始からの実績累計は、一戸建ての住宅3万1465戸、共同住宅等310戸、合計3万1775戸となった。

〔URL〕[http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000112.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000112.html)

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03-5253-8111 内線39429

## 市場動向

### 三鬼商事、東京都心オフィスの平均空室率7.98%で3カ月連続の上昇

三鬼商事がまとめた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47棟、既存ビル2593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7.98%で、前年同月比3.42P上昇した。3カ月連続の上昇。一方、都心5区の平均坪賃料は1万9306円で、前年同月比13.61%(3041円)下げている。

同社では「空室率の上昇は、テナント企業のオフィス縮小の動きが引き続いたことが大きな要因。この1年間に募集面積が大幅に増加しており需給緩和が進んだ。こうした状況の中で、ビルの規模やエリアを問わずテナント誘致競争に厳しさが増している」としている。

〔大型新築ビル(47棟)〕空室率=21.50%(前年同月比3.45P上昇)。「今年完成した大型新築ビルの多くがまだ募集面積を残しているため、各ビルの誘致競争には厳しさが感じられる」平均月額坪当たり賃料=2万7790円(前年同月比7.05%、2108円下落)。「値ごろ感のある大型新築ビルに成約動きが見られたが、今年は供給棟数が多く、テナント誘致競争には厳しさが感じられる」

〔大型既存ビル(2593棟)〕空室率=7.70%(前年同月比3.47P上昇)。「入居テナントのオフィス縮小の動きが引き続いているため、満室稼働していた好条件の大型ビルでも募集を開始する動きが増えた」平均月額坪当たり賃料=1万9109円(前年同月比13.34%、2941円下落)。

〔URL〕[http://www.e-miki.com/data/download/sikyoy/F0912\\_T0.pdf](http://www.e-miki.com/data/download/sikyoy/F0912_T0.pdf)

【問合せ先】Mネット事業部 03-3275-0155

## 資格試験

### 管理協、今年度の管理業務主任者試験に2万1113名が受験

(社)高層住宅管理業協会は、12月6日(日)に全国8試験地(17会場)で行われた今

年度管理業務主任者試験の実施状況をまとめた。それによると、受験申込者数は前年度比 4.4%増の 2 万 4890 名、このうち実際の受験者数は 2 万 1113 名(前年度比 898 名増)で、受験率は 84.8%。

合格発表は来年 1 月 22 日(金)。発表方法は全受験者に合否通知を送付するほか、下記の同協会ホームページに、合格者の受験番号と合格基準点・正解を掲載する。

〔URL〕[http://www.kanrikyo.or.jp/kanri/siken\\_h21/juken.html](http://www.kanrikyo.or.jp/kanri/siken_h21/juken.html)

【問合せ先】試験研修部 03 - 3500 - 2720

## 住宅リフォーム支援C、リフォームマネジャー試験の合格者 189 名

(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターは 12 月 14 日(月)、第 18 回マンションリフォームマネジャー試験の結果を発表した。

今年度試験の最終合格者数は 189 名、最終合格率(実受験者に占める合格者数の割合)は 50.2%(189 名/376 名)。合格者は今後、同センターに登録することによって「マンションリフォームマネジャー」の称号が得られる。

〔URL〕[http://www.chord.or.jp/course/docs/m\\_kekka09.pdf](http://www.chord.or.jp/course/docs/m_kekka09.pdf)

【問合せ先】業務課 03 - 3261 - 4567



## 会員動向

### スターツ、12 月 1 日から土地信託を手始めに信託事業を開始

スターツグループのスターツ信託(株)は 12 月 1 日から、信託業務を開始した。10 月に信託業の免許を取得した不動産信託を主業務に、自主裁量で財産の管理・処分が行える「運用型信託会社」として事業展開を図る。3 年後の 2012 年 3 月期には信託受託残高 122 億円を目指す。

同社が手掛ける主な業務は、(1)土地信託(2)不動産管理信託(3)遺言作成・執行・遺産整理業務(4)信託受益権仲介業務 の 4 事業。スターツの既存顧客である首都圏約 9500 名の不動産オーナーに向けて業務案内を開始。オーナーやオーナーの家族の将来についてヒアリングを実施、資産継承などについての提案を行い、信託契約を締結していく。2012 年 3 月期に累計受託件数 44 件、受託残高 122 億円を目指す。同期の売上高は 3 億円弱を計画、土地・不動産管理の信託報酬を中心に、信託受益権仲介や遺産整理業務などでフィー収入を得ることを想定している。

相続関連では信託法改正で可能になった「後継ぎ遺贈型」などの資産承継型の信託スキームの提案も行っていく。同社では「オーナーの高齢化と核家族化が進んでおり、それをサポートする体制が大事。信託は旧いようで新しいスキームだが、社会が必要としている。究極の目的は、信託を通じてオーナーの将来不安を払拭していくこと」という。受託資産については当面、オーナーの土地・建物などに限定するものの、今後は金銭や有価証券など金融資産全般に拡大していく計画。

〔URL〕<http://www.starts.co.jp/topics/20091130.pdf>