



今週の フラッシュ

08年11月までの1年間に52物件6863戸

～不動産経済研、08年東京23区高額賃貸マンション

不動産経済研究所がこのほどまとめた東京23区内の月額賃料30万円以上の「高級・高額賃貸マンション調査」(調査対象=過去2回の調査2005年4月～2007年11月の結果に、その後の2007年12月～2008年11月の新規データを追加したもの)によると、賃料が月額30万円以上の住戸を含む高級・高額賃貸マンションは260物件、物件総戸数2万5072戸にのぼっている。前回調査時(2007年11月)は208物件、物件総戸数1万8209戸であったので、その後1年間で新たに供給されたのは52物件、物件総戸数6863戸となっている。

供給の多いエリアは、港区=106物件1万1053戸(前回調査時92物件9220戸) 中央区=20件2664戸(同14物件2391戸) 渋谷区=49物件2500戸(同39件1978戸) 新宿区=16物件1606戸(同11物件864戸) 江東区=4物件1475戸(同1物件423戸) などで、新宿区や江東区などが大型案件の新規供給によって大きく増加したことにより、港区のシェアは前回調査の50.6%から44.1%に低下している。

このうち月額賃料が100万円を超える住戸を含む超高級賃貸マンションは52物件7019戸(前回調査時41物件5240戸)。エリア別にみると、港区=31物件5661戸(前回調査時27物件4470戸) 千代田区=6物件564戸(同5物件496戸) 目黒区=4物件420戸(同2物件44戸) 新宿区=3物件127戸(同1物件28戸) 品川区=1件108戸(前回と同値) 渋谷区=5物件94戸(同4物件49戸) 中央区=1件45戸(前回と同値) などとなっている。

月額賃料が最も高かった物件は、前回と変わらず「六本木ヒルズレジデンス」(港区、793戸)で最高450万円。2008年竣工の新規物件での最高賃料は、「グロブナープレイス神園町」(渋谷区、45戸)の最高350万円であった。

以上のデータとは別に、都市再生機構の物件で賃料30万円を上回ったのは前回と同じ13物件だった。2009年以降は、港区を中心に高級賃貸物件の供給が計画されているものの、昨夏以降の着工の減少、景気の悪化などから、高級賃貸マンションの新規供給は減少するものとみられる。

エリア別の供給戸数ランキング (1)港区=1万1053戸(物件数106件)(2)中央区=2664戸(同20件)(3)渋谷区=2500戸(同49件)(4)新宿区=1606戸(同16件)(5)江東区=1475戸(同4件)(6)世田谷=1323戸(同13件)(7)目黒区=1013戸(同18件)(8)千代田区=847戸(同15件)(9)品川区=831戸(同8件)(10)荒川区=617戸(同2

件)(11)豊島区 = 578 戸(同 2 件)(12)中野区 = 292 戸(1 件)(13)文京区 = 265 戸(同 5 件)(14)大田区 = 8 戸(同 1 件)。

エリア別の月額最高賃料ランキング (1)港区 = 450.0 万円(2)渋谷区 = 350.0 万円(3)品川区 = 250.0 万円(4)千代田区 = 210.0 万円(5)目黒区 = 185.0 万円(6)新宿区 = 179.8 万円(7)中央区 = 140.0 万円(8)世田谷区 = 92.0 万円(9)豊島区 = 81.0 万円(10)荒川区 = 68.0 万円(11)江東区 = 57.0 万円(12)文京区 = 37.8 万円(13)中野区 = 35.0 万円(14)大田区 = 33.7 万円 の順。

なお、詳細は同社刊行の「高級・高額賃貸マンション市場動向～2008年版」(2008年12月発刊)に掲載。

[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、高齢者居住安定確保法の一部改正案を国会に提出

政府は1月27日の閣議で、「高齢者の居住の安定確保に関する法律の一部を改正する法律案」を決定し、今通常国会に提出した。

同改正案の主な狙いは、高齢者の居住の安定の確保を一層推進するため、都道府県による高齢者の居住の安定の確保に関する計画の策定、高齢者居宅生活支援施設と一体としてその整備を行う高齢者向け優良賃貸住宅の供給計画について、都道府県知事の認定を受けた者が当該賃貸住宅を社会福祉法人等に賃貸することができる制度を創設しようというもの。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000009.html

【問合せ先】住宅局住宅総合整備課 03 - 5253 - 8111 内線 39353、39107

政府、都市再生特措法・都市開発資金貸付法の一部改正案を国会に提出

政府は1月27日の閣議で、「都市再生特別措置法及び都市開発資金の貸付けに関する法律の一部を改正する法律案」を決定し、今通常国会に提出した。

今回改正の内容は、(1)金融情勢が急速に悪化している現状に対応し、地域の住民や地元企業等が主体となったまちづくり活動を資金面から支えるため、まちづくり会社等が施行する都市開発事業や公共施設等の整備に係る都市開発資金の無利子貸付制度の創設(2)歩行者デッキや地下通路等を地権者等により適切に整備・管理するための地域のまちづくりルールについて、第三者が新たに土地等を取得して当該地域の地権者等となった場合にも適用することを可能とする歩行者ネットワーク協定制度の創設(3)中心市街地活性化や歴史まちづくりなど、国として特に推進すべき施策に関して、まちづくり交付金の交付率を40%から45%に引き上げる の3本柱。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/city05_hh_000010.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 32552

国交省、事業者向け瑕疵担保法講習会、全国約 290 力所で 3 月まで開催

国土交通省は 3 月末までに、全国約 290 力所で「住宅瑕疵担保履行法事業者向け講習会」を開催する。〔講習会の開催については、1 月 23 日付当ニュースで一部既報〕

講習に使用するテキストは、昨年実施した講習会テキストから大幅に改訂し、具体的な保険の手続きに加え、再開発事業やジョイントベンチャー(JV)、分離発注などの問い合わせの多い項目について、イラストをふんだんに盛り込むなど、よりわかりやすく実務的な内容にしている。講習会では、国交省の担当官が講師となって制度の概要や保険・供託手続、届出手続、買主への説明の仕方などについて講義する。なお、受講料、テキスト代はともに無料。

開催スケジュールと会場(更新)は、下記ホームページで閲覧できる。

<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpocorner/4-kousyuukai.files/kousyukai-list.pdf.pdf>

【問合せ先】住宅局住宅生産課住宅瑕疵担保対策室 03 - 5253 - 8111

住金機構、2008 年 10～12 月期のフラット 35 の買取申請 1 万 954 戸

(独)住宅金融支援機構は 26 日、証券化ローンの買取型「フラット 35」と保証型「フラット 35(保証型)」の 2008 年 10～12 月期の「買取申請・付保申請等状況」をまとめた。それによると、「フラット 35」の買取申請戸数は 1 万 954 戸(再申請分を控除した戸数は 1 万 263 戸)、「フラット 35(保証型)」の付保申請戸数は 2865 戸(同 2727 戸)となっている。

また、同期間中に機構が買い取った買取実績戸数は 8492 戸、金額ベースで 1837 億 7757 万円、住宅融資保険(保証型)が付保された付保実績戸数は 2133 戸、金額ベースで 598 億 3917 万円となっている。

{ URL } <http://www.jhf.go.jp/>

【問合せ先】経営企画部広報グループ 03 - 5800 - 8019

国交省、2 月 13 日に住宅履歴情報普及シンポを開催

住宅履歴情報整備検討委員会と(財)ベターリビングの主催、当協会など不動産・住宅業界団体 26 団体や国土交通省の後援により、2 月 13 日(金)午後 1 時半から、「住宅履歴情報普及シンポジウム～これからの住宅には『住宅履歴情報』がスタンダードに！」を東京・千代田区の星陵会館で開催する。参加費は無料。定員 400 名(先着順、定員になり次第締切る)。

<プログラム> 基調講演「ストック時代における住宅履歴情報整備の必要性」：野城智也・東京大学生産技術研究所教授(住宅履歴情報整備検討委員会委員長) 報告「住宅履歴情報整備検討状況について」：中城康彦・明海大学不動産学部教授(共通の仕組み検討部会部会長)、腰原幹雄・東京大学生産技術研究所准教授(情報項目検討部会部会長) = 両部会長より現在の検討状況、「住宅履歴情報の蓄積・活用の指針(原案)」

について報告 パネルディスカッション 「豊かな住生活の実現に向けて～広がる住宅履歴情報の可能性」 コーディネーター：齊藤広子・明海大学不動産学部教授(普及啓発部会部会長) パネリスト：野城智也・東京大学生産技術研究所教授、青木宏之・全国中小建築工事業団体連合会会長、岡崎卓也・リクルート住宅総研所長、坂本努・国土交通省住宅局住宅生産課長。

〔URL〕<http://www.cbl.or.jp/event/090213.html>

【問合せ】(財)ベターリビング住宅履歴情報普及シンポジウム係 03 - 5211 - 0566



調査統計

国交省、11月の住宅性能表示、設計の受付 19.5%減、交付 29.1%増

国土交通省がまとめた昨年11月の「住宅性能表示制度の実施状況(速報値)」によると、住宅市況の低迷を反映して、設計住宅性能評価の受付が前年同月に比べ19.5%減と2桁の減少となっている半面、交付は29.1%の増加となっている。

<新築住宅の2008年11月実績>(1)設計住宅性能評価= 受付1万4115戸(前年同月比19.5%減)、うち一戸建住宅4762戸(同10.9%減)、マンション等9353戸(同23.3%減) 交付1万5096戸(同29.1%増)、うち一戸建住宅4787戸(同11.8%減)、マンション等1万309戸(同64.5%増)(2)建設住宅性能評価= 受付1万3581戸(同0.6%増)、うち一戸建住宅4052戸(同10.5%減)、マンション等9529戸(同6.1%増) 交付1万2663戸(同17.3%減)、うち一戸建住宅4305戸(同22.2%増)、マンション等8358戸(同29.1%減)。

[2008年11月の設計住宅性能評価書交付住宅の属性] マンション等共同住宅1万309戸(シェア68.3%) 一戸建住宅4787戸(同31.7%)。[一戸建住宅の工法別内訳] プレハブ工法2587戸(同54.0%) 木造在来1796戸(同37.5%) 2×4工法325戸(同6.8%) S造78戸(同1.6%) など。[マンション等の構造別内訳] RC造8960戸(同86.9%) SRC造164戸(同1.6%) プレハブ131戸(同1.3%) 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131万5368戸 交付128万2508戸(2)建設住宅性能評価= 受付102万847戸 交付83万5240戸。

<既存住宅の実績>(1)2008年11月の実績= 受付81戸 交付11戸。(2)2002年12月制度運用開始からの累計= 受付1981戸 交付1812戸。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000048.html

【問合せ】住宅局住宅生産課 03 - 5253 - 8111 内線39456



講習会

東京都、今年度第2回建設廃棄物適正処理講習会を2月24日に開催

東京都産業廃棄物対策協議会・建設廃棄物適正処理部会の主催による今年度第2

回「建設廃棄物適正処理講習会」は、2月24日(火)午後2時から、東京・新宿区の都庁第2本庁舎1階二庁ホールで開催される。受講料は無料。申込締切りは2月13日(金)。但し、定員200名になり次第締め切る。

受講対象者は都内で事業を行う中小建設・解体業者。メインテーマは「建設廃棄物を適正に処理するために」。サブテーマは、(1)アスベスト廃棄物の適正処理について(2)3R促進に向けた東京都の施策について。

[http://www2.kankyo.metro.tokyo.jp/sanpai/event/kensetu/第2回建設講習H20/index_copy\(2\).htm](http://www2.kankyo.metro.tokyo.jp/sanpai/event/kensetu/第2回建設講習H20/index_copy(2).htm)

【問合せ・申込先】東京都環境局・産業廃棄物対策課指導係 03 - 5388 - 3586



協会だより

2月12日に弘済会館で「不動産業務研修会」を開催

当協会では、2月12日(木)午後2時から、東京・千代田区の弘済会館で、「不動産取引の紛争事例と予防法について」をテーマとした不動産業務研修会を開催する。講師は金子寛司・(財)不動産適正取引推進機構調査研究部次長。参加費は無料。

【問合せ・申込先】事務局：古畑 03 - 3511 - 0611

新規入会は正会員578社、賛助会員116社で全会員は694社に

当協会は1月13日の理事会で、正会員4社、賛助会員5社の入会を承認した。これにより正会員は578社、賛助会員は116社となり、会員総数は694社となった。

新規入会会員は次の通り。表記は会社名(本社所在地、代表者氏名・敬称略)の順。

[正会員] (株)大和・アクタス(東京都杉並区、末富幸雄) (株)日本財託(同新宿区、重吉 勉) (株)田舎暮し(福岡県・岡垣町、日高正憲) 新日本建設(株)(福岡県福岡市、平田博文)。
[賛助会員] (有)アルタンク(東京都板橋区、野村光昭) (株)建設特化(同豊島区、大橋弘幸) (株)サムシング(同中央区、前 俊守) セントラル警備保障(株)(同新宿区、白川保友) (株)プラネックス(同墨田区、川内一毅)。

2月の行事予定

- | | | |
|----------|---------|---|
| 2月4日(水) | 16:00 ~ | 戸建住宅委員会「住宅履歴管理に関する小委員会」
(日住協会議室) |
| 2月6日(金) | 9:45 ~ | 宅地建物取引主任者法定講習(総評会館) |
| 2月12日(木) | 14:00 ~ | 組織委員会「不動産業務研修会」(弘済会館) |
| 2月17日(火) | 12:00 ~ | 賃貸管理委員会(TKP 虎ノ門ビジネスセンター) |
| | 14:30 ~ | シンポジウム、九住協との交流会(東海大学校友会館) |
| 2月18日(水) | 10:00 ~ | 総務委員会「超高齢社会の居住のあり方研究会」
(西五反田高齢者複合施設ほか) |
| 2月26日(木) | 14:30 ~ | 特保住宅検査員研修(弘済会館) |