



## 今週の フラッシュ

### 中古マンション成約は 6884 件で 3 期連続増

～ 東日本レイズ、7～9 月期の首都圏流通市場動向

(財)東日本不動産流通機構(通称:東日本レイズ)がまとめた「首都圏における 2008 年 7～9 月期の不動産流通市場の動向」によると、中古マンションの成約件数は 6884 件で、3 期連続で前年同期を上回ったほか、首都圏平均の成約㎡単価は、前年同期比では 2003 年 7～9 月期以来 20 期ぶりに下落した。成約物件価格は、前年同期比では 21 期連続のプラスとなった。また、戸建住宅の成約件数は 3137 件で、7 期ぶりに前年同期を上回った。うち中古戸建住宅は 2234 件で同 3.0%増加した半面、新築戸建住宅は 903 件で同 4.1%の減少となっている。

#### 7～9 月の中古マンション概況

[ 成約件数 ] 6884 件(前年同期比 4.6%増)で、3 期連続で前年同期を上回った。とりわけ東京都区部は 4 期連続で前年同期を上回っている。

[ 成約㎡単価 ] 首都圏平均 39.40 万円(前年同期比 0.2%下落)で、2003 年 7～9 月以来 20 期ぶりに下落。[ 成約物件価格 ] 2585 万円(前年同期比 2.7%上昇)で、21 期連続のプラス。成約物件を価格帯別にみると、「3000 万円以下」の比率が 64.9%から 67.2%に拡大。[ 成約平均専有面積 ] 65.60 ㎡(同 2.9%拡大)。[ 成約平均築年数 ] 16.35 年で、今年に入ってから 16 年台の前半で推移。

[ 新規登録件数 ] 4 万 1186 件(前年同期比 15.4%増)で、前年同期を上回っているが増加率は縮小。すべての都県・地域で前年同期を上回っているが、増加率はそろって縮小。[ 新規登録物件の㎡単価 ] 49.38 万円(前年同期比 0.8%上昇)。[ 新規登録物件の価格 ] 2938 万円(同 3.3%上昇)で、4 期ぶりに 2000 万円台となった。

[ 新規登録物件の平均専有面積 ] 59.50 ㎡(同 2.5%拡大)。[ 新規登録物件の平均築年数 ] 17.99 年で、古い物件にシフトしている。

#### 7～9 月の戸建住宅概況

[ 成約件数 ] 3137 件(前年同期比 0.9%増)で、7 期ぶりに前年同期を上回った。都県・地域別にみると、埼玉県や神奈川県他地域(横浜・川崎地域以外)を除き、前年同期を上回っている。中古戸建住宅 = 2234 件(同 3.0%増) 新築戸建住宅 = 903 件(同 4.1%減) と、中古戸建住宅は 2 期連続のプラス、新築は 6 期連続のマイナス。[ 成約物件価格 ] 3344 万円(前年同期比 4.6%下落)。価格帯別にみると、「5000 万円超」の比率は 14.5%から 12.6%に縮小している。

[ 成約物件の土地面積 ] 135.89 ㎡(同 1.1%縮小)。[ 成約物件の建物面積 ] 102.23

m<sup>2</sup>(同 0.7%縮小)。[\[ 成約平均築年数\(中古\) \]](#)18.88 年で、古い物件にシフトしている。

[\[ 新規登録件数 \]](#) 3 万 5117 件(前年同期比 16.7%増)で 7 期連続の増加。このうち中古戸建住宅 = 1 万 7186 件(同 19.7%増) 新築戸建住宅 = 1 万 7931 件(同 14.0%増) と、共に増加しているが、中古の増加率が縮小。

[\[ 新規登録物件価格 \]](#) 4254 万円(前年同期比 3.8%下落)で、14 期ぶりに下落。[\[ 新規登録物件の土地面積 \]](#)132.25 m<sup>2</sup>(同 3.2%縮小)。[\[ 新規登録物件の建物面積 \]](#)103.36 m<sup>2</sup>(同 0.8%縮小)。

[\[ U R L \]http://www.reins.or.jp/trend/PDF/四半期リリース\(200807~09\).pdf](http://www.reins.or.jp/trend/PDF/四半期リリース(200807~09).pdf)

【問合先】総務部 03 - 5296 - 9350

## 政策動向

### 国交省、投資家の発言力強化や M & A 促進など J リートの方向性検討

国土交通省は、J リートの新しい方向性を探るため、昨年 9 月に立ち上げた「投資家に信頼される不動産投資市場確立フォーラム」(事務局 = (社)不動産証券化協会)を 28 日に再開した。上場リートとして初の破綻銘柄が出るなど厳しい市場環境の中で、リート本来の商品特性に立ち返り、運用会社に対する投資家のガバナンス強化や M & A を促進するための制度整備などについて検討する。早期にワーキンググループ(WG)を立ち上げて具体的な議論を重ねたうえで、来春を目途に「報告書」を作成する。

WG では今後、(1)リートが資金ショートに陥らないようにするため、投資法人を単なるビークル(器)とするスキームではなく、運用会社が資金繰りをコントロールできる仕組み(2)リートの運用が都市再生や街づくりなどの社会資本の形成や民間企業の C R E (企業不動産)、地方自治体の P R E (公的不動産)に役立つような仕組み(3)そのために個人投資家や年金など投資主の運用会社に対する発言力を強める方策(4)現在、実施されていないリート同士の M & A についての活用方策 などを検討していく方針。

フォーラムの座長は岩原紳作・東京大学大学院法学政治学研究科教授。主な委員には檀野博・三菱地所代表取締役専務執行役員や本間良輔・ケネディクス代表取締役会長など業界関係者や渋谷正雄・住友信託銀行顧問、濱口大輔・企業年金連合会年金運用部長などの金融、投資主関係者のほかに、オブザーバーとして河野秀喜・東京証券取引所上場部長や森田宗男・金融庁監督局証券課長なども参加。

不動産証券化協会の関連ホームページは下記の通り。

[\[ U R L \]http://www.ares.or.jp/works/seminar/sijoukakuritsu\\_forum3.html](http://www.ares.or.jp/works/seminar/sijoukakuritsu_forum3.html)

【問合先】総合政策局・不動産投資市場整備室 03 - 5253 - 8111 内線 25156

### 国交省、都市再生特措法施行令の改正政令案で 11 月 23 日まで意見募集

国土交通省では、「都市再生特別措置法施行令の一部改正政令案」を策定したことから、この政令案に関する一般からの意見(パブリックコメント)を 11 月 23 日(日)

まで募集する。

改正政令案の内容は、景気が弱まり、特に建設・不動産に係る資金繰りの悪化の度合いが増す中で、都市の再生に資する優良な民間都市開発事業の立ち上げを下支えするため、従前から緩和措置が講じられている地方部に加えて、大都市地域の一部(3大都市圏の近郊整備地帯および政令指定都市)の都市再生整備計画区域内において施行される都市開発事業について、民間事業者が民間都市再生整備事業計画の国土交通大臣の認定を申請することができる事業区域面積の最低規模を、現行 0.5ha から 0.2ha に緩和、拡大しようというもの。

〔URL〕[http://www.mlit.go.jp/appli/pubcom/city05\\_pc\\_000002.html](http://www.mlit.go.jp/appli/pubcom/city05_pc_000002.html)

【問合せ先】都市・地域整備局まちづくり推進課 03 - 5253 - 8111 内線 32534

### 国交省、民都開発特措法施行令の改正政令案で 11 月 23 日まで意見募集

国土交通省では、「民間都市開発の推進に関する特別措置法施行令の一部改正政令案」を策定したことから、この政令案に関する一般からの意見(パブリックコメント)を 11 月 23 日(日)まで募集する。

同法施行令の一部改正の内容は、最近特に建設・不動産に係る資金繰りの悪化の度合いが増す中で、優良な民間都市開発事業の立ち上げを下支えすることによって、都市における土地の合理的で健全な利用や都市機能の増進に寄与するため、認定事業用地適正化計画に係る民間都市開発事業については、民間都市開発推進機構が、その施行に要する費用の一部を負担して、その事業に参加することができる土地の区域面積を、「500 m<sup>2</sup>以上」(現行は「原則 2000 m<sup>2</sup>以上」)まで引き下げ、緩和しようというもの。

〔URL〕[http://www.mlit.go.jp/appli/pubcom/city05\\_pc\\_000003.html](http://www.mlit.go.jp/appli/pubcom/city05_pc_000003.html)

【問合せ先】都市・地域整備局まちづくり推進課 03 - 5253 - 8111 内線 32534

### 中小企業庁と金融庁、11～12 月中も金融に関する意見・要望を聴取

中小企業庁(経済産業局)と金融庁(財務局)では、先に政府が決めた「安心実現のための緊急総合対策」を踏まえ、中小企業金融対策の一環として、中小企業者との金融実態に関する意見交換や政府への要望のヒアリングについて、引き続き 11～12 月中も全国各地で実施する。11～12 月の意見交換(日程確定分)は 11 月 4 日(火)の北海道・室蘭市や神奈川県小田原市、福井県敦賀市を皮切りに、12 月 2 日(火)の大阪市まで。

〔URL〕<http://www.chusho.meti.go.jp/kinyu/0801008ikenkoukankai.htm>

【問合せ先】中小企業庁金融課 03 - 3501 - 2876 (直通)

このヒアリングとは別に、次の「相談窓口」を常時開設している。

〔原油・原材料等の価格高騰の影響を受けた資金繰りに関する相談〕中小企業庁「中小企業金融特別相談窓口」

〔URL〕<http://www.chusho.meti.go.jp/kinyu/080926kinyutaisaku.htm>

〔中小企業取引に関する各種相談等〕中小企業庁「下請かけこみ寺」

[ URL ] <http://www.chusho.meti.go.jp/keiei/torihiki/080401kakekomi.htm>  
[ 銀行、信用金庫、信用組合の融資に関する情報等 ] 金融庁「金融円滑化ホット  
ライン」 [ URL ] [http://www.fsa.go.jp/receipt/e\\_hotline.html](http://www.fsa.go.jp/receipt/e_hotline.html)



## 調査統計

### 住金機構、金利の先高感低下で変動型利用の割合が大幅増

(独)住宅金融支援機構は、今年7～10月に民間住宅ローンを利用した人を対象に実施した「2008年度民間住宅ローン利用者の実態調査(第2回)」の結果をまとめた。それによると、「変動型」の利用割合が前回調査期間(2008年3～6月)に比べて大幅に増加する一方、全期間固定型の割合が低下するなど、ローン利用者が返済負担の軽減を図るために低利な「変動型」商品を選択している傾向がうかがえる。

住金機構では、「調査対象期間の7月以降、アメリカ金融市場の混乱などから金利の先高感が薄れてきていることに加え、消費者物価の上昇、収入の伸び悩みなどから返済負担の軽減を図ろうとする傾向が強まった結果」と分析している。

[ 金利タイプ別 ] 変動型の利用割合が前回調査比8.8%アップの35.3%まで増加しており、住宅ローン利用者の3人に1人以上が利用するという結果になった。固定期間選択型の割合は同0.1%減の47.4%と横ばいだが、このうちの約6割(全体の28.5%)が「当初金利の固定期間10年」を利用している。

[ 世帯年収 ] 変動型と固定期間選択型の利用者の世帯年収は「400万円以下」と「600万円以下」の合計がともに過半数を超えている。全期間固定型の利用割合は同8.6%減の17.3%まで低下している。

[ 今後1年間の金利見通し ] 金利の先高感の冷え込みを反映して「現状より上昇」との見方が同18.3%減の26.6%まで低下。変動型の利用者は、この回答が17.3%とさらに低くなっており、「ほとんど変わらない」の見方が35.4%を占めるなど楽観的な見方が目立つ。

[ URL ] <http://www.jhf.go.jp/research/loan/index.html>

【問合せ先】経営企画部広報グループ 03-5800-8019



## 市場動向

### アットホーム、9月の居住用賃貸成約は8665件で8カ月連続の減少

アットホームがまとめた9月の「首都圏賃貸物件市場動向」によると、居住用賃貸物件の成約数は8665件で、前年同月比7.3%減と8カ月連続して前年水準を下回った。戸当たり成約賃料は、マンションが3カ月連続のマイナス、アパートが4カ月連続のマイナスとなった。

[ 居住用賃貸物件の登録状況 ] 首都圏 = 4万2652件(前年同月比7.7%減)で、28カ月連続のマイナス。うち 東京都 = 1万9693件(同8.0%減) 神奈川県 = 1万4928

件(同 5.1%減) 埼玉県 = 4522 件(同 11.3%減) 千葉県 = 3349 件(同 14.2%減) など、軒並み減少。[戸当たり登録賃料] 賃貸マンション = 10.77 万円(前年同月比 5.5%上昇)、5 カ月連続のプラス 賃貸アパート = 6.16 万円(同 0.5%下落)、5 カ月連続のマイナス。[㎡当たり登録賃料] 賃貸マンション = 2750 円(同 3.8%上昇)、8 カ月連続のプラス 賃貸アパート = 1870 円(同 8.8%下落)、2 カ月連続のマイナス。

[エリア別の成約状況] 首都圏の成約件数 = 8665 件(前年同月比 7.3%減)、8 カ月連続のマイナス。うち 東京 23 区 = 3310 件(同 18.9%減) 東京都下 = 700 件(同 1.7%減) 神奈川県 = 3109 件(同 1.5%増) 埼玉県 = 978 件(同 7.9%増) 千葉県 = 568 件(同 1.7%減) と、神奈川県と埼玉県が増加。

[戸当たり成約賃料] 賃貸マンション = 9.95 万円(同 3.3%下落)、3 カ月連続のマイナス 賃貸アパート = 6.52 万円(同 1.5%下落)、4 カ月連続のマイナス。[㎡当たり成約賃料] 賃貸マンション = 2630 円(同 2.2%下落)、2 カ月連続のマイナス 賃貸アパート = 2050 円(同 1.4%下落)、2 カ月連続のマイナス。

[URL] [http://athome-inc.jp/company/news\\_market.html](http://athome-inc.jp/company/news_market.html)

【問合先】経営企画室広報担当 03 - 3730 - 6484

## 協会だより

### 11 月の行事予定

- |              |         |   |
|--------------|---------|---|
| 11 月 7 日(金)  | 14:00 ~ | 総務委員会・超高齢社会の居住のあり方研究会(当協会会議室)           |
| 11 月 10 日(月) | 11:30 ~ | 組織委員会入会審査会(弘済会館)                        |
|              | 12:00 ~ | 組織委員会(同上)                               |
| 11 月 11 日(火) | 12:00 ~ | 総務委員会(当協会会議室)                           |
| 11 月 12 日(水) | 12:00 ~ | 政策委員会・税制小委員会(スクワール麹町)                   |
| 11 月 13 日(木) | 12:00 ~ | 戸建住宅委員会・改正省エネ法に関する国土交通省との意見交換会(スクワール麹町) |
|              | 15:00 ~ | 中高層住宅委員会住文化研究会(エコヴィレッジ鶴瀬)               |
| 11 月 14 日(金) | 13:00 ~ | 特保住宅検査員研修 中国 (東亜ハウス会議室)                 |
| 11 月 18 日(火) | 16:30 ~ | 埼玉地区会(浦和ロイヤルパインズホテル)                    |
| 11 月 19 日(水) | 8:45 ~  | 企業対抗懇親ゴルフ大会(平川カントリークラブ)                 |
| 11 月 21 日(金) | 12:30 ~ | 理事会(ホテルニューオータニ)                         |
|              | 14:30 ~ | 支部活性化委員会(同上)                            |
| 11 月 25 日(火) | 13:00 ~ | 特保住宅検査員研修<東京>(主婦会館)                     |
|              | 13:30 ~ | 次期レインズシステム研修会(同上)                       |
|              | 13:30 ~ | 中高層住宅委員会マンション集客&営業セミナー(TKP ビジネスセンター)    |
| 11 月 26 日(水) | 13:00 ~ | 特保住宅検査員研修<九州>(博多パークホテル)                 |
|              | 13:00 ~ | 東西業界交流会(~27日)                           |