



## 今週の フラッシュ

### 首都圏 3.6 万戸、近畿圏 1.9 万戸、共に減少

～不動産経済研、2009 年新築分譲マンション市場動向

不動産経済研究所がまとめた 2009 年 12 月度および年間の「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(1 都 3 県)の昨年 12 月の発売戸数は 5247 戸(前年同月比 21.6%減)となり、年間の発売総戸数は 3 万 6376 戸(前年比 16.8%減)となった。4 万戸を下回ったのは、バブル経済崩壊後の 1992 年(2 万 6248 戸)以来、17 年ぶりのこと。また、売れ行きの勢いを示す昨年 12 月の月間契約率は 68.6%(前年同月比 6.7P 増)と、好不調の目安の 70%ラインを僅かに下回った。この結果、昨年 1 年間の月間契約率の平均は 69.7%(前年比 7.0P 増)と、まずまずの売れ行きで推移した。

一方、近畿圏(2 府 4 県)の昨年 12 月の発売戸数は 1765 戸(同 12.3%減)となり、年間の総発売戸数は 1 万 9784 戸(前年比 13.0%減)となった。2 万戸の大台を割ったのは、首都圏と同様に 1992 年(1 万 2121 戸)以来、17 年ぶりのこと。また、昨年 12 月の月間契約率は 73.7%で、好調ラインの 70%を突破したのは 2007 年 12 月(70.4%)以来、2 年ぶりのこと。この結果、昨年 1 年間の初月の月間契約率の平均は 61.3%(前年比 0.9P 減)となった。

#### 《2009 年のマンション市場動向概要》

首都圏の市場 [エリア別の発売実績] 東京都区部 = 1 万 6387 戸(前年比 5.0%増) 東京都下 = 3310 戸(同 24.0%減) 神奈川県 = 7700 戸(同 34.9%減) 埼玉県 = 4856 戸(同 14.6%減) 千葉県 = 4123 戸(同 34.2%減) となっており、都区部を除き、軒並みに前年を下回った。

[売れ行き状況] 初月の契約戸数の合計 = 2 万 5368 戸 月間契約率の平均 = 69.7%(前年比 7.0P 増)。[分譲価格の動向] 戸当たり平均価格 = 4535 万円(前年比 240 万円、5.0%の下落) 7 年ぶりのダウン m<sup>2</sup>単価 = 64.2 万円(同 0.8 万円、1.2%の下落) 4 年ぶりのダウン。億ションの発売は 611 戸で、前年(1268 戸)比 657 戸、51.8%の減少。[販売在庫の状況] 2009 年 12 月末現在の販売在庫は 7389 戸で、前年末比 5038 戸の減少で、在庫消化が進展した。

[2010 年の発売予測] 今年の発売は 4 万 3000 戸程度(前年比 18.2%増)の見込み。

近畿圏の市場 [エリア別の発売実績] 大阪市部 = 5761 戸(前年同月比 14.1%増) 大阪府下 = 6418 戸(同 1.0%増) 神戸市部 = 2545 戸(同 15.2%減) 兵庫県下 = 2044 戸(同 41.5%減) 京都市部 = 824 戸(同 49.9%減) 京都府下 = 297 戸(同 70.0%

減) 奈良県 = 630 戸(同 27.8%減) 滋賀県 = 1073 戸(同 8.8%減) 和歌山県 = 192 戸(同 9.1%増)。[分譲価格の動向] 戸当たり平均価格 = 3411 万円(前年同月比 102 万円、2.9%の下落) 4年ぶりのダウン m<sup>2</sup>単価 = 47.1 万円(同 0.5 万円、1.1%の下落) 6年ぶりのダウン。[販売在庫の状況] 2009 年年 12 月末時点の販売在庫は 5233 戸となり、前年末比で 1111 戸の減少と、首都圏と同様に在庫消化は進展している。

[2010 年の発売予測] 今年は 2 万 2000 戸程度(前年比 11.2%増)の見込み。

[URL] [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】企画調査部 03 - 3225 - 5301

## 政策動向

### 国土省・経産省・環境省、住宅版「発行エコポイント数等」を策定し公表

国土交通省と経済産業省、環境省は 1 月 15 日、昨年 12 月 8 日に閣議決定された「明日の安心と成長のための緊急経済対策」に盛り込まれた「住宅版エコポイント」について、制度の概要(昨年 12 月 24 日公表)に加えて、「発行エコポイント数等」を策定し、公表した。また、18 日からは「住宅版エコポイントについての相談窓口」(TEL 0570 - 071 - 077)を開設した。さらに、今月 6 日からは、「住宅版エコポイントに関する講習会」も、すべての都道府県で開催を始めた。

「住宅版エコポイント」は、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「2009 年 12 月 8 日(閣議決定日)以降に建築着工したもの」と定め、範囲を広げた。

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。

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。

[コールセンターの設置] 1月18日より、住宅版エコポイント制度の相談窓口を設置。電話番号0570-071-077(土日、祝日も受け付ける)。受付時間10:00~18:00。

上記が利用できない場合(IP電話、PHSなど)、以下の窓口でも相談を受け付ける。

電話番号03-3261-9358(土日、祝日も受付)。受付時間10:00~12:00, 13:00~17:00。

〔(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター〕

[住宅版エコポイントに関する講習会の開催] 1月6日より、すべての都道府県で講習会を開催。申込みは、講習会申込受付事務局(住宅版エコポイント・住宅瑕疵担保履行法講習会協議会)へ以下の2つの方法により受け付ける。

電話による申込み:0120 - 003 - 605      F A Xによる申込み:0120 - 009 - 242  
平成 21 年 10 月よりスタートした住宅瑕疵担保履行法の説明会と併せて実施する。  
この他、1 月後半から全国で開催する住宅瑕疵担保履行法の届出手続に関する講習  
会においても、住宅版エコポイント制度の説明を行う。

[ U R L ]

[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk4\\_000017.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000017.html)

<http://www.mlit.go.jp/common/000056527.pdf>

【問合先】住宅局住宅生産課 0 3 - 5 2 5 3 - 8 1 1 1 内線 39471、39472、39473

## 東京都、小笠原村の都市計画区域を国土法の監視区域に引き続き指定

東京都は 1 月 5 日付の「東京都公報」で、国土利用計画法の規定により、小笠原村  
の都市計画区域に指定されている区域を「監視区域」に引き続き指定する旨を公告す  
るとともに、関係行政機関や関係業界団体などに対しても、その旨を通知し、周知方  
を要請した。

「監視区域」の指定期間は、今年 1 月 5 日から 2015 年 1 月 4 日までで、この期間  
内に 500 m<sup>2</sup>以上の土地取引を行う際には、小笠原村を通じて都知事に対して事前の届  
け出を行い、取引価格のチェックを受けなければならない。

[ U R L ] <http://www.tokyoto-koho.metro.tokyo.jp/file/koho/id/1600/f/5260/14579.pdf>

【問合先】都市整備局・都市計画課土地調整係 0 3 - 5 3 8 8 - 3 2 1 7

## 調査統計

### 国交省、昨年 12 月の長期優良住宅建築等計画の認定は 6778 戸

国土交通省は、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」(2009 年 12 月末時点)をまとめた。

昨年 12 月の認定実績は、一戸建て住宅が 6550 戸、共同住宅等が 228 戸、合計 6778  
戸となっている。この結果、昨年 6 月 4 日の制度運用開始からの実績累計は、一戸建  
ての住宅 3 万 8029 戸、共同住宅等 539 戸、合計 3 万 8568 戸となった。

[ U R L ] [http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000120.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000120.html)

【問合先】住宅局住宅生産課 0 3 - 5 2 5 3 - 8 1 1 1 内線 39429

## 国有地売却

### 関東財務局、358 物件を一般競争入札で売却、受付 2 月 1 ~ 10 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  
358 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 = 1 月 12 日(火) ~ 2 月 10 日(水) 入札受付期間 = 2 月 1  
日(月) ~ 10 日(水) 開札日時・場所 = 2 月 24 日(火)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。

〔 国有財産の所在地域 〕 東京 23 区内 東京 23 区外 神奈川県 埼玉県 千葉県  
茨城県 栃木県 群馬県 に所在の建物付土地やマンション、宅地、田、畑など。

〔 U R L 〕 <http://mof-kantou.go.jp/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) 0 4 8 - 6 0 0 - 1 1 7 7

## 資格試験

マン管 C、今年度マンション管理士試験の合格者 1444 名、合格率 7.6%

(財)マンション管理センターは、2009 年度のマンション管理士試験の結果を発表した。受験申込者 2 万 1935 名のうち実際の受験者は 1 万 9120 名(受験率 87.2%)、うち合格者は 1444 名で合格率は 7.6%(前年度 8.6%)。合格最低点は全 50 問中 34 問。

合格者の概要 〔 男女別 〕 男性 = 1337 名(全体比 92.6%) 女性 = 107 名(同 7.4%) 〔 年齢別 〕 30 ~ 39 歳 = 426 名(同 29.5%) 40 ~ 49 歳 = 351 名(同 24.3%) 50 ~ 59 歳 = 283 名(同 19.6%) 60 歳 ~ = 201 名(同 13.9%) ~ 29 歳 = 183 名(同 12.7%) 平均年齢 = 43.9 歳 最高年齢 = 76 歳。

〔 U R L 〕 [http://www.mankan.org/html/goukakusha\\_gaiyou.html](http://www.mankan.org/html/goukakusha_gaiyou.html)

【 問合せ先 】 0 3 - 3 2 2 2 - 1 5 7 8

## 技術講習会

2 月 1 日の広島会場皮切りに全国 8 会場で長期優良住宅技術講習会

一般社団法人住宅性能評価・表示協会では、住宅・建築関係事業者技術力向上支援講習会『長期優良住宅に関する技術講習会』を 2 月 1 日(月)の広島会場を皮切りに、3 月 8 日(月)の東京会場まで、全国 8 会場(定員は各会場 100 名)で開催する。

講習内容は、(1)長期優良住宅の普及の促進に関する関連法規及び税制(2)申請手続き(3)認定基準。講習時間は約 3 時間 20 分。

〔 開催日程・会場 〕 2 月 1 日(月) = 広島県情報プラザ(広島市中区千田町) 2 月 4 日(木) = 神奈川県産業振興センター(横浜市中区尾上町) 2 月 18 日(木) = 総合資格学院名古屋校(名古屋市中区錦) 2 月 22 日(月) = 新潟ユニゾンプラザ(新潟市中央区上所) 2 月 24 日(水) = エル・おおさか(大阪府中央区北浜東) 3 月 2 日(火) = 天神ビル 11 階 10 号会議室(福岡市中央区天神) 3 月 3 日(水) = 仙台国際センター(仙台市青葉区青葉山) 3 月 8 日(月) = 発明会館(東京都港区虎ノ門)。

講習会には事前の申し込みが必要。下記 U R L でオンライン申込ができる。

〔 U R L 〕 [http://www.koushuukai.jp/list.php?thema\\_1\[\]=7#result](http://www.koushuukai.jp/list.php?thema_1[]=7#result)

## フォーラム

建築環境・省エネ機構、2 月 25 日に第 28 回省エネフォーラムを開催

(財)建築環境・省エネルギー機構は2月25日午後1時15分から、東京・文京区の(独)住宅金融支援機構の1階『すまい・るホール』で、「加速される建築分野の低炭素化」をテーマに「第28回建築環境・省エネルギーフォーラム」を開催する。定員は220名、参加費は3000円。後援は国土交通省、(独)住宅金融支援機構、(独)都市再生機構。

プログラム 建築分野の低炭素化の展望(仮題) = 村上周三・(独)建築研究所理事長 住宅・建築物の低炭素化に向けた今後の施策の展開 = 橋本公博・国土交通省住宅局住宅生産課長 ZEB(ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)の実現と展開について = 坂本敏幸・経済産業省資源エネルギー庁省エネルギー対策課長 進化するCASBEE: 「CASBEE低炭素強化版」の開発動向 = 佐藤正章・CASBEE低炭素版検討WG主査、鹿島建設(株)建築設計本部技師長 LCCM住宅の展開 = 清家剛・LCCM住宅研究・開発委員会幹事会幹事長補佐、東京大学大学院准教授。申込方法など詳細は下記URLから。

[URL] [http://www.ibec.or.jp/kousyu/28\\_forum.html](http://www.ibec.or.jp/kousyu/28_forum.html)

【問合せ先】03 - 3222 - 6681



## 会員動向

### 事務所移転

(株)かまとり住宅(正会員)は1月28日付で、本社事務所を下記に移転する。  
〔新所在地〕〒266-0031 千葉市緑区おゆみ野4-23-1 TEL、FAXは従来通り。

### 社名変更

(株)穴吹ミサワホーム(正会員)は1月1日付で、社名を「ミサワホーム四国株式会社」に変更した。



## 協会だより

### 当協会、ハイチ地震被災地に日赤を通じて義援金

当協会はこのほど、協会の「災害支援規程」に基づき、ハイチ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。

### 2月9日に営業力向上セミナー「女性パワーを活用した営業術」開催

当協会では、会員企業の営業力向上の一助として、主に経営者や管理職の方を対象とした営業力向上セミナーを2月9日(火)午後2時から、東京・港区元赤坂の明治記念館『未広』で開催する。参加費は無料。定員は80名(定員になり次第締切)。

テーマは「女性パワーを活用した営業術～変わる営業スタイル」。講師は田原祐子・(株)ベーシック代表取締役。申込みは2月2日(火)までにFAX03 - 3511 - 0616で。

【問合せ先】事務局 03 - 3511 - 0611