



今週の フラッシュ

供給増加で首都圏 4.3 万戸、近畿圏 2.2 万戸

～不動産経済研、来年の新築分譲マンション市場予測

不動産経済研究所がまとめた「2010年の首都圏・近畿圏新築分譲マンション市場予測」によると、来年の首都圏市場においては、現在の市況にマッチした値付けによる新規物件の供給のほか、これまで建築工事が中止・延期となっていた物件の復活・再開が加わることから、年間の供給戸数は対 2009 年実績見込み(3 万 5000 戸)比 22.9%増の 4 万 3000 戸を予測している。「金融の締め付けが厳しい中堅・中小デベロッパーの供給は依然縮小傾向が続き、市場は 2009 年同様に大手デベロッパー主導の推移が予想される」ほか、「超高層・超大型物件は引き続き人気を集めるものの、リスクも伴うことから、100 戸前後の中規模物件や小型物件が主力になる」とみている。

一方、近畿圏における来年の発売戸数は前年実績見込み比 11.0%増の 2 万 2000 戸程度になると予測。今年に比べて供給が増加するのは、「マンション市況が冷え込んだここ 2 年間に販売を先送りしていた物件が本格的に発売されることや、住宅取得贈与税などの拡充、住宅版エコポイント制度の創設など緊急経済対策などによる効果が期待されるため」。ただ「デベロッパー間の競争は少数激戦になる」とみている。

《首都圏マンション市場予測の概要》

2009 年年間のエリア別供給実績見込み 首都圏全体 = 3 万 5000 戸(前年実績比 20.0%減) 東京都区部 = 1 万 6000 戸(同 2.6%増) 東京都下 = 3000 戸(同 31.1%減) 神奈川県 = 7400 戸(同 37.4%減) 埼玉県 = 4400 戸(同 22.6%) 千葉県 = 4200 戸(同 33.0%減) となっており、東京都区部を除き、周辺郊外部の減少が目立つ。

2010 年のエリア別供給予測 首都圏全体 = 4 万 3000 戸(2009 年実績見込み比 22.9%増) 東京都区部 = 2 万 500 戸(同 28.1%増) 東京都下 = 3500 戸(同 16.7%増) 神奈川県 = 1 万戸(同 35.1%増) 埼玉県 = 4500 戸(同 2.3%増) 千葉県 = 4500 戸(同 7.1%増) と、全エリアで増加する見込み。

2010 年の市況見通し 価格面については、用地取得費や建築コスト共に一段と下がった「新価格」物件が秋口以降に登場する見込み。価格面で割安感の出てきた都区部は好調に推移していくが、市場の回復については、「新価格」物件が先行して登場する埼玉県や千葉県などの郊外部の売れ行きがカギを握っている。

《近畿圏マンション市場予測の概要》

2009 年年間のエリア別供給実績見込み 近畿圏全体 = 1 万 9819 戸(2008 年実績比 12.9%減) 大阪市部 = 5784 戸(同 14.6%増) 大阪府下 = 6438 戸(同 1.3%増)

神戸市部 = 2397 戸(同 20.1%減) 兵庫県下 = 2082 戸(同 40.4%減) 京都市部 = 910 戸(同 44.6%減) 京都府下 = 292 戸(同 70.1%減) 奈良県 = 564 戸(同 35.4%減) 滋賀県 = 1160 戸(同 1.4%減) 和歌山県 = 192 戸(同 9.1%減) と、前年に比べ増加したのは大阪市部や大阪府下の 2 エリア。

2010 年のエリア別供給予測 近畿圏全体 = 2 万 2000 戸(2009 年実績見込み比 11.0%増) 大阪市部 = 6000 戸(同 3.7%増) 大阪府下 = 6000 戸(同 6.8%減) 神戸市部 = 2500 戸(同 4.3%増) 兵庫県下 = 4300 戸(同 106.5%増) 京都市部 = 1000 戸(同 9.9%増) 京都府下 = 500 戸(同 71.2%増) 奈良県 = 700 戸(同 24.1%増) 滋賀県 = 800 戸(同 31.0%減) 和歌山県 = 200 戸(同 4.2%増) と、前年を下回るのは大阪府下と滋賀県の 2 エリアのみ。

2010 年の市況見通し マンション氷河期に先送りしていた物件がいよいよ発売にかかる 千里ニュータウンの建て替え物件や八尾、摂津、吹田の話題物件など春商戦発売物件が市場を牽引 建築費のダウンによりグロス価格・単価ともにほぼ横ばい ゼネコンの受注獲得競争の激化 事業者数はさらに減少、大手デベロッパーのシェアが拡大 ブランド力、企業の信用力が一層有利に。

《2010 年の首都圏・近畿圏市場におけるキーワード》

商品特性としては免震・制震等の安全性強化 100 年コンクリートやスケルトン・インフィルなどの長寿命化対策(200 年住宅) 省エネ対策 などがテーマ。特に太陽光発電などの省エネ設備、オール電化、屋上緑化などを採用したエコロジーでエコノミーな『エコマンション』が今後重要なキーワードになる。

[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

政府、来年度税制改正大綱を決定、住宅贈与非課税枠は 1 年目 1500 万円

政府は 12 月 22 日の閣議で、「平成 22 年度税制改正大綱」を決定した。住宅・土地税制については、景気への配慮と経済に与える波及効果などが考慮され、国土交通省や当協会など住宅・不動産業界が求めていた主要税制項目がほぼ認められた。

住宅関係税制では、前原誠司・国土交通大臣が「1400 兆円にのぼる金融資産を若者世代に振り向けることが重要」として、その実現に注力した「住宅取得等資金に係る相続時精算課税制度の特例措置」が当初の要望内容よりも縮減されたものの、拡充・延長が認められた。

具体的には、住宅取得資金等の直系尊属からの贈与に対する贈与税非課税額(現行 500 万円)については、2010 年中に贈与を受けた場合 1500 万円、2011 年中に贈与を受けた場合 1000 万円に引き上げる。適用期限は 2011 年 12 月 31 日までの時限措置とし、「適用対象者の 1 年の合計所得金額が 2000 万円以下」という所得制限を設ける。2010 年中に贈与を受けた場合については、改正前の制度と選択して適用できること

になった。また、住宅取得等資金の贈与に係る相続時精算課税制度の特例については、特別控除の上乗せ(現行 1000 万円)の特例を廃止し、年齢要件(65 歳未満の父母からの贈与)の期限の適用(2009 年 12 月 31 日)を 2 年間延長する。

このほかの主な税制では、長期優良住宅普及促進税制の 2 年延長(登録免許税、不動産取得税、固定資産税) 新築住宅に係る固定資産税の減額措置の 2 年延長(固定資産税)、併せて、今後 1 年間で優良な住宅ストック重視の観点から見直しを検討する 特定の居住用財産の買換え等の場合の長期譲渡所得の課税の特例措置の 2 年延長(所得税、個人住民税) 住宅に係るバリアフリー改修促進税制の適用期限の 3 年延長(固定資産税)、併せて、今後 1 年間で優良な住宅ストック重視の観点から見直しを検討 J リートおよび S P C に係る登録免許税の特例措置の適用期限を 3 年(質権または抵当権の移転登記にあっては 1 年)延長(登録免許税) 住宅に係る省エネ改修促進税制の適用期限を 3 年延長(固定資産税)、併せて、今後 1 年間で優良な住宅ストック重視の観点から見直しを検討 などが盛り込まれた。

[U R L] <http://www.mlit.go.jp/common/000055619.pdf>

【問合先】総合政策局政策課 03 - 5253 - 8111 内線 24262、24272

東京・府中市、開発事業指導要綱を一部改正、来年 1 月 1 日から施行へ

マンションや戸建住宅などの開発が盛んな東京都府中市は、一定規模以上の開発事業に関する指導要綱の一部を改正し、来年 1 月 1 日から施行する。

一部改正の概要 (1)集合住宅で開発区域面積が 1 万㎡以上の開発を行う場合、緑地面積を確保する基準を開発区域面積の 15%から 17%に見直す(2)開発区域が用水路に接している場合、もしくは開発区域内に用水路が存在する場合は、その用水路の整備について、用水路を管理する者と協議しなければならない規定を新たに設ける(3)開発区域面積が 5000 ㎡以上の開発事業もしくは 100 戸以上の集合住宅または延べ面積が 1 万㎡以上の建築物の建築をする際に設置の協議を行う耐震性貯水槽の構造を、飲料水としても利用することができる構造に見直す(4)戸建住宅の開発事業を行う場合、廃棄物保管場所等の設置は不要とする。また、集合住宅等の開発事業を行う場合は、廃棄物保管場所の基準を保管容器の個数から保管場所等の設置面積を確保する基準に見直す(5)ワンルーム形式集合住宅について、寮、寄宿舎を建築しようとするときは、1 戸当たりの住戸専用面積について別に協議する規定に見直す など。

[U R L] <http://www.city.fuchu.tokyo.jp/>

【問合先】都市整備部計画課都市計画担当 042 - 335 - 4335



調査統計

国交省、10 月の設計住宅性能評価の受付 39%減の 1 万 2629 戸

国土交通省がまとめた住宅品質確保促進法に基づく 2009 年 10 月の「住宅性能表示制度の施行状況」によると、新築住宅の設計性能表示の受付は前年同月比 39.1%減、

交付は36.6%減となったほか、建設住宅性能評価も受付は27.2%減、交付は26.2%減と共に減少している。

<新築住宅の2009年10月実績> (1)設計住宅性能評価 = 受付1万2629戸(前年同月比39.1%減)、うち一戸建住宅7169戸(同28.2%増)、マンション等5460戸(同64.0%減) 交付1万2328戸(同36.6%減)、うち一戸建住宅7501戸(同27.8%増)、マンション等4827戸(同64.4%減) (2)建設住宅性能評価 = 受付1万1491戸(同27.2%減)、うち一戸建住宅6184戸(同28.8%増)、マンション等5307戸(同51.7%減) 交付1万1705戸(同26.2%減)、うち一戸建住宅5349戸(同4.2%減)、マンション等6356戸(同38.1%減)。

[2009年10月の設計住宅性能評価書交付住宅の属性] 一戸建住宅7501戸(シェア60.8%) マンション等共同住宅4827戸(同39.2%)。[一戸建住宅の工法別内訳] プレハブ工法4200戸(同56.0%) 木造在来2852戸(同38.0%) 2×4工法397戸(同5.3%) S造51戸(同0.7%) など。[マンション等の構造別内訳] RC造4428戸(同91.7%) プレハブ213戸(同4.4%) など。

[新築住宅の2000年10月制度運用開始からの累計] (1)設計住宅性能評価 = 受付144万0955戸 交付141万6879戸 (2)建設住宅性能評価 = 受付113万1293戸 交付99万6459戸。

<既存住宅の実績> (1)2009年10月の実績 = 受付5戸 交付6戸。(2)2002年12月制度運用開始からの累計 = 受付2217戸 交付2049戸。

[URL] http://www.ml.it.go.jp/report/press/house04_hh_000114.html

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03-5253-8111 内線39456

市場動向

アットホーム、11月の居住用賃貸の成約は11.1%減の1万5063件

アットホームがまとめた今年11月の「首都圏居住用賃貸物件市場動向」によると、居住用賃貸物件の成約数は1万5063件で、前年同月比11.1%減と6カ月連続して前年水準を下回った。「成約件数は需給ギャップが大きく、全エリアで減少し、23区は3カ月連続の二桁減少。アパートでメインユーザーであるシングルの動きの鈍さが目立つ。カップル向けは、マンション・アパートとも堅調に推移している」という。戸当たり平均成約賃料をみると、マンションは前年同月比0.9%下落し、3カ月連続のマイナス。アパートは2.5%上昇し、2カ月連続のプラスとなった。

[居住用賃貸物件の登録状況] 首都圏 = 3万6874件(前年同月比4.2%増)で、前月のマイナスから再びプラスに転じた。うち 東京都 = 1万8379件(同10.3%増) 神奈川県 = 1万2210件(同0.2%増) 埼玉県 = 3935件(同4.8%増) 千葉県 = 2302件(同14.5%減) などで、千葉県のみが減少。[戸当たり登録賃料] 賃貸マンション = 10.21万円(前年同月比5.5%下落)、4カ月連続のマイナス 賃貸アパート = 6.21万円(同1.3%上昇)、7カ月連続のプラス。[㎡当たり登録賃料] 賃貸マンション =

2700 円(同 2.9%下落)、10 カ月連続のマイナス 賃貸アパート = 2060 円(同 1.0%下落)、11 カ月ぶりにマイナス。

[エリア別の成約状況] 首都圏の成約件数 = 1 万 5063 件(前年同月比 11.1%減)、6 カ月連続のマイナス。うち 東京 23 区 = 6538 件(同 15.9%減) 東京都下 = 1184 件(同 0.2%減) 神奈川県 = 4901 件(同 7.0%減) 埼玉県 = 1304 件(同 2.2%減) 千葉県 = 1136 件(同 18.1%減) と、軒並み全エリアで減少。[戸当たり成約賃料] 賃貸マンション = 9.98 万円(同 0.9%下落)、3 カ月連続のマイナス 賃貸アパート = 6.59 万円(同 2.5%上昇)、2 カ月連続のプラス。[m²当たり成約賃料] 賃貸マンション = 2660 円(同 0.4%上昇)、3 カ月ぶりにプラス 賃貸アパート = 2040 円(同 2.4%下落)、2 カ月連続のマイナス。

[URL] http://athome-inc.jp/company/news_market.html

【問合先】経営企画室広報担当 03 - 3730 - 6484

新春セミナー

1/15、大阪で「民主党の住宅・不動産政策の全貌」をテーマにセミナー

不動産経済研究所は、来年 1 月 15 日(金)午後 1 時から、大阪市中央区のサンライズビル 2 階ホール B で、「民主党の住宅・不動産政策の全貌」と「2010 年近畿圏マンション市場はこう変わる」を 2 大テーマとして新春セミナーを開催する。当協会など住宅・不動産業界 6 団体(割引対象団体)の会員は聴講料 1 割引の 1 万 8900 円/1 名。

《プログラム》 演題「既存住宅の『資産化』が日本を救う～鍵は不動産業」(13:00～14:20) = 民主党参議院議員 中村哲治氏 演題「住宅政策は大転換する～民主党マニフェストを踏まえて」(14:30～15:40) = 民主党参議院議員 前田武志氏 「民主党政権下で近畿圏マンション市場はこう変わる～全治 3 年から回復、2010 年の明るい材料と上向き条件」(15:45～16:35) = 不動産経済研究所 大阪事務所長 石丸敏之。

民主党政策セミナーに関する詳細は、下記ホームページから。

[URL] http://www.fudousankeizai.co.jp/lcm_Web/dtPDF/Seminar/100115jissen.pdf

【申込・問合先】大阪セミナー係 03 - 3225 - 5330

協会だより

平成 22 年新年賀会、1 月 12 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 22 年新年賀会を 1 月 12 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 29 日(火)～2010 年 1 月 4 日(月) 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 25 日(金)号で終了し、新年は 1 月 8 日(金)号より発行致します。