



## 今週の フラッシュ

### 首都圏、近畿圏共に在庫処理優先の傾向

#### ～不動産経済研、2月の新築マンション市場動向

不動産経済研究所がまとめた今年2月の「首都圏・近畿圏新築マンション市場動向」によると、首都圏の発売戸数は2509戸で、前年同月比27.5%の大幅な減少となり、2007年9月以来、18カ月連続で前年水準を下回った。売れ行きの勢いを示す月間契約率は61.7%で、好不調の目安の70%ラインを6カ月連続で下回っている。一方、近畿圏の発売は1548戸で同30.5%減と、昨年9月以来、6カ月連続して前年水準を下回った。月間契約率は55.1%で、前年同月比8.0Pのダウン。昨年1月以来14カ月連続して70%ラインを割っている。

2月の市況の特徴は、両圏とも1月に引き続き販売在庫の処理・消化の進展が伺えることで、首都圏では、前月末比1860戸減少して9819戸となり、2007年11月末(8669戸)以来、15カ月ぶりに1万戸の大台を切った。また、近畿圏でも同じく前月末比242戸の減少と、2カ月連続して減少している。

首都圏、契約率は61.7%、平均価格は4823万円で3カ月ぶりに上昇

首都圏の2月の発売戸数は2509戸と、前年同月(3460戸)に比べ27.5%の減少で、2007年9月以来、18カ月連続して前年水準を下回った。

[エリア別の発売状況] 東京23区部=1207戸(前年同月比20.1%減) 東京都下=90戸(同68.9%減) 神奈川県695戸(同11.9%増) 埼玉県=266戸(同44.5%減) 千葉県=251戸(同55.3%減) と、神奈川県のみ増加。都区部や都下、埼玉県、千葉県では二桁台の大幅な減少。

[エリア別の売行き状況] 東京23区部=61.4%(前年同月比1.1P増) 東京都下=58.9%(同5.5P減) 神奈川県=58.7%(同10.6P増) 埼玉県=71.4%(同18.2P増) 千葉県=62.2%(同14.4P減) で、埼玉県のみが70%を超え好調。

[価格動向] 戸当たり平均価格=4823万円で、前年同月比55万円、1.2%の上昇。m<sup>2</sup>単価=65.4万円で、同0.6万円、0.9%の上昇。戸当り平均価格は3カ月ぶりに上昇、m<sup>2</sup>単価は昨年7月以来、8カ月連続して前年水準を上回っている。

[平均専有面積]73.78m<sup>2</sup>で、前年同月比0.17m<sup>2</sup>減、0.2%の拡大。[即日完売]9物件67戸(シェア2.7%)。[販売在庫の状況]2月末時点の販売在庫は9819戸で、前月末比1860戸減と、2カ月連続の減少。1万戸の大台を切るのは2007年11月末(8669戸)以来、15カ月ぶりのこと。

[3月の発売予測]3月の発売は前年同月(4446戸)を下回る3500戸前後を予測。

近畿圏、契約率は55.1%、戸当たり平均価格は3421万円で2カ月ぶりにダウン  
近畿圏の2月の新規発売は1548戸で、前年同月(2226戸)比30.5%の大幅な減少。  
昨年9月以来、6カ月連続して前年水準を下回っている。

[エリア別の発売状況] 大阪市部 = 401戸(前年同月比38.1%減) 大阪府下 = 346戸(同41.2%減) 神戸市部 = 53戸(同64.2%減) 兵庫県下 = 183戸(同50.1%減) 京都市部 = 82戸(同56.8%減) 京都府下 = 15戸(同11.8%減) 奈良県 = 162戸(同42.1%増) 滋賀県 = 229戸(同48.7%増) 和歌山県 = 77戸(前年同月0戸)。

[売行き状況] 初月契約率は55.1%で、前年同月(63.1%)に比べ8.0Pのダウン。  
昨年1月以来、14カ月連続して好調ラインの70%を下回っている。

[価格動向] 戸当たり平均価格 = 3421万円で、前年同月比119万円、3.4%の下落、2カ月ぶりのダウン m<sup>2</sup>単価 = 46.5万円で、同0.9万円、1.9%の下落、3カ月連続のダウン。[平均専有面積] 73.50m<sup>2</sup>で、同1.15m<sup>2</sup>減、1.5%の縮小。[即日完売] 17物件114戸(シェア7.4%)。[販売在庫の状況] 2月末時点の販売在庫は6022戸で、前月末比242戸減と、2カ月連続して減少。

[3月の発売予測] 3月の発売は前年同月(2544戸)を下回る2500戸程度を予測。

[URL] [http://www.fudousankeizai.co.jp/lcm\\_web/dcPg/Mn\\_Doko.html](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

### 金融庁、年度末の金融円滑化に向け特別ヒアリング、集中検査など実施

金融庁は、世界の景気が急速に悪化する中で、中小企業はもとより、中堅・大企業の業況も厳しさを増している状況を踏まえ、企業金融等の円滑化に向けて、(1)金融円滑化のための特別ヒアリング、集中検査の実施(2)緊急保証に係るリスクウエイトの見直し(3)コベナンツ(借り手に対して一定の純資産の維持等を義務付ける条項)対応の弾力化の促進(4)市場型間接金融(シンジケート・ローン等)の積極的活用の要請(5)金融機能強化法の活用促進などの措置を講ずることを決め、発表した。

1. 金融円滑化のための特別ヒアリング、集中検査の実施 = <1>年度末に向け、金融機関に対して金融円滑化への取組み状況等について詳細なヒアリングを開始・実施中。

【問合せ先】監督局銀行第二課 03 - 3506 - 6000内線3764

<2>このヒアリング結果を踏まえ、主要行等に対して金融円滑化に向けた集中検査を実施する(原則として4~6月に実施)。検証対象 = 年度末金融への取組み状況

新年度入り後の信用供与の状況 中小企業向け融資、中堅・大企業向け融資および個人向け融資(住宅ローン)。

【問合せ先】検査局総務課 03 - 3506 - 6000内線2771、2509

2. 緊急保証に係るリスクウエイトの見直し = 信用保証協会の保証付き融資については、現在、自己資本比率規制上のリスクウエイトが10%とされているが、このうち緊急保証付き融資については、特例的にリスクウエイトを0%とする。

【問合せ先】 監督局総務課バーゼル 推進室 03 - 3506 - 6000 内線 3746

3. コベナンツ対応の弾力化の促進 = (1) コベナンツの変更・猶予を行っても、金利減免、元本返済猶予等を伴わない場合には、そのみで「貸出条件緩和債権」に該当しないことを、Q & Aにおいて明確化する(2) 現下の状況に鑑み、コベナンツを機械的・形式的に取り扱わないよう、金融機関に対して要請する。

【問合せ先】 監督局総務課監督企画室 03 - 3506 - 6000 内線 3369、3308

4. 市場型間接金融(シンジケート・ローン等)の積極的活用の要請 = 直接金融の機能低下と間接金融へのシフトを踏まえ、リスク分散を図ることにより資金供給を促進する観点から、シンジケート・ローン等の積極的活用を金融機関に対して要請する。

【問合せ先】 監督局銀行第一課 03 - 3506 - 6000 内線 3397

5. 金融機能強化法の活用促進 = (1) 公的資本の商品性について、金融仲介機能を平時に復するという制度の趣旨を踏まえ、配当利回り等は平時の水準に設定する(2) 経営強化計画の「業務粗利益経費率(OHR)」については、計画終期の実績が計画始期の水準を上回った場合であっても、機械的に監督上の措置を講じることはない旨を、監督指針に明記する(3) 金融機関に対するトップヒアリング等において、金融機能強化法の活用の積極的な検討を要請する。併せて、将来に備えて、優先株式の発行に係る定款変更の検討を要請する。

【問合せ先】 監督局銀行第二課 03 - 3506 - 6000 内線 3764

[URL] <http://www.fsa.go.jp/news/20/20090310-2/01.pdf>

## 国交省など9省庁・官房、太陽光発電の導入拡大でアクションプラン

国土交通省、経済産業省、文部科学省、環境省、警察庁、総務省、厚生労働省、農林水産省および内閣官房の9省庁・官房では3月17日、政府の「低炭素地域づくり行動計画」(2008年7月閣議決定)などにおいて目標となっている太陽光発電の導入に関し、家庭・企業・公共施設などへの拡大に向けた関係者の取組みを促進するため、「太陽光発電の導入拡大のためのアクションプラン」(進捗状況フォローアップと今後の取組)をとりまとめた。内容は、(1) これまでの主な取組み(2) 今後の新たな取組みの2本柱からなっている。詳細は下記ホームページで閲覧できる。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo10\\_hh\\_000025.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo10_hh_000025.html)

【問合せ先】 国土交通省総合政策局環境政策課 03 - 5253 - 8111 内線 24303、24334

## 国交省、住宅瑕疵担保責任保険法人の業務に関する相談・苦情を受付

国土交通省では、住宅瑕疵担保履行法(「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法」)の円滑な施行を図るため、建設業者や宅地建物取引業者から住宅瑕疵担保責任保険法人の業務に関する相談と保険法人の対応に関する苦情を受け付けている。詳細は下記ホームページから。

<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpocorner/5-about-insurance.files/5-2-consult.htm>

【相談・苦情の受付】住宅局・住宅瑕疵担保対策室 03 - 5253 - 8111(代)

## 経産省、長期使用製品安全点検制度・表示制度が4月1日からスタート

経済産業省は、経年劣化を原因とする重大な製品事故を防止することを目的として、4月1日から「長期使用製品安全点検・表示制度」を施行する。長期間使用される屋内式ガス瞬間湯沸器などの製品の保守点検に関し、製造・輸入事業者や小売販売事業者、不動産販売事業者、建築事業者、関連事業者などが所有者をサポートすることで経年劣化による事故を未然に防ぐのが狙いで、不動産販売事業者などには、製品所有者への点検制度の説明などが求められる。

「長期使用製品安全点検制度」の対象製品は、(1)屋内式ガス瞬間湯沸器(都市ガス用)(2)同(LPガス用)(3)屋内式ガスふろがま(都市ガス用)(4)同(LPガス用)(5)石油給湯機(6)石油ふろがま(7)密閉燃焼式石油温風暖房機(8)ビルトイン式電気食器洗機(9)浴室用電気乾燥機 の9品目。一方、「長期使用製品安全表示制度」の対象製品は、点検を実施するほどではないものの、経年劣化による事故件数が多い5品目(扇風機、エアコン、換気扇、洗濯機、ブラウン管テレビ)。これら5品目の製造・輸入事業者に対して、製品の目につきやすい場所に、安全上支障なく使用することができる「設計上の標準使用期間(年)」と、この期間を超えて使用する場合の注意喚起の表示を義務付ける。

{URL} <http://www.meti.go.jp/press/20090306005/20090306005.html>

[http://www.meti.go.jp/product\\_safety/producer/shouan/07kaisei.html](http://www.meti.go.jp/product_safety/producer/shouan/07kaisei.html)

住宅生産者・不動産業者向け参考資料(PDF)は下記で。

[http://www.meti.go.jp/product\\_safety/producer/shouan/fudousan.pdf](http://www.meti.go.jp/product_safety/producer/shouan/fudousan.pdf)

【問合せ先】商務流通グループ製品安全課製品事故対策室 03 - 3501 - 1511 内線 4301

## 環境省、土壌汚染対策法の一部改正案を13日に国会へ提出

環境省は、3月3日の閣議で決定された「土壌汚染対策法の一部を改正する法律案」を13日付で国会に提出した。

この改正案は、汚染土壌の適切かつ適正な処理を図るために必要な措置を講ずるもので、主な改正内容は、(1)汚染土壌を措置実施区域等外へ搬出しようとする者に対し、都道府県知事への事前届出、汚染土壌の運搬に係る基準の遵守、汚染土壌処理業の許可を受けた者への汚染土壌の処理の委託等を義務付ける(2)汚染土壌処理業について許可制度を新設する(3)指定調査機関の指定の更新制度等を新設する など。

改正案が成立した場合、施行期日は、公布の日から起算して1年を超えない範囲内において政令で定める日から(汚染土壌処理業の許可の申請に係る規定は、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日から)となる。

{URL} <http://www.env.go.jp/press/press.php?serial=10848>

【問合せ先】水・大気環境局土壌環境課 03 - 3581 - 3351 内線 6656



市場調査

## 三鬼商事、都心5区オフィスの空室率は5.6%で13カ月連続の増加

三鬼商事がまとめた今年2月末時点の「東京(都心5区)の最新オフィスビル市況」(基準階100坪以上、新築ビル44棟、既存ビル2560棟)によると、都心5区(千代田・中央・港・新宿・渋谷)の平均空室率は5.60%で、前月比0.67ポイント(P)増えた。前年同月比では2.83Pの増加で、昨年2月以来、13カ月連続の増加である。空室率が5%を超えたのは3年8カ月ぶりのこと。これは「大型テナントの統合や集約に伴う解約予告が相次ぎ、この1カ月間に都心5区全体で空室面積が約4万5000坪増加したことが大きな要因」とみている。

[空室率の状況] 東京都心5区の平均空室率は5.60%で、前月比0.67P、前年同月比2.83Pと共に増加している。昨年2月以来、13カ月連続の増加で、空室在庫の増加傾向が続いている。うち 大型新築ビル(基準階面積100坪以上) = 29.61%(前年同月比23.22P増)、これは、昨年完成した大型ビルの多くがまだ募集面積を残しているため。今年1~2月に都心5区で竣工した大型ビル7棟のうち、「満室や高稼働したビルは3棟に止まり、新築ビルの募集状況にも厳しさが感じられる」という。大型既存ビル(同) = 5.25%(同2.59P増)、2月は大型テナントの解約予告が相次いだため、都心5区のエリアを問わず既存ビルの募集面積が増加した。

[賃料の動向] 大型ビル全体の平均賃料は2万1620円で、前月比1.47%(323円)の下落、前年同月比3.86%(869円)の下落。うち 大型新築ビル(同) = 3万1295円、前年同月比7.00%(2355円)の下落。「年内竣工予定の大規模ビルの募集賃料が小幅に上昇したことが要因」。大型既存ビル(同) = 2万1280円、同3.20%(703円)の下落。「募集に際してテナント企業の景況感に配慮した動きが広がっている」。

[URL] [http://www.e-miki.com/data/download/sikyo/F0903\\_T0.pdf](http://www.e-miki.com/data/download/sikyo/F0903_T0.pdf)

【問合先】Mネット事業部 03 - 3275 - 0155



## 会員動向

### 事務所移転

鈴木修建設(株)(正会員)はこのほど、本社事務所を移転した。

〔新所在地〕〒254 - 0811 神奈川県平塚市八重咲町 26 - 20

T E L、F A Xは変更なし。

(株)大京リアルド(正会員)は3月23日から、本社事務所を移転する。

〔新所在地〕〒151 - 0051 東京都渋谷区千駄ヶ谷 5 - 25 - 5 代々木ビル

T E L 03 - 5366 - 2134 F A X 03 - 5269 - 2944

(株)タクトプレイス(正会員)は3月24日から、本社事務所を移転する。

〔新所在地〕〒102 - 0094 東京都千代田区紀尾井町 3 - 33 プリンス通ビル7階

T E L、F A Xは変更なし。