



## 今週の フラッシュ

### 発売は首都圏微増、近畿圏 7 カ月ぶり減少

～不動産経済研、11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3679戸で、前年同月比0.8%増と10カ月連続の増加となった。また、月間契約率は前年同月比11.6Pアップの80.4%と、今年1月以来、11カ月連続して好・不調の目安となる70%ラインを上回ったほか、販売在庫も引き続き消化(前月比121戸減少)が進むなど、需要・供給ともに回復基調が顕著になってきている。

一方、近畿圏の発売戸数は2055戸で、同1.6%減と、今年4月以来、7カ月ぶりに前年水準を下回った。月間契約率は70.8%で同9.9Pのアップとなり、前月に引き続き70%ラインを超えた。近畿圏においては「郊外部と大都市部とのエリアによる需給格差が顕著だが、大都市部を中心に回復基調にある」とみている。

首都圏、契約率80.4%、平均価格は4867万円で4.8%上昇、 $m^2$ 単価は1.4%下落

首都圏の11月の発売戸数は3679戸と、前年同月(3648戸)に比べ0.8%の増加で、10カ月連続して前年水準を上回った。

[エリア別の発売状況] 東京23区部=1932戸(前年同月比5.9%減) 東京都下=260戸(同35.4%増) 神奈川県=770戸(同38.5%増) 埼玉県=307戸(同16.1%減) 千葉県=410戸(同14.6%減) と、東京都区部や埼玉県、千葉県は前年水準を下回ったものの、東京都下や神奈川県が2桁の大幅増となり全体を押し上げた。

[エリア別の売行き状況] 東京23区部=81.0%(前年同月比12.0P増) 東京都下=73.5%(同3.1P減) 神奈川県=78.2%(同9.1P増) 埼玉県=78.2%(同18.6P増) 千葉県=87.8%(同16.5P増) で、東京都下のみが前年水準を下回った。

[価格動向] 戸当たり平均価格=4867万円で、前年同月比221万円、4.8%の上昇。前月の下落から再び上昇に転じた  $m^2$ 単価=68.4万円で、同1.0万円、1.4%の下落。昨年10月以来、1年1カ月ぶりに下落に転じた。[平均専有面積]71.19 $m^2$ で、前年同月比4.22 $m^2$ 増、6.3%の拡大。[即日完売]11物件587戸(シェア16.0%)。[販売在庫の状況]11月末時点の販売在庫は4622戸で、前月末比121戸の減少と、前月の増加から再び減少に転じた。前年同月末比では2203戸の減少。

[12月の発売予測]12月の発売は前年同月(5247戸)を上回る6000戸前後を予測。

近畿圏、契約率は70.8%、平均価格は3347万円、 $m^2$ 単価は49.6万円で共に上昇  
近畿圏の11月の新規発売は2055戸で、前年同月(2088戸)比1.6%の減少で、7カ

月ぶりに前年水準を下回った。

[ エリア別の発売状況 ] 大阪市部 = 803 戸(前年同月比 24.1%増) 大阪府下 = 491 戸(同 10.6%減) 神戸市部 = 213 戸(同 3.2%減) 兵庫県下 = 224 戸(同 13.1%増) 京都市部 = 262 戸(同 18.0%増) 京都府下 = 0 戸(前年同月 73 戸) 奈良県 = 14 戸(同 61.1%減) 滋賀県 = 48 戸(同 9.1%増) 和歌山県 = 0 戸(前年同月 0 戸)。

[ 売行き状況 ] 初月契約率は 70.8%で、前年同月(60.9%)に比べ 9.9 P のアップ、前月(71.3%)比では 0.5 P のダウンとなった。

[ 価格動向 ] 戸当たり平均価格 = 3347 万円で、前年同月比 17 万円、0.5%の上昇。2 カ月連続のアップ m<sup>2</sup>単価 = 49.6 万円で、同 2.4 万円、5.1%の上昇。2 カ月連続のアップ。[ 平均専有面積 ] 67.44 m<sup>2</sup>で、同 3.07 m<sup>2</sup>減、4.4%の縮小。

[ 即日完売 ] 7 物件 240 戸(シェア 11.7%)。

[ 販売在庫の状況 ] 11 月末時点の販売在庫は 3949 戸で、前月末比 8 戸の減少、3 カ月ぶりに減少。前年同月末(5345 戸)比では 1396 戸の減少。

[ 12 月の発売予測 ] 12 月の発売は前年同月(1765 戸)を上回る 2900 戸程度を予測。

[ URL ] [http://www.fudousankeizai.co.jp/lcm\\_web/dcPg/Mn\\_Doko.html](http://www.fudousankeizai.co.jp/lcm_web/dcPg/Mn_Doko.html)

【問合せ先】企画調査部 03 - 3225 - 5301

## 政策動向

国交省、11 月の住宅エコ P 申請 5 万 9054 戸、エコ P 発行 5 万 4407 戸

国土交通省がまとめた 11 月末時点の「住宅エコポイント事業の実施状況」によると、11 月の住宅エコポイントの申請は、新築が 2 万 8434 戸、リフォームが 3 万 620 戸、合計 5 万 9054 戸となった。また、11 月の住宅エコポイントの発行状況をみると、新築が 3 万 750 戸(92 億 2500 万 P)、リフォームが 2 万 3657 戸(14 億 4760.5 万 P)、合計 5 万 4407 戸(106 億 7260.5 万 P)となった。

《住宅エコポイントの発行・交換状況》

[ 11 月のエコポイント発行のリフォームの内訳 ] 「窓の断熱改修」2 万 2566 件(11 億 4725.1 万 P) 「バリアフリー改修」5439 件(1 億 4780.5 万 P) 「外壁、屋根・天井又は床の断熱改修」1515 件(1 億 6727 万 P) の順。

[ 11 月のエコポイントの交換 ] 10 万 2109 件(101 億 3199 万 4981 P)。うち 即時交換 : 1 万 5792 件(60 億 7949 万 8100 P) 商品交換 : 8 万 6116 件(40 億 5233 万 963 P) 環境寄附 : 201 件(16 万 5918 P)。

[ 即時交換の内訳 ] 新築 : 1 万 1522 件(56 億 7392 万 100 P) リフォーム : 4270 件(4 億 557 万 8000 P)。[ 商品交換の内訳 ] 「商品券・プリペイドカード」: 8 万 866 件(39 億 9669 万 2170 P) 「地域型商品券」: 3233 件(4409 万 3540 P) 「各都道府県の地域産品」: 945 件(533 万 1860 P) 「全国型の地域産品」: 843 件(523 万 464 P)

「省エネ・環境配慮製品」: 229 件(98 万 2929 P) の順。

1. 住宅エコポイントの申請受付開始からの累計 = 新築 13 万 7866 戸 リフォーム

19万7996戸 合計33万5862戸。

2.住宅エコポイントの発行申請受付開始からの累計 = 新築11万4232戸(342億6960万P) リフォーム17万2031戸(98億351.2万P) 合計28万6263戸(440億7311.2万P)。

〔URL〕[http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000205.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000205.html)

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03-5253-8111内線39431

## 国土交通省、第2回「木のいえ整備促進事業」の募集、来年3月31日まで受付

国土交通省は12月10日(金)から、今年度の「木のいえ整備促進事業(長期優良住宅普及促進事業)第2回募集の申請受付を開始した。来年3月31日(木)まで(補助金交付申請のみの場合は5月31日(火)まで)受け付ける。

この事業は、地域の中小住宅生産者による長期優良住宅への取組を促進するため、一定の要件を満たす長期優良住宅について建設工事費の一部を助成するもの。

〔申請者の資格〕申請者は、(1)年間の新築住宅供給戸数が50戸程度未満の住宅供給事業者(2)建築主と住宅の建設工事請負契約を締結(又は買主と売買契約を締結)し、かつ当該住宅の建設工事を行う者(建設業と宅地建物取引業を兼ねる者が、住宅の建設工事を行い、かつその販売を自ら行う場合についても対象事業者となる)の要件を全て満たす事業者。

〔補助の対象となる住宅〕[1]一般型 = 所管行政庁による長期優良住宅建築等計画の認定を受けたものであること 補助事業の実績報告を行うまでに、一定の住宅履歴情報の適切な整備及び蓄積がなされていること 建設過程の公開により、関連事業者や消費者等への啓発を行うこと の全ての要件を満たす木造住宅を対象とする。  
[2]地域資源活用型 = [1]の一般型の要件に加え、柱・梁・桁・土台の過半において、都道府県の認証制度などにより産地証明等がなされている木材・木材製品を使用するものであること の要件を満たす木造住宅を対象とする。

〔補助金の額〕対象住宅の建設工事費の1割以内の額で、かつ一般型の場合は対象住宅1戸当たり100万円、地域資源活用型の場合は対象住宅1戸当たり120万円を上限とする。申請受付期間内で補助を受けることのできる住宅の戸数は、第1回募集分(今年4月12日~12月9日に申請を行い、交付決定を受けたもの)と合わせて、一の補助事業者当たり5戸を上限とする。なお、この事業による補助金相当額は、住宅の建築主又は買主に還元される必要がある。

〔補助金交付申請等受付期間〕[1]エントリー申請と補助金交付申請を同時に行う場合 エントリー兼補助金交付申請 = 12月10日(金)から来年3月31日(木)まで(必着)[2]エントリー申請と補助金交付申請を別に行う場合 エントリー申請 = 12月10日(金)から来年3月31日(木)まで(必着) 補助金交付申請 = 12月10日(金)から来年5月31日(火)まで(必着)。

応募方法の詳細や応募に関する問合せ先、応募書類の入手先・提出先は、今年度長期優良住宅普及促進事業実施支援室ホームページ(<http://www.cyj-shien22.jp>)に掲載。

【問合せ先】0570-050-792(問合せは原則として電話で)

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000206.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000206.html)

【制度等に関する問合せ先】住宅局・木造住宅振興室 03-5253-8111 内線 39422、39455

## 調査統計

### 国土交通省、10月の建設工事受注高は前年比1.3%減の3兆2871億円

国土交通省がまとめた今年10月の「建設工事受注動態統計調査報告」によると、10月の受注高は3兆2871億円で、前年同月比1.3%減と2カ月連続の減少となった。うち元請受注高は2兆2357億円(前年同月比3.0%減、2カ月連続の減少)、下請受注高は1兆514億円(同2.7%増、先月の減少から再び増加)。元請受注高のうち公共機関からの受注高は7251億円(同23.1%減)、民間等からの受注高は1兆5106億円(同10.9%増)。

工事種類別にみると、土木工事=7834億円(前年同月比14.0%減、6カ月連続の減少) 建築工事=1兆2453億円(同5.5%増、先月の減少から再び増加) 機械装置等工事=2069億円(同2.7%減、2カ月連続の減少) となっている。民間等からの受注工事のうち、建築工事・建築設備工事(1件5億円以上の工事)は2778億円(同6.0%増、先月の減少から再び増加)。

[発注者別(金額の多い業種)] サービス業=915億円(同33.4%増、先月の減少から再び増加) 不動産業=753億円(同10.8%増、先月の減少から再び増加) 運輸業、郵便業=689億円(同1039.3%増、3カ月ぶりの増加) 製造業=253億円(同21.9%減、先月の増加から再び減少) の順。

[工事種類別(受注工事額の多いもの)] 住宅=690億円 事務所=690億円 医療・福祉施設=539億円 など。[発注者別・工事種類別(受注工事額の多いもの)] 不動産業の住宅=638億円 運輸業、郵便業の事務所=546億円 サービス業の医療・福祉施設=504億円 など。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04\\_hh\\_000198.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000198.html)

【問合せ先】総合政策局・建設統計室 03-5253-8111 内線 28622、28623

## 市場動向

### 三鬼商事、11月の東京都心5区の空室率9.04%、前月比0.19P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49棟、既存ビル2603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9.04%で、前年同月比1.06P上昇、前月比でも0.19P上昇と3カ月ぶりに上昇した。これは「大型新築ビルに成約や入居が進んだ一方、大型既存ビルでは解約予告や再募集の動きが相次いだため、都心5区全体ではこの1カ月間に募集面積が約1万5千坪増加した影響による」と分析。また、「来

年の新規供給量は今年をやや上回ることが予測され、今後の募集動向が注目される。一方、都心5区の平均坪賃料は1万7635円で、前年同月比8.66%(1671円)下げた。前月比では0.02%(4円)下げたにとどまり、ほぼ横ばいで推移した。

[大型新築ビル(49棟)] 空室率=16.18%(前年同月比5.32P低下)。「港区や新宿区の大型新築ビルに成約が進んだため、この1カ月間に大型新築ビルの募集面積が約9千3百坪減少した。大企業の統合や集約に伴う需要は堅調だが、テナント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=2万3208円(同16.49%、4582円下落)。「テナント誘致競争には厳しさが感じられるものの、オフィス需要は堅調に推移したため、新築ビルの空室率が16%台前半に改善した」。

[大型既存ビル(2603棟)] 空室率=8.90%(同1.20P上昇)。「新規供給や再募集などの動きで空室率が前月比では0.35P上げた」平均月額坪当たり賃料=1万7479円(同8.53%、1630円下落)。「前月比では0.02%(3円)上げた。これは好条件の大型ビルに成約や入居が進んだことが要因。しかし、借り手優位の市場が続いており、賃料相場が底入れする兆しは見えてこない」。

[URL] [http://www.e-miki.com/data/download/sikyof1012\\_T0.pdf](http://www.e-miki.com/data/download/sikyof1012_T0.pdf)

【問合せ先】Mネット事業部 03-3275-0155



## 資格試験

### ビル経営C、ビル経営管理士試験の受験544名、来年1/31に合格発表

(財)日本ビルディング経営センターがこのほど実施した2010年度の「ビル経営管理士試験」に、受験申込みのあった600名のうち、544名が実際に受験した。合格者の発表は来年1月31日に行う予定。

ビル経営管理士は、同センターが国土交通大臣登録証明事業として行っている公的資格制度。不動産特定共同事業法の「業務管理者」の要件や、金融商品取引法の「不動産関連特定投資運用業」登録の要件になっている。受験者数は毎年600名前後で、前年の合格率は68.6%。

[URL] <http://www.bmi.or.jp/>

【問合せ先】03-3211-6771

### 住金普及協、第2回住宅ローンアドバイザー養成講座修了者は969名

(財)住宅金融普及協会は、今年度第2回住宅ローンアドバイザー養成講座(11月実施分、基礎編Web講習受講者を含む)の合格状況をこのほどまとめた。

住宅ローンアドバイザー養成講座の受講申込者数は1411名、うち実際の受講者数は1247名(受講率88.3%)、このうち修了者数は969名で、修了率は77.7%。

なお、修了の判定基準は、効果測定において40問中28問以上正解かつ計算問題10問中6問以上正解。

[URL] <http://www.hlpa.or.jp/syuryou/gaiyou.aspx>

【問合せ先】03-3260-7346