



## 今週の フラッシュ

### マンション、アパート共に平均賃料は上昇

～リクルート、11月の首都圏賃貸市場、面積も増加

リクルートがまとめた今年11月の「首都圏・住宅情報賃貸マーケットレポート」によると、11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14万9224件で、前年同月比3.5%増、賃貸アパートは6万8143件で、同4.4%増といずれも増加している。平均坪賃料はマンションが0.71万円で、前年同月比6.3%の下落、アパートが0.63万円で同9.8%の下落と、共に弱含みの傾向が続いている。一方、平均専有面積は、マンションが55.23㎡で同12.0%増、アパートが41.55㎡で同12.6%増と、いずれも2桁台の大幅な伸びをみせている。

マンションの地域別内訳 [東京都] 掲載物件数=10万1274件(前年同月比3.5%増) 平均坪賃料=0.86万円(同5.6%下落) 平均賃料=15.37万円(同11.7%上昇) 平均面積=58.12㎡(同14.7%増)。  
[神奈川県] 掲載物件数=2万3081件(同8.5%増) 平均坪賃料=0.69万円(同8.2%下落) 平均賃料=10.58万円(同4.0%上昇) 平均面積=53.81㎡(同9.4%増)。  
[埼玉県] 掲載物件数=1万4486件(同1.0%減) 平均坪賃料=0.57万円(同8.2%下落) 平均賃料=8.13万円(同3.2%上昇) 平均面積=51.62㎡(同11.2%増)。  
[千葉県] 掲載物件数=1万383件(同0.1%減) 平均坪賃料=0.54万円(同8.5%下落) 平均賃料=8.40万円(同2.1%上昇) 平均面積=55.14㎡(同9.2%増)。

アパートの地域別内訳 [東京都] 掲載物件数=3万548件(同0.9%増) 平均坪賃料=0.76万円(同8.9%下落) 平均賃料=8.76万円(同8.0%上昇) 平均面積=41.03㎡(同14.0%増)。  
[神奈川県] 掲載物件数=1万3889件(同7.1%増) 平均坪賃料=0.64万円(同11.1%下落) 平均賃料=7.29万円(同4.8%上昇) 平均面積=40.82㎡(同13.7%増)。  
[埼玉県] 掲載物件数=1万2874件(同5.2%増) 平均坪賃料=0.55万円(同9.0%下落) 平均賃料=6.36万円(同3.4%上昇) 平均面積=42.09㎡(同10.7%増)。  
[千葉県] 掲載物件数=1万832件(同10.3%増) 平均坪賃料=0.50万円(同9.9%下落) 平均賃料=5.98万円(同3.1%上昇) 平均面積=42.89㎡(同10.8%増)。

マンションのタイプ別内訳 [ワンルーム] 掲載物件数=2万229件(同6.0%増) 平均坪賃料=0.91万円(同5.8%下落) 平均賃料=6.14万円(同7.7%下落) 平均面積=22.64㎡(同2.0%減)。  
[1DK] 掲載物件数=5万9534件(同2.4%増) 平均坪賃料=0.87万円(同2.0%下落) 平均賃料=8.17万円(同22.7%上昇) 平

均面積 = 31.20 m<sup>2</sup>(同 23.4%増)。[ 2DK ] 掲載物件数 = 3万 1717 件(同 3.9%増) 平均坪賃料 = 0.71 万円(同 1.4%下落) 平均賃料 = 9.64 万円(同 2.1%上昇) 平均面積 = 45.30 m<sup>2</sup>(同 2.6%増)。[ 3DK ] 掲載物件数 = 2万 3365 件(同 0.1%増) 平均坪賃料 = 0.63 万円(同 2.8%下落) 平均賃料 = 11.14 万円(同 3.4%下落) 平均面積 = 58.79 m<sup>2</sup>(同 0.9%増)。[ 4DK ] 掲載物件数 = 1万 3189 件(同 8.8%増) 平均坪賃料 = 0.63 万円(同 2.4%下落) 平均賃料 = 15.06 万円(同 3.1%上昇) 平均面積 = 76.50 m<sup>2</sup>(同 5.0%増)。[ 4LDK ~ ] 掲載物件数 = 1190 件(同 27.5%増) 平均坪賃料 = 0.66 万円(同 1.3%下落) 平均賃料 = 24.85 万円(同 12.1%上昇) 平均面積 = 111.88 m<sup>2</sup>(同 9.5%増)。

アパートのタイプ別内訳 [ワンルーム] 掲載物件数 = 8609 件(同 10.5%増) 平均坪賃料 = 0.89 万円(同 4.7%下落) 平均賃料 = 5.08 万円(同 8.7%下落) 平均面積 = 19.93 m<sup>2</sup>(同 4.4%減)。[ 1DK ] 掲載物件数 = 3万 1846 件(同 4.4%増) 平均坪賃料 = 0.76 万円(同 8.8%下落) 平均賃料 = 6.10 万円(同 6.5%上昇) 平均面積 = 27.40 m<sup>2</sup>(同 17.4%増)。[ 2DK ] 掲載物件数 = 1万 9106 件(同 2.1%増) 平均坪賃料 = 0.61 万円(同 0.5%上昇) 平均賃料 = 7.29 万円(同 1.2%上昇) 平均面積 = 40.67 m<sup>2</sup>(同 0.5%増)。[ 3DK ] 掲載物件数 = 8090 件(同 3.6%増) 平均坪賃料 = 0.52 万円(同 0.8%増) 平均賃料 = 8.10 万円(同 1.0%下落) 平均面積 = 52.10 m<sup>2</sup>(同 1.7%下落)。[ 4DK ] 掲載物件数 = 482 件(同 0.8%増) 平均坪賃料 = 0.50 万円(同 1.9%下落) 平均賃料 = 10.17 万円(同 0.7%下落) 平均面積 = 67.10 m<sup>2</sup>(同 1.1%減)。[ 4LDK ~ ] 掲載物件数 = 10 件(同 9.1%減) 平均坪賃料 = 0.46 万円(同 30.5%下落) 平均賃料 = 12.83 万円(同 38.3%下落) 平均面積 = 89.83 m<sup>2</sup>(同 3.8%減)。

【問合せ先】事業推進グループ賃貸チーム 03 - 6835 - 5377

## 政策動向

政府保証付き不動産業向け融資を創設へ、今月中に施策内容を開示へ

国土交通省は、このほど麻生首相が金子国土交通大臣に対して指示を行った住宅・不動産事業者向け緊急支援の原案づくりに着手した。住宅金融支援機構を通じた新たな事業者向け融資制度の創設と日本政策投資銀行を窓口としたJリート向け融資の2本柱で、全体のボリュームや個々の融資枠の上限などについて今後詰める。今年度の補正予算か来年度予算案に盛り込む予定だが、年末にかけて資金繰りが苦しくなる企業が多いことから、その内容を今月中にも開示する方針。

住宅・不動産事業者向け融資制度は、財務体質が黒字にもかかわらず一時的な資金ショートで破綻するケースを未然に防ぐため、企業単位ではなく、開発事業など個々のプロジェクトを基準に審査したうえで、政府保証を付けて住金機構が資金を貸し出す仕組みを想定している。また、リート向けの資金融資については、政府が中小・大手を問わず急激に資金繰りが厳しくなった企業を対象に発動を認定した日本政策金融公庫「危機対応円滑化業務」の融資枠を活用する。来年1月の通常国会に提出され

る第2次補正予算案の中で、新たに別枠として約6000億円が盛り込まれる予定で、この予算をJリート向け融資に活用する方針。さらに住宅購入者向けの支援策として、住金機構の「フラット35」の高性能住宅向け金利優遇制度(当初5年間に0.3%を金利優遇)を10年間に延長するとともに、中古住宅購入者に対しても、新築住宅と同様、当初5年間に0.3%を金利優遇する新商品を開発する。

## 国交省、重説制度見直しの方向、書類の事前配付や説明省略化など

国土交通省の社会資本整備審議会産業分科会はこのほど不動産部会を開催し、宅地建物取引業法の重要事項説明制度の見直しについて審議した。来年1月中旬を目途に、賃貸不動産に係る制度整備に関する論点整理を行ったうえで、2月中旬に宅建業法の改正も視野に入れた「中間とりまとめ(案)」を作成する。

部会では、八木橋孝男・三菱地所リアルエステートサービス社長と市川宜克・全国宅地建物取引業協会連合会専務理事から具体的事例が紹介され、重要事項説明に要する時間や重要事項説明書ガイドブックなど事前配付書類の配付期日などが説明された。また、主なトラブルとして「パンフレットや模型などの説明資料と現物との相違」「営業販売員の説明と引き渡し時の状態の相違」などが多いこと、今後の課題としては「分量が増えている特記事項の整理」や「記載し説明する事項と情報として知っておいていただきたい事項の整理」が必要なことが指摘された。

そのうえで重要事項説明制度の見直しに関する今後の論点として、「購入者が重要事項説明の内容を検討する時間的余裕を確保し、その理解を深めるためにも書類の事前交付は必要だが、交付時期を一律に定めることや、事前交付そのものを義務付けることはかえって不動産の円滑な取引を阻害する」「不動産の専門家である宅建業者間の取引においては事前交付の必要はない」「電気・ガス等の整備状況や物件完成時の形状および構造など、一般の購入者が書面を読めば容易に理解できるものは口頭説明を省略して合理化を図ることも必要」などの方向性が示された。

【問合先】総合政策局不動産業指導室 03-5253-8111 内線25151

## 調査統計

### 国交省、10月の建築確認は1.6%増の1万5813件

国土交通省がまとめた今年10月の「最近の建築確認件数等の状況」によると、10月の建築確認件数(交付件数)は5万996件で、前月比では1.6%増加したものの、前年同月比では4.2%の減少となった。うちマンションなど1~3号建築物は1万5813件(前年同月比5.5%増)、木造2階建てなどの小規模建築物(4号建築物)は3万5183件(同8.0%減)。また、マンションなど1~3号建築物で、構造計算適合性判定の合格件数は2167件と、前月比78件の増加。

一方、10月の建築確認申請件数は5万292件で、前月比4.3%減、前年同月比8.7%

減となっている。うちマンションなど1～3号建築物は1万5291件(同8.3%減)、木造2階建てなどの小規模建築物(4号建築物)は3万5001件(同8.9%減)となっている。マンションなど1～3号建築物で、構造計算適合性判定の申請件数は1960件で、前月比13件の減少。

〔URL〕[http://www.mlit.go.jp/report/press/house05\\_hh\\_000056.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000056.html)

【問合せ先】住宅局建築指導課 03 - 5253 - 8111 内線 39533

## 講習会

今年度第1回建設廃棄物適正処理講習会を来年1月16日に開催

東京都産業廃棄物対策推進協議会・建設廃棄物適正処理部会の主催による「今年度第1回建設廃棄物適正処理講習会」は、来年1月16日(金)午後2時から、東京・新宿区の都庁第二本庁舎1階二庁ホールで開催される。受講料は無料。

建設工事からは多種類の産業廃棄物が大量に発生することから、排出事業者には、これらの産業廃棄物を適正に処理する義務が課せられている。そして、毎年のように行われる「廃棄物処理法」の改正によって、産業廃棄物の委託基準、処理基準が強化されるなど、排出事業者責任はますます厳しくなっている。そこで建設業・解体業を対象に廃棄物処理法等に関する講習会を開催するもの。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)電子マニフェストについて(2)不法投棄撲滅に向けた東京都の取組み。対象事業者は都内で事業を行う中小建設・解体業者。

定員は先着200名(定員に達した場合は締切日以前に受付を終了)。申込締切は来年1月9日(金)。

【問合せ・申込先】東京都環境局廃棄物対策部産業廃棄物対策課指導係  
TEL 03 - 5388 - 3586 FAX 03 - 5388 - 1381

## 資格試験

管理協、区分所有管理士資格認定試験を来年3月11日に

(社)高層住宅管理業協会は来年3月11日(水)、全国7都市で2008年度の区分所有管理士資格認定試験を実施する。

マンションを含む区分所有建物の企画・設計・運営に係る専門的な業務を総合的にマネジメントする人材の育成を目的に、1996年度から実施している協会認定の資格。これまでに4369名(2008年7月時点)が認定を受けている。

試験会場は東京、大阪、札幌、仙台、名古屋、広島、福岡の7会場。受験資格は区分所有建物の管理業務に従事し、3年以上の実務経験を有する者など。試験方法は四肢択一式試験(50問)と記述式試験(5問)。受講料は1万2600円(税込み)。受験申込みは来年2月13日(金)まで、合格発表は来年4月21日(火)。

〔URL〕[http://www.kanrikyo.or.jp/kyoukai/kubun\\_h20/siken.html](http://www.kanrikyo.or.jp/kyoukai/kubun_h20/siken.html)

## 会員動向

ナイス、「超長期住宅先導的モデル事業」に住宅新築など2部門で採択

ナイス(株)は、戸建住宅と住宅履歴データ管理の2部門で、国土交通省から超長期住宅先導的モデル事業に採択された。戸建住宅は、梁などの小屋組を見せることで、顧客自らが接合部を確認でき、点検しやすくした。来年3月末を目途に、横浜市鶴見区でモデルハウスを建設する。今後、提携工務店向けの商品として改良を加えていく。

戸建のモデル事業は、(1)しっかりつくる(2)きちんと手入れする(3)長く使う という3つの考え方が基本。顧客と施工を手掛ける工務店との橋渡し役として「家づくりサポートセンター」(仮称)を組成。顧客に対しては、リフォームの履歴データを保管したり、住宅の使用部材の交換周期を知らせるほか、工務店は住宅の点検時期などを知らせる。顧客自身が、自分の戸建住宅を点検できる仕組みも整えた。長期修繕計画に則った自己点検チェックシートを用意し、1年ごとに顧客が自己点検する。

住宅履歴データ管理の提案は、これまで自社マンションを中心に集積してきた住宅履歴や設計図書のデータベースを、提携工務店が施工した戸建に応用するもの。設計図書・性能評価、工事記録を一元管理し、顧客や工務店がいつでも閲覧できる。売却時の評価基準として活用し、中古流通の活性化につなげる。

〔URL〕<http://www.nice.co.jp/release/pdf/2008/1121.pdf>

### ホームロンドクター、ローンのシミュレーションソフトを発売

ホームロンドクター(株)(当協会賛助会員)は、最適な住宅ローン選びをシミュレーションできるパソコンソフト「ベスト・ローン・チョイス」を今月から先行発売する。

同ソフトは1000種類以上ある住宅ローン商品の中から、毎月の返済額以外に諸費用など複数の面から安い順番に並べて比較できる。また、地域ごとに取扱金融機関を見比べることができるほか、最新の金利・手数料情報を毎月更新する。今月から同社が開催するファイナンシャルプランナー向けの無料勉強会から、同ソフトを先行販売する。希望小売価格は9万円(税込み)。〔URL〕<http://www.hld.jp/simulator/repay.php>

### 事務所移転

シーズクリエイティブ(株)(正会員)は12月15日から、本社事務所を下記に移転する。

〔新所在地〕〒150-0012 東京都渋谷区広尾1-3-18 広尾オフィスビル9階

TEL 03-6408-2310 FAX 03-6408-2311

### 町名変更

利創建設(株)(正会員)の本社事務所所在地の町名が下記の通り変更となった。

〔町名変更〕〒488-0839 愛知県尾張旭市洪川町3-7-2(電話、FAXは従来通り)