



## 今週の フラッシュ

### 新規発売は首都圏 1586 戸、近畿圏 1505 戸

～不動産経済研、1月の新築マンション、在庫消化進展

不動産経済研究所がまとめた今年1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1586戸で、前年同月比9.9%減と2カ月連続の減少。1月としては6年連続の減少となった。売れ行きの勢いを示す月間契約率は70.3%で、昨年9月(73.9%)以来、4カ月ぶりに好不調の目安の70%ラインを突破した。

一方、近畿圏の発売は1505戸で同6.6%の増加となり、昨年11月以来、2カ月ぶりに前年水準を上回った。月間契約率は56.1%で、前年同月比6.0Pのアップとなったものの、2年ぶりに7割台(73.7%)に乗せた昨年12月に比べ17.6Pの大幅なダウンとなった。

首都圏、契約率70.3%、平均価格は4138万円で0.8%下落、㎡単価は2.7%上昇

首都圏の1月の発売戸数は1586戸と、前年同月(1760戸)に比べ9.9%の減少で、2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=695戸(前年同月比11.9%増) 東京都下=86戸(同72.8%減) 神奈川県=261戸(同52.9%減) 埼玉県=388戸(同158.7%増) 千葉県=156戸(同31.1%増) と、都下と神奈川県の大幅な減少が響いた。

[エリア別の売行き状況] 東京23区部=71.2%(前年同月比4.2P増) 東京都下=87.2%(同21.4P増) 神奈川県=52.9%(同0.0P) 埼玉県=71.9%(同13.4P減) 千葉県=82.1%(同10.7P増) で、神奈川県のみが70%ラインを下回った。

[価格動向] 戸当たり平均価格=4138万円で、前年同月比34万円、0.8%の下落。2カ月ぶりに下落 ㎡単価=60.6万円で、同1.6万円、2.7%の上昇。3カ月連続で前年水準を上回った。

[平均専有面積] 68.33㎡で、前年同月比2.32㎡減、3.3%の縮小。[即日完売] 4物件29戸(シェア1.8%)。[販売在庫の状況] 1月末時点の販売在庫は6732戸で、前月末比657戸の減少、前年同月末比4947戸の減少と、在庫消化は進展している。

[2月の発売予測] 2月の発売は前年同月(2509戸)を上回る2700戸前後を予測。

近畿圏、契約率は56.1%、平均価格3621万円、㎡単価50.4万円で共に上昇

近畿圏の1月の新規発売は1505戸で、前年同月(1412戸)比6.6%の増加。昨年11月以来、2カ月ぶりに前年水準を上回った。

[エリア別の発売状況] 大阪市部=238戸(前年同月比53.1%減) 大阪府下=731戸(同113.1%増) 神戸市部=203戸(同82.9%増) 兵庫県下=56戸(同73.1%

減) 京都市部 = 208 戸(同 225.0%増) 京都府下 = 12 戸(同 52.0%減) 奈良県 = 31 戸(同 244.4%増) 滋賀県 = 26 戸(同 81.9%減) 和歌山県 = 0 戸(前年同月 0 戸)。

[ 売行き状況 ] 初月契約率は 56.1%で、前年同月(50.1%)に比べ 6.0P のアップ。前月に 73.7%と、2 年ぶりに好不調の目安である 70%ラインを突破したものの、1 月は再び 5 割台に逆戻りし低迷。

[ 価格動向 ] 戸当たり平均価格 = 3621 万円で、前年同月比 286 万円、8.6%の上昇。昨年の 9 月以来、4 カ月ぶりに上昇 m<sup>2</sup>単価 = 50.4 万円で、同 6.5 万円、14.8%の上昇。2 カ月連続の上昇。[ 平均専有面積 ] 71.83 m<sup>2</sup>で、同 4.09 m<sup>2</sup>減、5.4%の縮小。

[ 即日完売 ] 2 物件 2 戸(シェア 0.1%)。

[ 販売在庫の状況 ] 1 月末時点の販売在庫は 5160 戸で、前月末比 73 戸の減少、2 カ月連続の減少。前年同月末(6264 戸)比では 1104 戸の減少で、在庫消化が進展。

[ 2 月の発売予測 ] 2 月の発売は前年同月(1548 戸)を下回る 1500 戸程度を予測。

[ U R L ] [http://www.fudousankeizai.co.jp/lcm\\_Web/dcPg/Mn\\_Doko.html](http://www.fudousankeizai.co.jp/lcm_Web/dcPg/Mn_Doko.html)

【問合先】企画調査部 03 - 3225 - 5301

## 政策動向

国交省、「賃貸住宅規制法案」を 23 日の閣議で決定、今国会に提出へ

国土交通省は、賃貸住宅の家賃保証業者の適正な業務を確保し、賃貸住宅における賃借人の居住の安定確保を図るための新たな法案「賃貸住宅における賃借人の居住の安定確保を図るための家賃債務保証業の業務の適正化及び家賃等の取立て行為の規制等に関する法律案」(略称：賃貸住宅における行為規制法案)を 23 日の閣議で決定し、今通常国会に提出する。

法案の内容は、(1)家賃債務保証業の登録制度の創設(2)家賃に係る債務の弁済の履歴に関する情報の収集・提供の事業を行う者の登録制度の創設(3)家賃などの悪質な取立て行為の禁止 の 3 本柱で、それぞれの制度ごとに厳しい罰則規定を設けている。

家賃債務保証業の登録制度では、家賃債務保証業者に国土交通大臣登録(5 年更新)を義務付け、保証委託契約締結前後の書面交付を課している。業務に関しては、帳簿の備付け、14.6%超の違約金を定める契約の禁止、暴力団員などの使用禁止や暴力団員などへの求償債権の譲渡禁止などを細かく規定。違反業者に対して監督処分(登録取消しほか)や罰則規定(業登録違反の場合、5 年以下の懲役もしくは 1000 万円以下の罰金ほか)を明記。家賃等弁済情報提供事業についても、データベース作成事業者に登録を義務付け、情報提供事業者に業務規程の届出や秘密保持義務などを規定している。

< 法規制の概要 >

1. 家賃債務保証業の登録制度 = 登録の義務付け 保証委託契約締結の前後の書面交付義務 暴力団員等の使用の禁止 勧誘時の虚偽告知等の禁止 誇大広告の禁止 14.6%超の違約金を定める契約の禁止 暴力団員等への求償債権の譲渡禁止

帳簿の備付け 業務改善命令・監督処分 罰則

2. 家賃等弁済情報データベースの登録制度 = < データベース作成事業者 > 登録の義務付け 業務規程の作成・届出義務 国土交通大臣による変更命令(収集・提供する弁済情報の内容、情報漏洩防止措置、苦情の処理に関する事項) 賃借人への情報開示 加入業者の名簿縦覧 秘密保持義務 業務改善命令・監督処分 罰則。 < 加入業者 > 情報提供時：賃借人の同意取得義務 情報利用時：賃借人の同意取得義務

3. 家賃等の悪質な取立て行為の禁止 = 家賃債務保証業者、住宅の賃貸事業者、賃貸管理業者による悪質な取立て行為の禁止(取立ての委託先も含む)。 < 禁止行為 > (1)面会、文書送付、貼り紙、電話等の手法を問わず、人を威迫すること(2)人の私生活又は業務の平穩を害するような言動：(例)鍵の交換等(ドアロック)、動産の持ち出し・保管、深夜・早朝の督促、これらの行為を予告すること 罰則

{ U R L } <http://www.mlit.go.jp/common/000058035.pdf>

【問合先】住宅局住宅総合整備課賃貸住宅対策官 03 - 5253 - 8111 内線 39333

## 国交省、成長戦略のロードマップ策定し政策効果を明示へ

国土交通省は、第8回成長戦略会議をこのほど開催し、「海洋」「航空」の論点整理を行った。これにより「住宅・都市」「建設の国際化」「観光」を加えたすべての成長分野の論点整理が一巡したことから、今後、各分野を総合して議論していく際の「基本方針」について検討するとともに、とりまとめではロードマップを策定して短期・中期の目標を定め、政策効果も提示していく。

全体のとりまとめに向けて各分科会では、これまでに行った論点整理をもとに、議論をさらに深めていく。全体のとりまとめに向けた議論は、各分科会で政策の優先順位を示し、絞り込みをしたうえで行う。とりまとめの際には、目指すべき目標を短・中期の視点で定め、政策効果を明示し、その成果がチェックできる仕組みを作る。民間の中期計画と同じように、節目となる数値も盛り込む方針。なお、次回の成長戦略会議は3月17日に開催する予定。

{ U R L } [http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo08\\_hh\\_000022.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo08_hh_000022.html)

【問合先】総合政策局政策課 03 - 5253 - 8111 内線 24242、24234

## 国交省、高齢者居住安定確保法施行規則の一部改正省令案で意見募集

国土交通省は、「高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則の一部を改正する省令案」を策定した。一般からの意見(パブリックコメント)を3月14日(日)まで募集するとともに、その意見を踏まえ3月下旬には公布し、4月1日から施行する。

省令改正の内容は、『高齢者向け優良賃貸住宅の認定、地方公共団体などによる高齢者向けの優良な賃貸住宅に対する費用の補助及び終身賃貸事業者の認可の基準の一つである賃貸住宅の面積基準については、床面積25㎡以上(共用利用の場合18㎡以上)とされているが、都道府県が定めることができることとされている「高齢者居住安定確保計画」において、その基準を地域の住宅事情に応じて、別途定めることが

できる』ようにした。

<http://search.e-gov.go.jp/servlet/Public?CLASSNAME=Pcm1010&BID=155100707&OBJCD=100155&GROUP>

【問合せ先】住宅局住宅総合整備課 03 - 5253 - 8111 内線 39137

### 国土交通省、住宅瑕疵担保保険法人業務規程認可基準の改正案で意見募集

国土交通省は、「住宅瑕疵担保責任保険法人業務規程認可基準の一部改正案」を策定したことから、一般からの意見(パブリックコメント)を3月13日(土)まで募集する。改正の内容は、住宅瑕疵担保責任保険法人による保険引受に当たっての検査に関する基準について、検査時の住宅の現況の記録を作成するに当たって、(1)検査時の写真撮影(2)写真撮影の方法などを定めたもの。

<http://search.e-gov.go.jp/servlet/Public?CLASSNAME=Pcm1010&BID=155100706&OBJCD=100155&GROUP>

【問合せ先】住宅局・住宅瑕疵担保対策室 03 - 5253 - 8111 内線 39444

### 国土交通省、2月から3月にかけて東京など大都市圏で空家実態調査を実施

国土交通省は2月中旬から3月にかけて、東京都、大阪府、茨城県、埼玉県、千葉県、神奈川県の一部の地域を対象に、「平成21年度空家実態調査」を実施する。

この調査は、調査対象となる空家の所有者に、(1)所有する空家の規模や設備などの内部の状況に関する事(2)現在の利用状況や空家となっている背景に関する事(3)空家の今後の利用予定などの意向に関する事 などについて、アンケート調査を実施するもの。「住んでいる世帯がない空家の実態」を明らかにするため、1980年度から概ね5年周期で実施しており、今回で7回目となる。

調査結果は、今後の住宅政策の検討のため基礎資料として活用する。調査結果の概要は、今年の夏頃にホームページなどで公表する予定。

{ URL } <http://www.mlit.go.jp/common/000058061.pdf>

【問合せ先】住宅局住宅政策課 03 - 5253 - 8111 内線 39243、39244

## 調査統計

### 国土交通省、1月の長期優良住宅建築計画は5524戸を認定

国土交通省が2月15日にまとめた今年1月の「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づく長期優良住宅建築等計画の認定状況によると、全国の所管行政庁の1月の認定実績は、一戸建ての住宅 = 5507戸 共同住宅等 = 17戸 総戸数 = 5524戸 となった。

この結果、2009年6月4日の制度運用開始からの累計は、一戸建ての住宅 = 4万3539戸 共同住宅等 = 556戸 総戸数 = 4万4095戸 となった。

{ URL } [http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000126.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000126.html)

## 市場動向

### 三鬼商事、都心オフィスの平均空室率 8.25%、平均賃料 13% 強下げ

三鬼商事がまとめた昨年 12 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 56 棟、既存ビル 2583 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 8.25% で、前年同月比 0.16P 上昇した。1 月は大型新築ビル 10 棟(延床面積合計約 2 万 4000 坪)の竣工が相次いだことから、空室率が上昇する要因となった。一方、都心 5 区の平均坪賃料は 1 万 8904 円で、前年同月比 13.85%(3039 円)下げている。

同社では「大型新築ビルは 2 月から 6 月に合計 23 棟(延床面積合計約 5 万 8000 坪)が竣工を予定しており、この募集動向が注目される。また、大型既存ビルについては 1 月にオフィス縮小の動きが落ち着いたことや、好条件のビルに大型需要が出てきたため、この 1 カ月間に大型既存の空室在庫が約 7000 坪減少した」とみている。

[大型新築ビル(56 棟)] 空室率 = 29.74%(前年同月比 3.27P 上昇)。「募集動向は概ね順調に推移しているが、供給棟数が多いことから、募集面積の増加傾向が強まっており、エリアを問わずテナント誘致競争が激化してきた」 平均月額坪当たり賃料 = 2 万 5188 円(前年同月比 17.14%、5211 円下落)。「今後も新築ビルの供給棟数が多いことから、竣工予定の新築ビルの誘致競争に拍車がかかっている」。

[大型既存ビル(2583 棟)] 空室率 = 7.75%(前年同月比 3.14P 上昇)。「1 月に港区で大型需要がみられたことや、都心 5 区全体でオフィス縮小の動きが落ち着いたため、空室率は前月比 0.03P 下げた」 平均月額坪当たり賃料 = 1 万 8711 円(前年同月比 13.37%、2888 円下落)。「テナント企業の景況感に配慮して募集賃料を見直す動きが依然として募集賃料を見直す動きが依然としてみられる」。

[URL] [http://www.e-miki.com/data/download/sikyoo/F1002\\_T0.pdf](http://www.e-miki.com/data/download/sikyoo/F1002_T0.pdf)

【問合せ先】M ネット事業部 03 - 3275 - 0155

## 資格試験

### ビル経営 C、今年度のビル経営管理士試験の合格者は 432 名

(財)日本ビルディング経営センターは、2009 年度ビル経営管理士試験の合格者をこのほど発表した。それによると、受験申込者は 698 名(前年度 715 名)、実際の受験者は 630 名(同 641 名)、うち合格者は 432 名(同 448 名)で、合格率は 68.6%(同 69.9%)。

2009 年度の合否基準は、3 科目合計 300 点満点中 186 点以上で、かつ「企画・立案業務」科目は 55 点以上、「賃貸営業業務」科目は 66 点以上、「管理・運營業務」科目は 62 点以上。合格者の属性をみると、男性 397 名、女性 35 名。平均年齢 38.8 歳。

[URL] <http://www.bmi.or.jp/> 【問合せ先】03 - 3211 - 6771