



## 今週の フラッシュ

### 居住用定期借家物件 13%減の 2 万 1307 件

～ アットホーム、08 年首都圏定期借家物件登録状況

アットホームがまとめた 2008 年の首都圏の居住用賃貸登録物件における「定期借家物件の登録状況」によると、昨年 1 年間の定期借家の登録物件数は前年比 13.2% 減の 2 万 1307 件となった。調査開始以来(前年比算出は 2003 年から)、初めての減少となった。全登録物件数 50 万 1413 件に占めるシェアは 4.2% で、前年と同数の横ばいとなった。

定期借家物件の特徴をみると、(1) エリア別では、埼玉県が 3 年連続して増加したものの、東京 23 区と神奈川県 of 落込みが全体の減少に響いた(2) 物件数が最も多いのは、種目別ではマンション(60.2%)、エリア別では東京 23 区(3) 定期借家物件の割合が一番高いのは「一戸建」で 26.0%(前年比 2.1P 増)を占めている(4) 東京 23 区の定借マンションの 43.5% が「新築物件」である(5) 平均賃料は、普通借家より定期借家物件が高く、特にマンションはその差が 6.83 万円と大きい。

#### 定期借家物件のエリア別内訳

首都圏全体 = 2 万 1307 件 (前年比 13.2% 減、定借の割合 4.2%) 東京 23 区 = 8893 件(同 19.6% 減、同 4.6%) 東京都下 = 1370 件(同 1.9% 増、同 3.1%) 神奈川県 = 7988 件(同 13.0% 減、同 4.7%) 埼玉県 = 1480 件(同 2.1% 増、同 2.7%) 千葉県 = 1576 件(同 4.0% 増、同 3.8%) と、物件数が比較的多いのは東京 23 区と神奈川県で、全体に占めるシェアはそれぞれ 4.6%、4.7%。

#### 物件種別・エリア別内訳

(1) マンション 首都圏全体 = 1 万 2825 件(前年比 15.2% 減、定借の割合 4.1%) 東京 23 区 = 7057 件(同 20.6% 減、同 4.6%) 東京都下 = 541 件(同 31.0% 増、同 2.2%) 神奈川県 = 3627 件(同 17.1% 減、同 4.2%) 埼玉県 = 777 件(同 2.5% 増、同 2.7%) 千葉県 = 823 件(同 19.6% 増、同 3.8%)。

(2) アパート 首都圏全体 = 3936 件(前年比 3.4% 減、定借の割合 2.3%) 東京 23 区 = 939 件(同 11.4% 減、同 2.6%) 東京都下 = 217 件(同 21.9% 減、同 1.2%) 神奈川県 = 2465 件(同 2.8% 増、同 3.3%) 埼玉県 = 235 件(同 17.5% 減、同 1.0%) 千葉県 = 80 件(同 53.8% 増、同 0.4%)。

(3) 一戸建 首都圏全体 = 4546 件(前年比 15.2% 減、定借の割合 26.0%) 東京 23 区 = 897 件(同 19.5% 減、同 25.1%) 東京都下 = 612 件(同 6.4% 減、同 34.7%) 神奈川県 = 1896 件(同 21.4% 増、同 25.5%) 埼玉県 = 468 件(同 15.0% 増、同 18.3%)

千葉県 = 673 件(同 13.2%減、同 31.9%)。

所在地別平均賃料・前年比

[ 東京 23 区 ] マンション = 定期借家 21.42 万円(前年比 14.2%上昇)、普通借家 13.25 万円(同 5.2%上昇) アパート = 定借 6.83 万円(同 8.3%下落)、普通 7.22 万円(同 0.3%上昇) 一戸建 = 定借 26.81 万円(同 8.9%上昇)、普通 24.06 万円(同 5.2%上昇) 合計 = 定借 20.60 万円(同 12.3%上昇)、普通 12.30 万円(同 4.9%上昇)。

[ 東京都下 ] マンション = 定借 12.50 万円(同 1.5%上昇)、普通 7.67 万円(同 3.6%下落) アパート = 定借 5.35 万円(同 7.6%下落)、普通 6.05 万円(同 1.6%下落) 一戸建 = 定借 15.20 万円(同 4.4%上昇)、普通 12.90 万円(同 3.0%下落) 合計 = 定借 12.60 万円(同 4.0%上昇)、普通 7.16 万円(同 3.5%下落)。

[ 神奈川県 ] マンション = 定借 13.20 万円(同 10.3%上昇)、普通 8.29 万円(同 1.0%上昇) アパート = 定借 6.09 万円(同 0.5%上昇)、普通 6.01 万円(同 0.7%下落) 一戸建 = 定借 14.54 万円(同 0.7%下落)、普通 12.03 万円(同 0.1%下落) 合計 = 定借 11.31 万円(同 1.7%上昇)、普通 7.40 万円(同 0.0%)。

[ 埼玉県 ] マンション = 定借 9.74 万円(同 2.4%上昇)、普通 7.33 万円(同 0.9%下落) アパート = 定借 5.38 万円(同 0.2%下落)、普通 5.59 万円(同 0.5%上昇) 一戸建 = 定借 10.91 万円(同 2.8%下落)、普通 9.36 万円(同 1.0%下落) 合計 = 定借 9.46 万円(同 2.8%上昇)、普通 6.67 万円(同 0.4%下落)。

[ 千葉県 ] マンション = 定借 10.66 万円(同 0.9%下落)、普通 7.44 万円(同 4.6%下落) アパート = 定借 4.84 万円(同 1.4%下落)、普通 5.36 万円(同 0.6%下落) 一戸建 = 定借 11.74 万円(同 6.4%上昇)、普通 9.30 万円(同 6.5%下落) 合計 = 定借 10.82 万円(同 1.1%上昇)、普通 6.59 万円(同 4.6%下落)。

定期借家物件の平均像 2008 年 1 年間に登録された定期借家物件の平均像 = 賃料 = 15.07 万円(前年比 5.6%上昇) 面積 = 63.60 m<sup>2</sup>(同 1.5%拡大) 契約期間 = 2.8 年(同 0.2 年短縮) 礼金 = 1 カ月 47.7%、2 カ月 34.6% 敷金 = 2 カ月 73.5%。

[ U R L ] <http://athome-inc.jp/index.html>

【問合先】経営企画室広報担当 03 - 3730 - 6484

## 政策動向

### 住宅用太陽光発電導入支援対策費補助金の申請受付開始と説明会

経済産業省では、2009 年度の住宅用太陽光発電導入支援対策費補助金の補助事業を行う者となった有限責任中間法人太陽光発電協会(JPEA)を通じて、4月1日から補助金申請の受付を開始した。来年1月29日(金)まで受付ける。これと併行して同協会では5月13日(水)～26日(火)に、全国10カ所で募集説明会を開催する。

受付要領 募集期間 = 2009 年 4 月 1 日(水)～ 2010 年 1 月 29 日(金) 補助金額 = 対象システムを構成する太陽電池モジュールの公称最大出力 1kW 当たり 7 万円 補助金予算額・想定補助件数 = 総額 200.5 億円の補助金予算により 8 万 4000 件程度の

補助件数を想定 対象者 = 自ら居住する住宅にシステムを設置しようとする個人で、電灯契約者となる者 対象システム = 以下の要件を満たすことが条件：(1)太陽電池モジュールの変換効率が一定の数値を上回ること(太陽電池の種別毎に基準値を設定)(2)一定の品質・性能が確保され、設置後のサポート等がメーカー等によって確保されていること(3)最大出力が10kW未満で、かつシステム価格が70万円(税抜)/kW以下であること。

応募説明会の開催 5月13日(水)～26日(火)、全国10カ所で募集説明会を開催する。日程・開催会場などの詳細は下記ホームページで閲覧できる。

[URL] <http://www.meti.go.jp/press/20090331012/20090331012.pdf>

【問合先】有限責任中間法人太陽光発電協会 043-239-6200

資源エネルギー庁・新エネルギー対策課 03-3501-1511 内線 4551～6

### 財務省・国交省、住金機構関連の改正施行令・省令案で意見募集

財務省と国土交通省では、住宅金融支援機構がその融資の対象とする合理的土地利用建築物の防耐火性能に係る基準について一定の合理化を図るとともに、有効空地活用事業における合理的土地利用建築物の最低敷地面積要件について一定の緩和を行うため、「独立行政法人住宅金融支援機構法施行令の一部を改正する政令案」と「独立行政法人住宅金融支援機構の業務運営並びに財務及び会計に関する省令の一部を改正する省令案」を作成した。

この一部改正政令案と省令案に関する一般からの意見(パブリックコメント)を4月21日(火)まで募集する。

政令案について：[http://www.mlit.go.jp/appli/pubcom/house01\\_pc\\_000008.html](http://www.mlit.go.jp/appli/pubcom/house01_pc_000008.html)

省令案について：[http://www.mlit.go.jp/appli/pubcom/house01\\_pc\\_000009.html](http://www.mlit.go.jp/appli/pubcom/house01_pc_000009.html)

【問合先】国土交通省住宅局総務課民間事業支援調整室 03-5253-8111 内線 39727

財務省大臣官房政策金融課 03-3581-4111 内線 6318

### 国交省、建基法施行令の改正政令の施行に伴う関係告示案で意見募集

国土交通省は、建築基準法施行令の一部改正政令の施行に伴う関係告示(エスカレーター関係)案を策定したことから、その告示案に関する一般からの意見(パブリックコメント)を4月23日(木)まで募集する。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/appli/pubcom/house05\\_pc\\_000039.html](http://www.mlit.go.jp/appli/pubcom/house05_pc_000039.html)

【問合先】住宅局建築指導課 03-5253-8111 内線 39513

### 国交省、省エネ改修等に関する租税特別措置法関係の告示を策定

国土交通省では3月31日付で、租税特別措置法関係の「告示」を策定し、ホームページ上に掲載している。「通知」は現在準備中。

告示の種類は、(1)省エネ改修に係る標準的な工事費用相当額を定める告示(2)省エネ改修に係る工事要件を定める告示(所得税)【投資型】(3)省エネ改修に係る工事要

件を改正する告示(所得税)【ローン型】(4)省エネ改修に係る工事要件を改正する告示(固定資産税)【ローン型】(5)地震に対する安全性に係る基準を改正する告示(6)耐震改修に係る標準的な工事費用相当額を定める告示(7)バリアフリー改修に係る標準的な工事費用相当額を定める告示(8)長期優良住宅に係る標準的な性能強化費用相当額を定める告示(9)耐震基準適合証明書を改正する告示(10)増改築等工事証明書を改正する告示(11)耐震改修証明書を改正する告示 の11本。

〔URL〕

[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk2\\_000007.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000007.html)

## 日本政策金融公庫、中小・小規模企業等への資金繰り相談時間など延長

(株)日本政策金融公庫では、中小・小規模企業や農林漁業の年末および年度末の資金繰りを支援するため、平日の電話相談時間の延長等、相談態勢を強化してきたが、現下の経済危機に対応するため、この4月以降も当分の間、電話相談などを実施する。

1. 平日の電話相談時間の延長、土日・祝日の電話相談 = 国民生活事業(小規模企業向けの小口資金) 中小企業事業(中小企業向けの長期事業資金) など。 電話相談時間 = 午前9時から午後7時まで。

2. 資金繰り土曜相談窓口(中小・小規模企業に対する土曜日の窓口相談) 実施日 = 4月4日(土)、5日(日)、11日(土)、12日(日)、18日(土)、19日(日)、25日(土)、26日(日)、29日(水・祝日) 電話相談時間 = 午前9時から午後5時まで。

〔URL〕 [http://www.jfc.go.jp/common/pdf/t\\_news\\_090330\\_a.pdf#search](http://www.jfc.go.jp/common/pdf/t_news_090330_a.pdf#search)

## 商工中金、危機対応業務の3月末融資実績が5881件、3825億円に

商工中金では、「危機対応業務」を開始して以来、中小企業等向け損害担保付貸出や中堅企業等向けツーステップローンに積極的に取組む一方、危機対応業務に係る「特別相談窓口」を全国の営業店に設置し、危機時における法定の指定金融機関として相談に対応しているが、3月末日現在の実績によると、融資件数は5881件、融資金額3825億円に達したことを明らかにした。

内訳は、中小企業等向け損害担保付貸出 = 5605件(日本政策金融公庫への申込予定のものを含む)、金額は3125億円 中堅企業等向けツーステップローン = 276件、700億円(中堅企業等向けツーステップローンの件数、金額実績は日本政策金融公庫から、3月末までに当金庫へ実行された貸付金額ベースの数字)。

なお、商工中金では、現下の極めて厳しい環境を踏まえ、「セーフティネット機能の発揮」を優先的に取組むべき課題であると認識し、これまで以上に中小・中堅企業等の相談に対して懇切・丁寧かつ迅速な対応に努め、引き続きセーフティネット機能の発揮に万全を尽くしていく方針。

〔URL〕 [http://www.shokochukin.co.jp/newsrelease/pdf/nl\\_090406\\_01.pdf](http://www.shokochukin.co.jp/newsrelease/pdf/nl_090406_01.pdf)

## 住宅リフォーム・紛争処理支援C、個人の住宅注文者に注意を呼掛け

(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターでは、経済情勢の悪化に伴って、ハウスメーカーなどの住宅建設業者が倒産するケースが発生していることから、できるだけ個人の住宅注文者が被る損害を少なくするためには、「注文者自らも対応策を講じておくことが大切だ」として、ホームページ上で、次のような対応策を取るよう注意を呼び掛けている。

[ 請負契約の締結に当たって ] (1)請負工事代金の支払については、できるだけ工事の出来高に応じた支払とする契約を締結する(契約締結時に代金の全額や高い割合の前払い金を支払うことを避ける)ことが考えられること。工事の段階に応じた支払方法の一例としては、手付金として1割、工事の着手時に3割、上棟時に3割、完成時に3割というケースがあること(2)工事の途中で住宅建設業者が倒産した場合に、他の業者により工事を継続するために必要な追加費用などについて、その費用の一定割合を保証する任意の制度である「住宅完成保証制度」を利用することなどが考えられるとしている。詳しくは、(株)日本住宅保証検査機構や(株)住宅あんしん保証、(財)住宅保証機構などのホームページを閲覧するよう呼び掛けている。

[ U R L ] <http://www.chord.or.jp/news/index.php?id=55>



## 会員動向

### 東栄住宅、戸建賃貸住宅経営システム「トーマス」事業を開始

(株)東栄住宅は4月から、主力事業である戸建分譲事業に次ぐ新規事業として、戸建賃貸経営システム「トーマス TOHMAS」と「趣味と暮らし」をコンセプトにした新スタイルの戸建賃貸住宅「趣暮 SHUKURA」シリーズの新たな展開を開始した。

「トーマス」は、同社が培ってきたノウハウを集結させた戸建賃貸経営システム。分譲住宅3万5000棟の実績に基づく設計・施工管理ノウハウを活かした戸建賃貸住宅の建築請負を柱に、狭小地の活用、税金、物件管理、アフターサービスなどの不動産オーナーが抱える様々な悩みを解消し、安定的なリターンが実現できる土地活用を提案していく。また、「趣暮」シリーズは、様々なライフスタイルの賃貸居住者のニーズに応えた新しいコンセプトの賃貸住宅。その土地の魅力を最大限に引き出し、不動産オーナーだけではなく、居住者にも満足してもらえる「趣味と暮らせる、趣味と遊べる。住む人の住みたい住宅」を展開していく。 [ U R L ] <http://tohmas-0.jp>

### 事務所移転

(株)トラスト・ファイブ(正会員)はこのほど、本社事務所を移転した。

[ 新所在地 ] 〒150 - 0011 東京都渋谷区東1 - 12 - 2 NAGAI.BLDG.3階

T E L、F A Xは変更なし。

(株)ウィンシティ(正会員)はこのほど、本社事務所を移転した。

[ 新所在地 ] 〒133 - 0061 東京都江戸川区篠崎町2 - 404-1

T E L 03 - 3698 - 6201 F A X 03 - 3698 - 6202