



今週の フラッシュ

平均坪賃料はマンション、アパート共に下落

～リクルート、5月の首都圏賃貸マーケットレポート

リクルートがまとめた今年5月の「首都圏・住宅情報賃貸マーケットレポート」によると、5月の『賃貸情報フォレント(For Rent)』に掲載された首都圏全体の賃貸マンションは14万63件で、前年同月比14.6%増、賃貸アパートは6万2796件で、同15.2%増といずれも2桁台の増加となっている。一方、平均坪賃料はマンションが0.72万円で、前年同月比5.1%の下落、アパートが0.67万円で同4.1%の下落となっており、共に弱含みで推移している。

マンションの地域別内訳 [東京都] 掲載物件数=9万4937件(同11.6%増) 平均坪賃料=0.88万円(同2.2%下落) 平均賃料=14.71万円(同9.1%上昇) 平均面積=55.28㎡(同9.9%増)。[神奈川県] 掲載物件数=2万754件(同14.8%増) 平均坪賃料=0.72万円(同2.3%下落) 平均賃料=10.54万円(同5.9%上昇) 平均面積=53.29㎡(同8.0%増)。[埼玉県] 掲載物件数=1万3533件(同18.1%増) 平均坪賃料=0.61万円(同3.8%下落) 平均賃料=7.93万円(同1.2%上昇) 平均面積=48.75㎡(同6.7%増)。[千葉県] 掲載物件数=1万839件(同42.2%増) 平均坪賃料=0.55万円(同7.9%下落) 平均賃料=8.04万円(同4.0%下落) 平均面積=53.29㎡(同5.5%増)。

アパートの地域別内訳 [東京都] 掲載物件数=2万7103件(同7.9%増) 平均坪賃料=0.81万円(同2.1%下落) 平均賃料=8.77万円(同7.4%上昇) 平均面積=39.78㎡(同10.5%増)。[神奈川県] 掲載物件数=1万3909件(同14.4%増) 平均坪賃料=0.68万円(同2.7%下落) 平均賃料=7.10万円(同2.6%上昇) 平均面積=38.71㎡(同6.0%増)。[埼玉県] 掲載物件数=1万1190件(同12.4%増) 平均坪賃料=0.59万円(同4.5%下落) 平均賃料=6.12万円(同0.5%上昇) 平均面積=39.72㎡(同6.7%増)。[千葉県] 掲載物件数=1万594件(同45.4%増) 平均坪賃料=0.52万円(同4.3%下落) 平均賃料=5.75万円(同2.3%下落) 平均面積=40.79㎡(同3.3%増)。

マンションのタイプ別内訳 [ワンルーム] 掲載物件数=1万8375件(同15.5%増) 平均坪賃料=0.92万円(同4.8%下落) 平均賃料=6.11万円(同6.8%下落) 平均面積=22.24㎡(同2.6%減)。[1DK] 掲載物件数=5万3045件(同15.9%増) 平均坪賃料=0.88万円(同2.0%下落) 平均賃料=6.59万円(同0.7%下落) 平均面積=25.44㎡(同1.2%増)。[2DK] 掲載物件数=3万1239件(同17.3%増)

平均坪賃料 = 0.68 万円(同 5.5% 下落) 平均賃料 = 8.78 万円(同 6.3% 下落) 平均面積 = 43.63 m²(同 1.2% 減)。[3 D K] 掲載物件数 = 2 万 3809 件(同 8.7% 増) 平均坪賃料 = 0.61 万円(同 4.7% 下落) 平均賃料 = 10.91 万円(同 4.7% 下落) 平均面積 = 57.83 m²(同 0.5% 減)。[4 D K] 掲載物件数 = 1 万 2489 件(同 11.9% 増) 平均坪賃料 = 0.61 万円(同 3.6% 下落) 平均賃料 = 13.84 万円(同 2.4% 下落) 平均面積 = 72.31 m²(同 0.8% 増)。[4 L D K ~] 掲載物件数 = 1106 件(同 31.5% 増) 平均坪賃料 = 0.63 万円(同 7.6% 下落) 平均賃料 = 20.38 万円(同 8.4% 下落) 平均面積 = 100.67 m²(同 0.4% 減)。

アパートのタイプ別内訳 [ワンルーム] 掲載物件数 = 7159 件(同 11.0% 増) 平均坪賃料 = 0.90 万円(同 3.7% 下落) 平均賃料 = 4.99 万円(同 8.8% 下落) 平均面積 = 19.43 m²(同 3.8% 減)。[1 D K] 掲載物件数 = 2 万 7822 件(同 18.6% 増) 平均坪賃料 = 0.80 万円(同 3.9% 下落) 平均賃料 = 5.46 万円(同 4.2% 下落) 平均面積 = 23.32 m²(同 0.6% 増)。[2 D K] 掲載物件数 = 1 万 9269 件(同 14.2% 増) 平均坪賃料 = 0.60 万円(同 1.2% 下落) 平均賃料 = 6.83 万円(同 5.9% 下落) 平均面積 = 39.17 m²(同 3.7% 減)。[3 D K] 掲載物件数 = 8098 件(同 11.1% 増) 平均坪賃料 = 0.52 万円(同 0.3% 上昇) 平均賃料 = 8.22 万円(同 0.0%) 平均面積 = 52.59 m²(同 0.3% 減)。[4 D K] 掲載物件数 = 434 件(同 2.5% 減) 平均坪賃料 = 0.52 万円(同 0.9% 上昇) 平均賃料 = 10.93 万円(同 2.3% 上昇) 平均面積 = 69.22 m²(同 1.8% 増)。[4 L D K ~] 掲載物件数 = 14 件(同 12.5% 減) 平均坪賃料 = 0.48 万円(同 7.7% 上昇) 平均賃料 = 12.45 万円(同 2.9% 上昇) 平均面積 = 86.08 m²(同 7.2% 減)。

[U R L] <http://www.forrent.jp/>

【問合せ】事業推進グループ賃貸チーム 03 - 6835 - 5384

政策動向

国交省、地方の不動産証券化の実践事例を公開

国土交通省は、平成 19 年度から実施している「地方における不動産証券化市場活性化事業」を通じ、実際に不動産証券化に取り組んだ事業者から提出のあった報告書等の公開をスタートさせた。今後、不動産証券化スキームの組成を検討しているプレーヤー等をバックアップするのが狙いで、実施過程検証事業と講習会等支援事業を通じた報告書等を公開している。

実施過程検証事業では、応募のあった各事業者の提案内容をはじめ、実際にアドバイスなどの支援を担当するアドバイザー会議における質疑内容(スキーム組成等に対する専門家の意見等)などが報告書に掲載されている。また、代表的なスキームである特定目的会社(TMK)、合同会社(GK) - 匿名組合(TK)スキームに取り組んだ際の「ドキュメント一式」(各種契約書、意見書、エンジニアリングレポートなど)も紹介している。公開先は事務局を担った(財)日本不動産研究所のホームページ。

講習会等支援事業で公開している報告書では、講習会の実施状況や受講者アンケート

ト結果のほか、TMKを活用したスキーム組成の実務手順などの情報も掲載している。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/land02_hh_000007.html

【問合せ先】土地・水資源局・土地市場企画室 03 - 5253 - 8111 内線 30655

国交省、蓄電池に係る建基法施行令告示改正案で7月1日まで意見募集

国土交通省では、建築基準法施行令(第130条の9第1項)の規定に基づき、安全上・防火上支障がない構造の蓄電池を定める告示の改正案を策定したことから、この告示改正案について、一般からの意見(パブリックコメント)を7月1日(火)まで募集している。〔URL〕http://www.mlit.go.jp/appli/pubcom/house06_pc_000002.html

【問合せ先】住宅局市街地建築課 03 - 5253 - 8111 内線 39634

国交省、「環境行動計画2008」(骨子案)で16日まで意見募集

国土交通省では、美しく良好な環境の保全・再生・創造を最重要テーマの一つとして、「国土交通省環境行動計画(2004年6月策定、以下「前計画」)」を策定し、積極的な取り組みを行ってきたが、特に2007年度に環境政策のあり方について政策評価を実施し、前計画に基づく取組状況について総括的に評価を行った。

この度、その評価の結果を踏まえ、前計画を改定することとし、このほど「環境行動計画2008」(骨子案)を策定した。この骨子案に対する一般からの意見(パブリックコメント)を今月16日(月)まで募集している。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/appli/pubcom/sogo10_pc_000001.html

【問合せ先】総合政策局環境政策課 03 - 5253 - 8111 内線 24425

国交省、先導的技術開発助成で48件を採択

国土交通省は、2008年度の住宅・建築関連先導技術開発助成事業として、今年1月17日から2月29日までの公募期間に応募のあった56件の中から、48件の技術開発を助成対象に採択した。

〔採択された技術開発の内訳〕住宅等におけるエネルギーの効率的な利用に関する技術開発 = 19件 住宅等の省資源・廃棄物削減に関する技術開発 = 14件 住宅等の安全性向上に関する技術開発 = 15件。主なものは、大手ゼネコンや長谷工コーポレーション、大和ハウス工業などが参画している「長寿命型超耐震建築システムの開発」(交付予定額5500万円)、積水ハウスなどが取り組む「ICタグを活用した新築現場における次世代型ゼロエミッションシステムの開発」(同3620万円)など。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000008.html

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

住宅金融支援機構、フラット35の適用金利2カ月連続で上昇

(独)住宅金融支援機構は、証券化ローン「フラット35」の取扱金融機関が適用する6月の融資金利水準をまとめた。

買取型を取り扱う 337 機関をみると、「返済期間 20 年以下」が年 2.770～3.72% (前月 2.680～3.300%)、「同 21 年以上」が年 3.050～4.000% (同 2.950～3.550%) で、ともに 2 カ月連続の上昇。いずれも返済期間別金利制度を導入した昨年 10 月以降最も高い水準となった。一方、保証型を取り扱う 4 機関の融資金利は年 2.950～3.510% (前月 2.970～3.180%)。最低金利は 0.02% 低下しているものの、最高金利は 0.33% の上昇となっている。

[URL] <http://www.flat35.com/>

【問合せ先】経営企画部広報グループ 03-5800-8019

資格試験

国交省、今年度のマンション管理士試験を 11 月 30 日に実施へ

国土交通省は、今年度のマンション管理士試験を 11 月 30 日(日)に、全国 8 試験地で実施する。受験案内書は 8 月 1 日(金)から(財)マンション管理センターや都道府県、政令指定都市において配布する。

[申込期間] 9 月 1 日(月)～30 日(火) [申込方法] 受験手数料 9400 円をマンション管理センターが指定する払込用紙を用い、ゆうちょ銀行・郵便局の振替払込または銀行の振込により納付し、受験申込書類を申込期間内(当日消印有効)に、マンション管理センターへ郵送する。[合格発表] 2009 年 1 月中旬に官報で公告するほか、マンション管理センターから各受験者に合否通知書を送付し、同センターのホームページに合格者の受験番号を掲載する。

[URL] <http://www.mankan.org/>

【問合せ先】(財)マンション管理センター 03-3222-1578

会員動向

新日本建物、「梅郷駅前ザ・タワー」全 83 戸を完売

(株)新日本建物は、千葉・野田市内で最高層となる 14 階建てのタワーマンション「ルネサンス梅郷駅前ザ・タワー」全 83 戸をこのほど完売した。

同物件は、梅郷駅西土地区画整理事業地内での再開発事業の一環として開発され、東武野田線梅郷駅から徒歩 1 分、RC 造地上 14 階建て、間取りは 3LDK～4LDK、専有面積は 65.31～85.29 m²。最多価格帯は 2500 万円台、2700 万円台。同社では「駅から至近距離の好立地と全戸南向きによる眺望の良さ、敷地内駐車場 100%などの希少性と値頃感が評価された」と話している。

[URL] <http://www.kksnt.co.jp/>

セコムホームライフ、新コーポレート・メッセージを制定

セコムホームライフ(株)は、自社ブランド「グローリオマンション」シリーズのブランドロゴデザインを刷新するとともに、新たなコーポレート・メッセージ「安全・安心と高品質な住まいへ。」を制定した。同社は 2000 年 6 月から、「安全・安心」をメインコンセプトに「グローリオマンション」をシリーズ化し、供給してきたが、今回、

厳格な品質基準や写真付きの定期的な建築行程レポートの提出サービスなどを新たに付加することによって、「高品質な住まい」を広くPRしていこうというのが狙い。
〔URL〕<http://www.secom-shl.co.jp/>

本社事務所移転

(株)ドムデザイン(正会員)はこのほど、本社事務所を下記に移転した。

〔新所在地〕〒151-0051 東京都渋谷区千駄ヶ谷5-17-14 MSD20ビル3F

TEL 03-5362-1002 FAX 03-5362-1003



今月26日を皮切りに顧問弁護士による無料「経営法律相談」を開始

当協会では、昨今の事業資金の貸し渋り、用地・建築コストの上昇、住宅需要の冷え込みなどによる経営環境の悪化に鑑み、会員企業を対象に無料の「経営法律相談」を開始することとしました。

これは万一の場合にどう対処すればよいのか、あるいはどうすれば会社が再建できるのかといった問題に顧問弁護士が電話によってアドバイスするというものです。企業再建を専門とする弁護士の村松謙一先生(平成19年1月11日放送NHK「プロフェッショナル仕事の流儀」出演)に依頼し、下記の通り法律相談を実施いたします。

なお、弁護士から協会への報告は相談件数のみとし、相談者、相談内容などについての報告は一切行われませんので、ご懸念なくご相談をお寄せください。

また、別途相談料が必要となりますが、資料を確認させていただいたうえで、面接による相談も受けられますので、ご希望の場合は、光麗法律事務所法律相談担当窓口(宮原弁護士)までご連絡ください。

相談日 平成20年6月26日から平成21年2月26日までの毎月第2および第4木曜日。日程 平成20年6月26日(木) 7月10日(木)、24日(木) 8月14日(木)、28日(木) 9月11日(木)、25日(木) 10月9日(木)、23日(木) 11月13日(木)、27日(木) 12月11日(木)、25日(木) 平成21年1月8日(木)、22日(木) 2月12日(木)、26日(木)。相談時間 午後2時から4時まで。

相談方法 電話相談(原則) TEL 03-5159-5055

直接お電話でご相談ください。

回答者 弁護士 村松 謙一 先生(光麗法律事務所)
 弁護士 後藤 正志 先生(")
 弁護士 宮原 一東 先生(")
 弁護士 岡本 成道 先生(")

〒104-0031 東京都中央区京橋3-9-8 白伝ビル6階 FAX 03-3535-5655

対象者 当協会正会員に限る。相談料 無料。