



## 今週の フラッシュ

### 都区部の地価、下落幅が縮小し下げ止まり感

～日本不動産研、都心の賃料は5年後には上昇へ

(財)日本不動産研究所が11月19日に発表した2009年9月末時点の「市街地価格指数」(2000年3月末を100とする指数)によると、全国の価格指数は前期(2009年3月末)比2.4%下落の59.9で、すべての用途で前回調査とほぼ同程度の下落率となった。しかし、今回調査では10%を超える下落率を記録した地域・用途はなくなり、特に東京区部では下落幅の縮小が目立ち、地価の下げ止まり感がでてきた。

また、同日発表した「不動産投資家調査」によると、これまで大幅な上昇傾向を示していた投資対象不動産の利回りが、ほとんどの用途・地域で上昇幅が縮小しているほか、オフィス賃料水準は東京都内で改善がみられた。特に丸の内では「2年後から賃料が横ばいとなり、5年後にはプラスに転じる」と予想。

#### 《市街地価格指数の概要》

同調査は、市街地の宅地価格(商業地、住宅地、工業地、最高価格地)の推移を表すため、毎年3月末と9月末の2回、全国主要223都市の約2000地点(定点)の地価を鑑定評価し指数化( = 下落)したもの。

全国 全用途平均 = 59.9(前期比 2.4%)、前回調査 2.5%から下落率は縮小  
商業地 = 51.5(同 2.8%)、前回調査 3.0%から縮小 住宅地 = 68.8(同 2.0%)、  
前回調査 2.1%から縮小。 東京圏 全用途平均 = 70.2(前期比 2.3%)、前回調査  
4.0%から縮小 商業地 = 68.6(同 3.0%)、前回調査 4.9%から縮小 住宅地  
= 77.5(同 1.7%)、 前回調査 3.6%から縮小。 大阪圏 全用途平均 = 59.2(前  
期比 2.4%)、前回調査 2.9%から縮小 商業地 = 55.2(同 2.9%)、前回調査  
3.6%から縮小 住宅地 = 68.4(同 2.0%)、 前回調査 2.5%から縮小。 名古屋圏  
全用途平均 = 72.5(前期比 2.2%)、前回調査 3.7%から縮小 商業地 = 63.5(同  
2.7%)、前回調査 4.4%から縮小 住宅地 = 79.8(同 1.6%)、 前回調査 3.1%  
から縮小 となっており、3大都市圏はすべての全地域・全用途で下落幅が縮小。

今回の調査結果について同研究所は、「局所的であるものの、大手デベロッパーが用地を取得する動きがあり、市況回復の兆しがある」と分析。一方、今後の全般的な地価の見通しについては、「今後半年間の予測値の集計によると、『全国』では今回調査と同程度の下落率で、依然として下落基調が継続する」と予想している。

[URL] <http://www.reinet.or.jp/docs/outline/sigaiti-happyou.pdf>

【問合せ】研究部 03 - 3503 - 5335

## 《不動産投資家調査の概要》

同調査は、年金基金や生命保険などの機関投資家や不動産賃貸、開発業(デベロッパー)、格付機関など218社を対象に10月1日時点で実施。回答数は120社。

期待利回り オフィスビルに対する期待利回り = 東京・丸の内、大手町地区にあるAクラスビルで4.5%と、半年前の前回調査(2009年4月1日)に比べ横ばいで、取引利回りも前回と同様の4.2%。政令指定都市・地方中核都市のAクラスビルの期待利回り = 札幌7.0%、仙台7.0%、さいたま6.5%、千葉6.8%、横浜6.2%、名古屋6.2%、大阪6.0%、神戸6.7%、広島7.0%、福岡6.5%、中核都市8.2% と、すべての地域で上昇しているものの、上昇幅は0.1~0.3P。賃貸住宅1棟の期待利回り = 東京でほぼ横ばいとなり、ファミリーマンションが城南地区6.0%、城東地区6.5%で、城南地区は横ばい、城東地区は0.2Pの上昇。商業店舗ビルの期待利回り = 上昇幅が縮小し、都心型高級専門店が東京・銀座地区4.6%、表参道地区4.9%で、それぞれ0.1P、0.2Pの上昇。

オフィス賃料水準の予想 東京都内で改善がみられた。特に丸の内では2年後から賃料が横ばいになり、5年後にはプラスに転じると予想。政令指定都市では、前回とほぼ変わらず、今後5年間下落が続くと予想。

〔URL〕<http://www.reinet.or.jp/docs/outline/tousika-happyou20091001.pdf>

【問合せ】研究部 03 - 3503 - 5335

## 政策動向

### 馬淵国交副大臣、経済対策支援チームで「住宅版エコポイント」提案

菅直人副総理兼国家戦略・経済財政政策担当大臣の下に設置された、副大臣・政務官級で構成する「経済対策支援チーム」は20日、2回目の会合を開き、各省庁から景気の下支え(経済対策)となる事業案の提出を受けた。国土交通省からは馬淵副大臣が参加。「住宅版エコポイント」などを柱とする事業提案が提出された。

住宅版エコポイントは、環境性能に優れた住宅の新築や改修に対し、商品やサービスと交換できるポイントを付与する制度。家電を対象に始まったエコポイント制度を住宅にも導入するもので、住宅版としてのポイント付与の仕方や対象となる改修工事などの詳細なスキームについて早急に詰めていく方針。

現行のエコポイント制度は、今年度末(2010年3月末)で期限となっているが、経済産業省は今回の事業提案で継続を求めており、「即効性の高い施策」として来年度予算と一体で編成する2次補正に盛り込んでいく考え。

「経済対策支援チーム」は、2次補正をまとめるために設置され、副大臣級の会議で議論し、「当面の経済対策」のとりまとめを行う。経済対策の策定に当たっては、「雇用」「環境」「景気」の3つを対策の柱としており、「コンクリートから人へ」の考え方に基つき、景気下支えを目指す。このうち環境面では、エコポイント、住宅・建築物のエコ化、林業再生などによる地域振興のためのグリーン化を実践。景気面で

は、金融セーフティネットの確保を進める。また、雇用面では「貧困・困窮者、新卒者」などへの緊急対応策とともに、雇用戦略を視野に入れた先導的な取組みを創造する中長期的な計画も策定する。

【問合せ先】内閣官房国家戦略室・広報担当 03 - 3581 - 9286

## 国土交通省、長期優良住宅事業の補助金交付申請の受付を来年2月まで延長

国土交通省は、「長期優良住宅普及促進事業」の補助金交付申請受付期間を来年2月26日まで延長する。また、エントリーをしていない者も、同時申請で補助金交付申請が可能。

なお、同日までに補助金交付申請をした者については、事業完了後に必要な手続きを行えば、補助金交付の対象となるほか、追加の申請(補助金交付変更申請)の受付についても同様とする。「エントリー」や「補助金交付申請」の様式など詳細は、下記の長期優良住宅普及促進事業実施支援室ホームページを参照。

{ URL } <http://www.cyj-shien.jp/>

【問合せ先】長期優良住宅普及促進事業実施支援室 03 - 6214 - 5909

## 高齢者住宅財団等、今年度第2回モデル事業に21件を採択

高齢者居住安定化モデル事業評価機関である(財)高齢者住宅財団と(株)福祉開発研究所は、国土交通省が実施する「高齢者居住安定化モデル事業」の今年度第2回募集結果を国土交通省に報告し、同財団のホームページで公表した。

今回は65件の応募の中から21件をモデル事業に値するものとして評価した。詳細については、下記ホームページを参照。

{ URL } <http://www.koujuuzai-model.jp/>

【問合せ先】(財)高齢者住宅財団・開発調査部 03 - 3206 - 6437

## 市場動向

### アットホーム、10月の居住用賃貸の成約は4.4%減の1万6621件

アットホームがまとめた今年10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1万6621件で、前年同月比4.4%減と5カ月連続して前年水準を下回った。「賃料の高さが敬遠され東京23区が2カ月連続の二桁減となったものの、神奈川県でマンション、アパートともにカップル向け物件が好調だったほか、東京都下ではシングル向けが健闘し、減少幅は再び縮小した」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3.9%下落し、2カ月連続のマイナス。アパートは0.8%上昇し、再びプラスとなった。

[居住用賃貸物件の登録状況] 首都圏=4万1789件(前年同月比1.0%減)で、5カ月ぶりにマイナス。うち 東京都=2万1229件(同4.7%増) 神奈川県=1万3226件(同6.4%減) 埼玉県=4082件(同8.5%減) 千葉県=3181件(同1.6%減) など

で、東京都のみが増加。〔戸当たり登録賃料〕 賃貸マンション = 10.48 万円(前年同月比 3.1% 下落)、3 カ月連続のマイナス 賃貸アパート = 6.29 万円(同 1.8% 上昇)、6 カ月連続のプラス。〔㎡当たり登録賃料〕 賃貸マンション = 2730 円(同 2.8% 下落)、9 カ月連続のマイナス 賃貸アパート = 2070 円(同 1.0% 上昇)、3 カ月連続のプラス。

〔エリア別の成約状況〕 首都圏の成約件数 = 1 万 6621 件(前年同月比 4.4% 減)、5 カ月連続のマイナス。うち 東京 23 区 = 6843 件(同 11.1% 減) 東京都下 = 1324 件(同 0.7% 増) 神奈川県 = 5861 件(同 5.1% 増) 埼玉県 = 1429 件(同 3.8% 減) 千葉県 = 1164 件(同 11.3% 減) と、東京都下と神奈川県が増加。〔戸当たり成約賃料〕 賃貸マンション = 9.71 万円(同 3.9% 下落)、2 カ月連続のマイナス 賃貸アパート = 6.50 万円(同 0.8% 上昇)、再びプラス。〔㎡当たり成約賃料〕 賃貸マンション = 2570 円(同 1.2% 下落)、2 カ月連続のマイナス 賃貸アパート = 2020 円(同 2.4% 下落)、3 カ月ぶりにマイナス。〔URL〕 [http://athome-inc.jp/company/news\\_market.html](http://athome-inc.jp/company/news_market.html)

【問合せ先】経営企画室広報担当 03 - 3730 - 6484

## シンポジウム

全木連、12 月 10 日に「2009 年合法証明木材等推進シンポジウム」開催

(社)全国木材組合連合会(全木連)は 12 月 10 日(木)午前 10 時から、東京・江東区新木場駅前の東京木材問屋協同組合木材会館 7 階ホールで、「2009 年合法証明木材等推進シンポジウム」を開催するとともに、併せて 12 月 10~12 日に「エコプロダクツ展」を開催する。参加者は、公募による参加者を含め合計 200 名を予定。

全木連では、違法伐採対策・合法木材普及推進委員会を立ち上げて、国際的に問題になっている違法伐採問題に対応し、合法性、持続可能性の証明された木材・木材製品(合法木材)の供給に取り組んでいる。現在、全国 7500 社にのぼる木材関連事業者が合法木材の供給ネットワークに参加し、全国どこでも合法性が証明された木材を供給することができるようになっている。今回、地球環境を守るうえでの違法伐採対策の重要性と、合法性等が証明された木材の利用の大切さを知ってもらうため、「エコプロダクツ展」に併せて、シンポジウムを開催する。

### 《主なプログラム》

- 第 1 部 合法木材供給の日本の取組や合法木材供給の事例発表
- 第 2 部 基調講演 = B.C.Y. フリーザイラー博士(国際熱帯木材機関元事務局長)  
「国際的な違法伐採問題対策と日本の Goho-wood の取組み」
- 第 3 部 パネルディスカッション = 「合法木材・持続可能な木材のさらなる発展に向けた課題と展望」など。

〔URL〕 [http://www.goho-wood.jp/topics/topics\\_h21\\_2.html](http://www.goho-wood.jp/topics/topics_h21_2.html)

【問合せ先】(社)全国木材組合連合会 03 - 3580 - 3215  
2009 年合法証明木材等推進シンポジウム事務局(日本コンベンションサービス(株)内)  
03 - 3508 - 1246



## 講演会

### 板橋政経塾、上甲晃氏を招き 12 月 22 日に第 2 回講演会を開催

板橋政経塾(塾長：鈴木雄二・(株)リブラン社長)は、12月22日(火)午後7時から、東京・板橋区の板橋区立文化会館4階大会議室で、元松下政経塾塾頭で現在「志ネットワーク」代表の上甲晃氏を講師に招き、「今こそ立志の時代」と題した「第2回板橋政経塾」を開催する。参加費は1000円。

参加希望者は、FAX03-5392-2532またはメール [ita-seikeijuku@gol.com](mailto:ita-seikeijuku@gol.com)



## 会員動向

### スタートGのCAM、東京電力などと子育て支援賃貸住宅展開へ

スタートコーポレーション(株)を中心としたスタートグループのスタートCAM(株)は、東京電力、ミキハウス子育て総研(株)と共同で、子供の安心・安全と環境に配慮した「子育て支援賃貸住宅」を商品化する取り組みを開始した。

3社で子育てなどに関する知識やノウハウを結集し、賃貸住宅「アリア・ソワン・プレミアム」の名称で商品化する。この商品を通じて「単身者向け」と「ファミリー向け」に大きく2分される賃貸住宅のカテゴリーに、新たに「子育てファミリー」という需要層を掘り起こしていく考え。第1弾として川崎市麻生区と千葉県柏市で、2010年春から入居者の募集を開始する。いずれもテラスハウス1棟2世帯の物件。免震構造やオール電化設備のほか、ワイド浴層とステップ洗面台などを導入する。

[URL] [http://www.starts-cam.co.jp/syuhin\\_syukai/concept3.php](http://www.starts-cam.co.jp/syuhin_syukai/concept3.php)



## 協会だより

### 12月の行事予定

- |           |        |                             |
|-----------|--------|-----------------------------|
| 12月1日(火)  | 16:00～ | 入会審査(明治記念館)                 |
|           | 16:30～ | 組織委員会(同上)                   |
|           | 18:00～ | 懇親会(同上)                     |
| 12月4日(金)  | 9:45～  | 宅地建物取引主任者法定講習(総評会館)         |
|           | 18:00～ | 常任理事会(ホテルニューオータニ)           |
| 12月7日(月)  | 15:00～ | 賃貸管理委員会(明治記念館)              |
| 12月8日(火)  | 17:00～ | 総務委員会(蝦夷御殿)                 |
| 12月11日(金) | 14:00～ | 流通委員会(明治記念館)                |
| 12月15日(火) | 15:00～ | 幸田昌則氏講演会(日住協事業系5委員会)(明治記念館) |
|           | 17:00～ | 懇親会(同上)                     |