



今週の フラッシュ

首都圏の発売 3063 戸で 25 カ月ぶりに増加

～不動産経済研、9月のマンション市場、在庫調整進展

不動産経済研究所がまとめた今年9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3063戸で、前年同月比26.2%の増加となり、2007年8月以来、25カ月ぶりに前年水準を上回った。昨年の9月が前年同月比53.3%減と大幅に落ち込んだことの反動増だが、2年以上続いた減少傾向が一服した。売れ行きの勢いを示す月間契約率は73.9%で、好不調の目安の70%ラインを2カ月ぶりに上回った。

一方、近畿圏の発売は1467戸で同27.5%の大幅な減少となり、5カ月連続して前年水準を下回った。月間契約率は60.9%で、前年同月比1.5ポイント(P)のダウンで、2008年1月以来、21カ月連続して70%ラインを下回っている。

首都圏、契約率は73.9%、平均価格は4527万円で1.3%のアップ

首都圏の9月の発売戸数は3063戸と、前年同月(2427戸)に比べ26.2%の増加で、2007年8月以来、25カ月ぶりに前年水準を上回った。

[エリア別の発売状況] 東京23区部 = 1218戸(前年同月比40.2%増) 東京都下 = 350戸(同73.3%増) 神奈川県465戸(同18.6%減) 埼玉県 = 501戸(同96.5%増) 千葉県 = 529戸(同0.2%減) と、都区部や都下、埼玉県は2桁台の大幅増。

[エリア別の売行き状況] 東京23区部 = 75.7%(前年同月比14.7P増) 東京都下 = 66.0%(同10.2P減) 神奈川県 = 67.3%(同8.3P増) 埼玉県 = 80.6%(同32.8P増) 千葉県 = 74.3%(同14.9P増) で、都区部や埼玉県、千葉県は70%ラインを突破。とりわけ埼玉県は2カ月連続して8割台を記録。

[価格動向] 戸当たり平均価格 = 4527万円で、前年同月比60万円、1.3%の上昇。2月以来7カ月ぶりのアップ m²単価 = 62.4万円で、同0.6万円、1.0%の上昇。これも2月以来7カ月ぶりのアップ。

[平均専有面積] 72.60m²で、前年同月比0.32m²増、0.4%の拡大。[即日完売] 6物件61戸(シェア2.0%)。[販売在庫の状況] 9月末時点の販売在庫は6840戸で、前月末比197戸減と、今年1月以降、9カ月連続の減少。

[10月の発売予測] 10月の発売は前年同月(4240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3637万円で5カ月ぶりにアップ

近畿圏の9月の新規発売は1467戸で、前年同月(2024戸)比27.5%の減少。5月以降、5カ月連続して前年水準を下回っている。

[エリア別の発売状況] 大阪市部 = 449 戸(前年同月比 44.8%増) 大阪府下 = 450 戸(同 46.5%減) 神戸市部 = 312 戸(同 112.2%増) 兵庫県下 = 105 戸(同 71.2%減) 京都市部 = 106 戸(同 1.9%減) 京都府下 = 0 戸(前年同月 108 戸) 奈良県 = 3 戸(同比 95.3%減) 滋賀県 = 42 戸(同比 16.7%増) 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(62.4%)に比べ 1.5 P のダウン。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、21 カ月連続となった。

[価格動向] 戸当たり平均価格 = 3637 万円で、前年同月比 56 万円、1.6%の上昇、5 カ月ぶりにアップ m²単価 = 48.8 万円で、同 0.7 万円、1.5%の上昇、4 カ月ぶりにアップ。[平均専有面積] 74.54 m²で、同 0.07 m²増、0.1%の拡大。

[即日完売] 4 物件 38 戸(シェア 2.6%)。

[販売在庫の状況] 9 月末時点の販売在庫は 5146 戸で、前月末比 208 戸の減少、前年同月末比では 685 戸の減少で、在庫消化が進展している。

[10 月の発売予測] 10 月の発売は前年同月(2164 戸)を下回る 2000 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、第 1 回政策会議、補正執行停止など説明、来年度概算要求で考慮

国土交通省の馬淵澄夫、辻元清美の両副大臣は 13 日、国土交通省内で「国土交通省政策会議」の初会合を開き、今年度補正予算の執行停止や 2010 年度予算概算要求の検討状況などについて説明した。新政権では政策会議を政府の会議として位置付け、出席者からの意見を踏まえ、大臣を加えた政務三役で構成する「大臣チーム」が政策案をまとめ、閣議決定するスキームが想定されている。

同日の会議には、与党議員と秘書官ら計 300 名近くが参加。当面の重要事項について両副大臣と政務官らが説明し、参加者からの質問に答えた。

冒頭、挨拶した前原大臣は、「税金の使い道を変えることが政権交代の一丁目一番地であり、国民は期待している。補正予算執行停止額の約 3 分の 1 が国交省分となった。子育て支援などの財源を増税せずどこから出すかという問題の中で、最も公共事業を実施している国交省が中核となって政策を実現する気概を持って仕事をしている」と、これまでの予算見直しの意義を強調した。

一方、補正予算の執行停止について、2000 億円を凍結した(独)住宅金融支援機構による「住宅ローンの信用収縮対策」に関する質問が出されたが、これに対して馬淵副大臣は、「フラット 35 の活用が当初見込みの 20 万戸から 6 万戸程度にとどまるため」と説明。ただ、「住宅関連対策以外でも、補正見直しは再検証し、凍結した分は経済状況を踏まえ来年度の予算概算要求では考慮する」と述べるとともに、「今までは要求後に予算が削減されるのを見越し、割り増しして概算要求を出す傾向があった。

今回はきちんと精査したものを最初から出す」と強調した。

【問合せ先】大臣官房総務調整官 03 - 5253 - 8111 内線 21403、21404

政府税調、各省の要望受付は10月末まで、租税特別措置は見直しへ

鳩山内閣のもと、政府に一元化された新たな政府税制調査会が10月8日初会合を開き、スタートした。来年度予算編成と同様に年内のとりまとめ方針が打ち出され、原則週2回(火曜日と木曜日)、11月からは毎日開催し、来年度税制改正と民主党が打ち出している租税特別措置法の見直しを行っていく。

新政府税調の会長には、藤井裕久・財務大臣が就任。管直人・国家戦略担当大臣と地方税を担当する原口一博・総務大臣が会長代行に就任した。このほか、財務省と総務省の副大臣と政務官、各府省の副大臣、連立与党の国民新党と社民党の政策担当者(当面オブザーバー)という議員メンバーで構成。議論の進め方として、重要な事項について別途「企画委員会」を設置して議論するほか、専門的な事項に関しては学識経験者らの意見を求めていく。

各省庁の来年度税制改正要望については、各省庁の副大臣が主催する「政策会議」でとりまとめていく。この会議の場で与党議員からの改正要望などの意見を吸い上げていく。来年度税制改正要望のとりまとめ期限は10月末。経済産業省など3府省で行われた税制改正要望の公募なども認められ、要望とりまとめまでの手法については各省庁に委ねられた。

住宅ローン減税をはじめとする租税特別措置の見直しについては、プロジェクトチームを組織し、11月末を目途に論点整理などを行い、その後本格的な議論に入る予定。減税措置との見合いとなる財源の確保、減税措置を講じるための合理性・有効性などの観点からゼロベースで判断していく方針。

【問合せ先】財務省大臣官房総合政策課政策推進室 03 - 3581 - 4111 (代表)
国土交通省大臣官房総務課総務調整官 03 - 5253 - 8111 内線 21403、21404

国交省、住宅・建築関連先導技術開発助成事業2次募集で16件を採択

国土交通省は、2009年度の住宅・建築関連先導技術開発助成事業(2次募集)について、技術開発課題を公募したが、22件の応募のうち16件を採択課題として決定した。

この技術開発助成事業は、環境問題など緊急に対応すべき政策課題について、先導的技術開発を行う民間事業者などに対して、国が支援を行い、その技術の開発と実用化を図ることを目的にしたもの。

[応募状況] 応募件数 = 22件、うち採択 = 16件。[内訳] 住宅等におけるエネルギーの効率的な利用に資する技術開発 = 応募7件、うち採択5件 住宅等に係る省資源、廃棄物削減に資する技術開発 = 応募4件、うち採択3件 住宅等の安全性の向上に資する技術開発 = 応募11件、うち採択8件。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000101.html

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03 - 5253 - 8111 内線 39421

政府の対策本部、新型インフルエンザで「基本的対処方針」を策定

政府は10月1日、全閣僚が出席する新型インフルエンザ対策本部の会合を開催し、今回のウィルスの特徴を踏まえ、新たに「基本的対処方針」を策定した。

それによると、今回の新型インフルエンザは、(1)感染力は強いが、多くの感染者は軽症のまま回復していること(2)抗インフルエンザウイルス薬による治療が有効であること など、季節性インフルエンザと類似する点が多い。他方、季節性インフルエンザとの最大の違いは、季節性インフルエンザでは、高齢者が重篤化して死亡する例が多いのに対し、今回の新型インフルエンザでは、基礎疾患(ぜんそく、糖尿病等)を有する者を中心として、また現時点では数が少ないものの健全な若年者の一部においても重篤化し、死亡する例が見られる。従って、今回のウィルスの特徴を踏まえ、(1)国民生活や経済への影響を最小限に抑えつつ、感染拡大を防ぐとともに、(2)重症者や重篤化しやすい基礎疾患を有する者等を守るという目標を掲げ、対策を講じることが適当だとしている。

そこで、感染者の急激な増大を可能な限り減らし、重症者への医療を確保するため、国、地方公共団体、医療機関、事業者や関係団体と連携・協力し、国民の協力を得ながら、当面、(1)国内外の情報の収集と国民への迅速かつ的確な情報提供を行う(2)地域や職場における感染拡大を防止するため、事業者や学校に対し、時差出勤・時差通学、自転車通勤・通学等の容認、熱発者に休暇取得を促すことなど、従業員や児童・生徒等の感染機会を減らすための工夫を検討するよう要請している。

詳細は下記の首相官邸のホームページで。

http://www.kantei.go.jp/jp/kikikanri/flu/swineflu/newflu20091001_shinkihontaisho.pdf

住金機構、台風第18号による住宅被災者に災害復興住宅融資を開始

(独)住宅金融支援機構は、台風第18号により住宅に被害が生じた人に対する災害復興住宅の建設資金、購入資金または補修資金の融資を行う。受付は随時行う。

[融資の対象になる人] 建設資金の場合、新築購入資金の場合、リ・ユース購入資金の場合は、住宅が「全壊」「大規模半壊」または「半壊」した旨の「り災証明書」の交付を受けた人で、災害により住宅に10万円以上の被害が生じた人 補修資金の場合は、「り災証明書」の交付を受けた人。[適用金利] 全期間固定金利で1.9%〔特例加算(一般分)については2.8%〕。詳細は下記URLで。

[URL] http://www.jhf.go.jp/topics/h21/topics_20091009.html

【問合先】お客様コールセンター被災者専用ダイヤル 0120-086-353



市場動向

三鬼商事、都心5区オフィスの平均空室率7.62%、大型新築は25%台

三鬼商事がまとめた今年9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 2589 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 7.62%で、前月比 0.05 ポイント(P)、前年同月比 3.55 P と、共に増加した。「9 月は新築・既存ビルともに募集面積が増加したため、空室率が再び上昇したが、オフィス縮小の動きが弱まったことから、小幅な上昇にとどまった」(同社)とみている。

[空室率の状況] 東京都心 5 区の平均空室率は 7.62%で、前月比 0.05 P、前年同月比 3.55 P と共に増加し、悪化している。うち 大型新築ビル(基準階面積 100 坪以上) = 25.57%(前年同月比 17.65 P 増)、これは、大型新築ビルのオフィス需要は堅調なもの、募集面積を残して竣工するビルが多数見られることから、同空室率が高めで推移している。「今年は供給棟数が多いため、テナント獲得競争には厳しさが感じられる」(同)という。 大型既存ビル(同) = 7.23%(同 3.28 P 増)。ここ 2 カ月はオフィス縮小の動きが弱まったことから、同空室率の上昇傾向が緩やかになってきた。「値ごろ感のある好条件のビルに引き合いが多く見られた」(同)と分析。

[賃料の動向] 大型ビル全体の平均賃料は坪当たり 1 万 9657 円で、前月比 1.06%(210 円)の下落、前年同月比 13.53%(3075 円)の下落。うち 大型新築ビル(同) = 同 2 万 8079 円、前年同月比 13.11%(4236 円)の下落。「今年竣工した多くのビルがまだ募集面積を残しており、引き合いには厳しさが感じられる。ただ、新築ビルのオフィス需要が堅調なため、値ごろ感のあるビルについては内定や成約が見られた」という。

大型既存ビル(同) = 同 1 万 9470 円、前年同月比 12.82%(2862 円)の下落。「好条件の大型ビルでも募集賃料の見直しの動きで、賃料相場の下落傾向が続いた」という。

[URL] http://www.e-miki.com/data/download/sikyoku/F0903_T0.pdf

【問合せ先】M ネット事業部 03 - 3275 - 0155



会員動向

事務所移転

(株)東豊(正会員)はこのほど、本社事務所を移転した。

[新所在地] 〒901 - 2121 沖縄県浦添市内間 1 - 10 - 7 イーストビル 3 階

TEL 098 - 875 - 3645 FAX 098 - 875 - 3648

日土地建設(株)(正会員)はこのほど、本社事務所を移転した。

[新所在地] 〒100 - 0013 東京都千代田区霞が関 1 - 4 - 1 日土地ビル 3 階

TEL、FAX は従来通り。



協会だより

本誌 No.0998(2009.10.2 発行) 5 頁「協会だより」10 月の行事予定の記事中に誤りがありました。お詫びして訂正いたします。

誤 10 月 16 日(金)12:00 ~ 政策委員会(主婦会館)

正 10 月 20 日(火)12:00 ~ 政策委員会(主婦会館)