



## 今週の フラッシュ

### ビル賃貸業はプラス、住宅・宅地分譲業

～ 土地総研、1月の不動産業業況等調査の結果

(財)土地総合研究所がまとめた「不動産業業況等調査結果」(今年1月実施、調査対象211社、回答176社)によると、経営状況を示す業況DI(=指数、回答の全てが経営の状況を良いとする場合+100を示し、反対に回答の全てが経営の状況を悪いとする場合100を示す)は、住宅・宅地分譲業=14.0ポイント(P)、ビル賃貸業=+10.7P、不動産流通業(住宅地)=27.5P、不動産流通業(商業地)=40.0Pとなり、いずれも前回調査(2007年10月1日)に比べポイントを下げ悪化している。ただビル賃貸業のみがプラスの指数で、何とか好調さを維持している状況。

#### 《不動産業の経営状況の調査結果 概要》

[住宅・宅地分譲業の業況DI] 現況の業況DIは14.0で、前回調査の1.1から12.9Pも大幅に悪化している。

事業環境をみると、用地取得件数DI=24.4(前回調査12.8) モデルルーム来場者数DI=28.2(同25.6)と、いずれも前回調査に比べマイナス幅が増加し、悪化。成約件数DI=15.3(同17.3)と、前回調査に比べマイナス幅は2P減少。在庫戸数DI=8.3(同+15.2)と、前回のプラスからマイナスに転じ、悪化するとの見方が多くなってきた。販売価格の動向DI=+23.3(同+45.7)で、Pは低下しているものの、上昇傾向にあるとの見方が依然強い。

[不動産流通業(住宅地)の業況DI] 業況DIは27.5で、前回調査の4.1に比べ、マイナス幅が23.4Pも増加し、厳しい経営状況との見方が多い。

成約件数DIをみると、マンション=46.9(同31.8) 戸建=42.3(同31.9) 土地=31.9(同16.4)と軒並みマイナス幅が増加し、悪化の見方が多い。

[ビル賃貸業の業況DI] 業況DIは+10.7で、前回調査の+17.9に比べ、プラスは維持しつつも、プラス幅が7.2P縮小している。空室の状況DIは4.8(同0.0)と、前回調査に比べマイナスに落ち込み、悪化するとの見方が増えている。一方、成約賃料の動向DIは+26.1(同+30.4)で、前回に比べ4.3Pと僅かに下がったものの、成約賃料は上昇傾向との見方が依然多い。

新規契約をした企業の業種では、情報・通信関連(IT関連)=10社 衣服・服飾品(ブランド商品)関連=3社 飲食業(ファーストフード、コーヒーショップなど)=3社 金融・保険関連=2社 その他=8社で、IT関連企業が最も多かった。

[3カ月後の経営見通しDI] 住宅・宅地分譲業=22.0 不動産流通業(住宅

地) = 33.1 と、さらに悪化するとの見方が強い。また、ビル賃貸業 = 1.8 とマイナスに転じて、現況に比べ陰りがみられる。

{ URL } <http://www.lij.jp/html/gyoukyou/g20-01.pdf>

【問合先】(財)土地総合研究所 03 - 3509 - 6972

## 政策動向

### 国交省、犯罪収益移転防止法、宅建業者も対象、本人確認など義務付け

犯罪収益移転防止法が3月1日に施行されることに伴い、従来金融機関を対象にしていたマネー・ローンダリング(資金浄化)の防止義務が宅地建物取引業者を含む43業種に拡大された。同法の施行により、宅建業者に対し、(1)顧客などの本人確認(2)本人確認記録の作成・保存(3)取引記録の作成・保存(4)疑わしい取引に関する届出が義務付けられることになった。

宅建業者の業務のうち、同法の規制対象になるのは「宅地建物の売買又はその代理、媒介に係るもの」で、宅地建物の売買契約の締結、あるいはその代理、媒介を行う場合が対象になる。

本人確認については、個人の場合は本人特定事項((1)氏名(2)住所(3)生年月日)を全て確認しなければならない。また、法人の場合は「名称」「本店又は主たる事務所の所在」とともに、代表者又は担当者の「本人特定事項の確認」も必要となる。本人確認の方法としては、「対面型取引」では、「提示のみ法」と「提示・送付法」を、インターネットなどを想定した「非対面型取引」では、「受理・送付法」と「電子証明法」を規定している。本人確認記録と取引記録については、「7年間」の保存を義務化。宅建業法でも不動産取引帳簿の備付を義務化しているが、保存期間は「5年間」となっており、法律によって保存期間が異なることに留意する必要がある。

なお、「不動産業における犯罪収益移転防止及び反社会的勢力による被害防止のための連絡協議会」では、宅建業者向けのハンドブックを策定し、3月上旬に発行されるが、このなかで「本人確認記録」「取引記録」の様式が示される。

【問合先】総合政策局不動産課 03 - 5253 - 8111 内線 25102

### 政府、長期優良住宅促進法を26日の閣議で決定し、今国会に提出

政府は26日の閣議で、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律案」を決定し、即日、国会に上程した。

法律案は、全21条の条文で構成。法案では「国土交通大臣が長期優良住宅の普及促進に関する基本方針を定める」としたうえで、この基本方針の中で長期優良住宅の普及促進のための施策を定めるように規定。また、長期優良住宅を建築・維持保全しようとする者に対し、「長期優良住宅建築等計画」の作成とともに、所管行政庁(市町村長または都道府県知事)の認定を受けるよう申請することを求めている。さらに、国、地方公共団体、事業者に対する努力義務も規定しているほか、認定計画実施者に

は「認定長期優良住宅の建築や維持保全の状況の記録(住宅履歴書)を作成し、保存すること」を求めている。

「長期優良住宅」の定義については、「構造および設備が長期使用構造等であるもの」と規定しているものの、長期優良住宅の基準については、「国土交通省令に定める基準に適合させるための措置」という表現にとどめており、具体的な基準は、今後作成する省令の中で示していく。また、所管行政庁による長期優良住宅建築等計画の認定に関しても、「長期使用構造等であること」と省令に委ねる一方、維持保全の期間については「30年以上であること」と具体的な期間を示している。

なお、同法の施行日については、「公布の日から6カ月以内」と規定している。

{ URL } <http://www.mlit.go.jp/houritsuan/169-8/01.pdf>

【問合せ先】住宅局住宅政策課 03 - 5253 - 8111 内線 39213

### 国土省、密集市街地防災街区整備促進法施行規則の基準案で意見募集

国土交通省では、密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律施行規則の規定に基づき、国土交通大臣が定める基準(案)について、一般からの意見(パブリックコメント)を募集している。意見の募集は3月19日(水)まで(必着)。

{ URL } [http://www.mlit.go.jp/pubcom/08/pubcomt14\\_.html](http://www.mlit.go.jp/pubcom/08/pubcomt14_.html)

【問合せ先】住宅局市街地建築課 03 - 5253 - 8111 内線 39614

### 国土省、地域活性化基盤整備法施行令の一部改正政令案で意見募集

国土交通省では、「広域的な地域活性化のための基盤整備に関する法律施行令の一部を改正する政令案」を制定する。このため、その「改正政令案」に対する一般からの意見(パブリックコメント)を3月23日(日)まで募集している。

{ URL } <http://search.e-gov.go.jp/servlet/Public>

上記アドレスより2月23日付、155080403 を閲覧

【問合せ先】都市・地域整備局まちづくり推進課 03 - 5253 - 8406

### 国土省、NTTの構造計算プログラムを大臣認定

国土交通省は2月22日付で、(株)NTTデータの構造計算プログラム「SEIN LaCREA 認定版/RC」と「同/S」を建築基準法に基づき、大臣認定した。

NTTデータの構造プログラムは1月21日に仮認定を受けた後、ゼネコンや設計事務所など設計者サイド、指定確認検査機関など審査サイドが参加した「コンソーシアム(連合)」が中心となって、不具合のチェックなど本認定に向けた検証を行ってきた。なお、NTTデータのほか、2社が大臣認定の申請を表明している。

{ URL } [http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha08/07/070222\\_.html](http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha08/07/070222_.html)

【問合せ先】住宅局建築指導課 03 - 5253 - 8111 内線 39563



## 調査統計

### 国土交通省、12月の建設住宅性能評価の交付のみ21.3%増の1万5461戸

国土交通省がまとめた2007年12月末時点の「住宅性能表示制度の実施状況(速報値)」によると、新築住宅における設計住宅性能評価の実績は、受付が1万6581戸(前年同月比31.2%減)、交付が1万2875戸(同47.1%減)。また、建設住宅性能評価は受付が1万118戸(同48.1%減)、交付が1万5461戸(同21.3%増)となった。

<新築住宅の2007年12月実績>(1)設計住宅性能評価 = 受付1万6581戸(前年同月比31.2%減)、うち一戸建住宅4817戸(同6.9%減)、マンション等1万1764戸(同37.9%減) 交付1万2875戸(同47.1%減)、うち一戸建住宅5045戸(同4.0%減)、マンション等7830戸(同59.0%減)(2)建設住宅性能評価 = 受付1万118戸(同48.1%減)、うち一戸建住宅4245戸(同3.7%減)、マンション等5873戸(同61.1%減) 交付1万5461戸(同21.3%増)、うち一戸建住宅4729戸(同8.0%増)、マンション等1万732戸(同28.3%増)。

[2007年12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7830戸(シェア60.8%) 一戸建住宅5045戸(同39.2%)。[一戸建住宅の工法別内訳] プレハブ工法2762戸(同54.7%) 木造在来1990戸(同39.4%) 2×4工法230戸(同4.6%) など。[マンション等の構造別内訳] RC造7460戸(同95.3%) プレハブ197戸(同2.5%) 木造(在来)109戸(同1.4%) SRC造30戸(同0.4%) 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111万5897戸 交付108万1958戸(2)建設住宅性能評価 = 受付85万7218戸 交付63万8697戸。

<既存住宅の実績>(1)2007年12月 = 受付66戸 交付133戸。(2)2002年12月制度運用開始からの累計 = 受付1640戸 交付1564戸。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha08/07/070221\\_.html](http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha08/07/070221_.html)

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03-5253-8111内線39456



## 国有地売却

### 関東財務局、競争入札方式で国有地売却、3月13日まで受付

財務省関東財務局は、管内の国有財産について、一般競争入札方式により売却する。入札案内書の配布と受付期間は3月13日(木)までで、開札は3月25日(火)に行う。

売却物件の所在地別内訳は、東京都 = 16物件 神奈川県 = 39物件 千葉県 = 114物件 埼玉県 = 33物件 茨城県 = 68物件 栃木県 = 89物件 群馬県 = 20物件 の合計379物件。

[URL] <http://www.mof-kantou.go.jp/frames/kanzai/>

【問合せ先】管財第2部統括国有財産管理官(入札担当) 048-600-1177



## 新製品発表会

住宅・木材Cなど、3月12、13日に地域材利用の住宅用新製品の発表会

(財)日本住宅・木材技術センターと(社)日本木材保存協会、全国木造住宅機械プレカット協会は3月12日(水)、13日(木)の2日間、東京・江東区の新木場ホールで、「地域材を利用した住宅用の新製品開発に関する発表会」を開催する。

参加費は無料。参加人数は150名程度(先着順)。

会場では、マンションの内装材分野や住宅用の外構材分野での(1)アイデアコンペによる新製品開発(内装材8課題、外構材6課題)、(2)羽柄材の寸法規格の集約化(羽柄材の実態調査および寸法規格の集約化)、(3)スギを使用した下地材の開発(5課題)、(4)産学官連携による新製品開発(3課題)などを紹介する。

〔URL〕<http://www.howtec.or.jp/kenyukaihatsu/tiikizai20080122.pdf>

〔問合せ先〕日本住宅・木材技術センター 研究開発部 03 - 3589 - 1796



## 会員動向

### 事務所移転

(株)レックアイ(賛助会員)は2月23日に、本社事務所を下記に移転した。

〔新所在地〕〒171-0022 東京都豊島区南池袋3-14-11 中町ビル2階

T E L 03 - 5949 - 5681 F A X 03 - 5949 - 5682 (変更なし)



## 協会だより

### ～ 3月の行事予定

- |          |        |                                     |
|----------|--------|-------------------------------------|
| 3月6日(木)  | 10:00～ | 住文化研究会(グローリア明大前)                    |
| 3月7日(金)  | 15:00～ | 流通委員会(明治記念館)                        |
| 3月10日(月) | 12:00～ | 組織委員会(弘済会館)                         |
| 3月11日(火) | 12:00～ | 総務委員会(協会会議室)                        |
|          | 13:15～ | 戸建住宅委員会「性能向上小委員会」(明治記念館))           |
|          | 16:30～ | 住生活女性経営者会議(中高層住宅委員会)(La Bella Vita) |
| 3月18日(火) | 14:00～ | 中高層住宅委員会「商品企画研究会」見学会(トワイズ白井)        |
| 3月19日(水) | 16:30～ | 証券金融委員会(明治記念館)                      |
| 3月21日(金) | 14:30～ | 支部活性化委員会(ホテルニューオータニ)                |
|          | 16:00～ | 理事会(同上)                             |
|          | 17:30～ | 新入会員との懇親会(同上)                       |
| 3月24日(月) | 18:00～ | 中高層住宅委員会若手経営者懇親会(明治記念館)             |
| 3月25日(火) | 15:00～ | 住文化研究会(東京ガスショールーム)                  |