



## 今週の フラッシュ

### 中古マンション・戸建の成約数、減少幅縮小 ～ 東日本レインズ、5月の首都圏不動産流通市場動向

(財)東日本不動産流通機構(東日本レインズ)が6月10日にまとめた今年5月度(5月1～31日)の「レインズ活用実績報告」と月例速報「首都圏不動産流通市場動向～マーケットウォッチ」によると、レインズ活用実績では、新規登録件数が売り物件、賃貸物件共に前年水準を上回り、成約報告では売り物件が3.6%減少したものの、賃貸物件は20.2%の2桁増と好調。また、条件検索や図面検索も増加して、総アクセス件数も7.6%増と「引き続き拡大基調が続いている」と分析。

一方、5月度の「首都圏不動産流通市場動向」によると、中古マンションや中古戸建ての成約件数は、東日本大震災の影響で引き続き減少傾向が続いているものの、減少幅は次第に縮小傾向にある一方、新築戸建住宅の成約は2桁の大幅な増加。成約価格は、中古マンション、中古戸建、新築戸建のいずれも前年同月水準を上回っている。

《5月度のレインズ活用実績の概要》[新規登録件数] = 22万5256件(前年同月比15.1%増) うち 売物件 = 5万3827件(同29.8%増) 賃貸物件 = 17万1429件(同11.1%増)[成約報告件数] 売物件 = 5699件(同3.6%減) 賃貸物件 = 1万4192件(同20.2%増)[条件検索] 779万3096件(同1.8%増)[図面検索] 1391万1260件(同10.0%増)[東日本の5月末在庫件数] 59万1055件(同8.3%増)、うち 売物件 = 16万7688件(同8.4%増) 賃貸物件 = 42万3367件(同8.3%増)[総アクセス件数] 2289万6904件(同7.6%増) と、「引き続き拡大基調が続いている」とみている。

#### 《5月度の首都圏不動産流通市場動向の概要》

【中古マンション】 成約件数 = 2251件(前年同月比10.7%減)、2カ月連続で前年同月比減少率は縮小。すべての都県で減少 成約㎡単価 = 首都圏平均 38.88万円(同0.6%上昇) 成約平均価格 = 2531万円(同0.5%下落) 成約平均面積 = 65.09㎡(同1.1%減) 平均築年数 = 18.19年 新規登録件数 = 1万4198件(同25.9%増)、14カ月連続で前年水準を上回っており、2割台の増加率で推移。

【中古戸建住宅】 成約件数 = 851件(前年同月比7.4%減) 2カ月連続で前年同月比減少率は縮小 成約平均価格 = 2964万円(同1.2%上昇)、5カ月ぶりに上昇 土地面積 = 首都圏平均 150.20㎡ 建物面積 = 105.56㎡ 平均築年数 = 18.44年 新規登録件数 = 5200件(同6.9%増)、2カ月連続で前年同月を上回っている。

【新築戸建住宅】 成約件数 = 400件(前年同月比17.0%増) 前年同月と同数だった3月をはさんで11カ月連続で前年同月を上回り、増加率も2桁に拡大 成約平均

価格 = 3615 万円(同 0.3% 上昇) 土地面積 = 首都圏平均 108.54 m<sup>2</sup>(同 1.7% 減) 建物面積 = 95.36 m<sup>2</sup>(同 0.7% 増)。

【土地(面積 100 ~ 200 m<sup>2</sup>)】 成約件数 = 426 件(前年同月比 11.1% 減) 7 カ月連続で前年同月を下回っている 成約 m<sup>2</sup>単価 = 19.13 万円(同 9.2% 下落) 成約平均価格 = 2716 万円(同 9.7% 下落)。

[ URL ] [http://www.reins.or.jp/pdf/info/nl/nl\\_201105.pdf](http://www.reins.or.jp/pdf/info/nl/nl_201105.pdf)  
[http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw\\_201105.pdf](http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw_201105.pdf)

【問合先】総務部 03 - 5296 - 9350

## 政策動向

### 国交省、取引からの暴力団等排除モデル条項を公表、流通 4 団体導入へ

国土交通省は 6 月 9 日、不動産取引からの暴力団等反社会的勢力の排除に向けて、不動産取引の標準契約約款に盛り込むべき暴力団排除条項の「モデル」を公表した。

これは、当協会をはじめ、(社)全国宅地建物取引業協会連合会、(社)全日本不動産協会、(社)不動産流通経営協会の不動産流通 4 団体が、同省と警察庁の協力を得て、不動産取引の契約書(売買・媒介・賃貸住宅)のモデル条項として、暴力団等反社会的勢力排除条項を定めたもので、この 6 月以降、各団体において順次導入する。

具体的には、契約段階で買主が暴力団等反社会的勢力ではないことや、自ら又は第三者を通じた脅迫的な言動や暴力を用いる行為をしないことを確約するなどの条項を設けている。また、確約に反した場合、売主は何らの催告なく契約を解除できることや、違約金(売買代金の 20% 相当額)に加え違約罰(売買代金の 80% 相当額)を支払うことなども盛り込まれている。

各団体では今後、講習会などを通じて普及・啓発を図っていく方針。

なお、「反社会的勢力排除のための標準モデル条項例」= 概要、売買契約書、媒介契約書、賃貸住宅契約書などの詳細は、下記 URL で閲覧できる。

[ URL ] [http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo16\\_hh\\_000056.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo16_hh_000056.html)

【問合先】総合政策局不動産課 03 - 5253 - 8111 内線 25123、25130

### 東京都、特定緊急輸送道路に約 150 路線、全長約 1000 km を指定へ

東京都が発表した「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」に基づく「特定緊急輸送道路」の概要書によると、特定緊急輸送道路の指定路線数は約 150 路線、全長約 1000 km に達することが分かった。

都は、都内の幹線道路約 2000 km、563 路線について「緊急輸送道路」に指定している。このうち特に沿道建築物の耐震化を図る必要がある道路を「特定緊急輸送道路(特緊道路)」に指定する。2012 年度から特緊道路の沿道建築物のうち、旧耐震かつ道路幅員半分超の高さの建築物を対象に耐震診断を義務付けるほか、助成金により建物の改修や建替えを促進する。第 1 次緊急輸送道路の全 139 路線と、一部の 2 次・3 次緊

急輸送道路についても今後指定し、全体では約 150 路線となる。

都内の高速道路はすべて特緊道路に指定する。一般道は環状 7 号・8 号、日光街道、水戸街道、中山道、第一京浜、第二京浜、甲州街道、青梅街道、五日市街道などとなっている。

〔 URL 〕 <http://www.metro.tokyo.jp/INET/BOSHU/2011/06/22162100.htm>

【問合先】都市整備局市街地建築部建築企画課 03 - 5388 - 3362

## 政府の節電ポータルサイト 6/1 オープン、6/10 から節電サポート事業

政府は 6 月 1 日付で、節電ポータルサイト「節電.g o . j p」を仮オープンした。内容は、事業者向けと家庭向けの 2 本柱。事業者向けでは、(1)活動計画を立てる前に(2)節電シンポジウムスケジュール(3)資料ダウンロードなどが閲覧できるようになっている。今後、節電についての情報提供や掲載するコンテンツを順次拡大していく予定。

これに関連して、所管の資源エネルギー庁は 6 月 10 日から、東京電力・東北電力管内の小口需要家(契約電力 500kW 未満の事業者 = オフィスビルや卸・小売店、食品スーパー、ホテル・旅館、飲食店などの全ての小口需要家が対象)に対して、節電の取組を支援するため、専門家による戸別訪問や出張説明会などを行う「節電サポート事業」を開始した。

また、節電に関する全般的な問合せ窓口である「節電専門ダイヤル」も下記の通り開設した。

〔 URL 〕 <http://setsuden.go.jp/>

【問合先】資源エネルギー庁・省エネルギー対策課 03 - 3501 - 1511 内線 4541

【節電に関する様々な問合せに関する専門ダイヤル】 0570 - 064 - 443

## 東京都、「東京都電力対策緊急プログラム」を策定

東京都は 5 月 27 日、今夏の電力危機を乗り切るとともに、過度の電力依存社会からの脱却を目指して、「東京都電力対策緊急プログラム～過度の電力依存社会からの脱却を目指して～」を策定した。

このプログラムは、(1)過度の便利さや過剰に電力を消費する生活様式を見直す(2)『東京産都市型電力』を確保し、エネルギー源の多様化・分散化を図る(3)これらの取組により、低炭素・高度防災都市づくりを進める の 3 点を基本的な考え方として、節電や電源確保の具体策をとりまとめたもので、これまでの気候変動対策の成果を十分に活用しながら、全力で電力対策を推進して行く方針。

〔 URL 〕 <http://www.metro.tokyo.jp/INET/KEIKAKU/2011/05/7015r200.htm>

【問合先】プログラム全体：環境局環境政策部環境政策課 03 - 5388 - 3429

都庁における節電対策：同局都市地球環境部計画調整課 03 - 5388 - 3563



## 国土交通省、4月の不動産業の発注は前年比80.1%増の862億円

国土交通省がまとめた今年4月の「建設工事受注動態統計調査報告」によると、受注高は2兆2281億円で、前年同月比6.4%減と2カ月連続の減少。うち元請受注高は1兆5217億円(同5.2%減)、下請受注高は7064億円(同8.8%減)。宮城県分のデータが今回とりまとめられなかったこともあり、同省は「震災の影響がどの程度あるのか今後先行きをみる必要がある」としている。

元請受注高を発注者別にみると、「公共機関」からは3326億円(同7.6%減)、「民間等」からは1兆1891億円(同4.5%減)。「民間等」のうち、建築工事・建築設備工事(1件5億円以上)の受注工事額は2271億円(同55.2%増)と、先月の減少から再び増加となった。このうち「不動産業」は862億円(同80.1%増)と4カ月ぶりに増加した。今回のデータに宮城県分は入っていないが、「2010年度の宮城県の受注高の全国シェアは約1.7%で、同県分を組入れても全体の数字に大きな変動はない」とみている。

〔工事種類別の受注高〕 土木工事 = 4133億円(同24.0%減、2カ月連続の減少) 建築工事 = 9722億円(同5.8%増、先月の減少から再び増加) 機械装置等工事 = 1363億円(同3.9%減、3カ月ぶりの減少)。

〔発注者別に金額が多い業種〕 不動産業 = 862億円(同80.1%増、4カ月ぶりの増加) サービス業 = 603億円(同51.7%増、7カ月連続の増加) 製造業 = 415億円(同62.9%増、4カ月連続の増加) 卸売業、小売業 = 151億円(同10.9%減、2カ月連続の減少) などの順。

〔工事種類別に受注工事額の多いもの〕 住宅 = 877億円 工場・発電所 = 404億円 医療・福祉施設 = 309億円 などの順。

〔発注者別・工事種類別に受注工事額の多いもの〕 不動産業の「住宅」 = 753億円 製造業の「工場・発電所」 = 312億円 サービス業の「医療・福祉施設」 = 220億円 などの順。

〔URL〕 <http://www.mlit.go.jp/common/000146951.pdf>

【問合せ先】総合政策局・建設統計室 03 - 5253 - 8111 内線28622、28623

## 市場動向

### 三鬼商事、都心既存ビルの空室率8.58%、2カ月連続して改善

三鬼商事がまとめた今年5月末時点の「東京都心5区の最新オフィスビル市況」(基準階面積100坪以上、新築ビル36棟、既存ビル2620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8.88%で、前月比0.04P減とわずかながら改善した。「5月は大型解約があったものの、統合や集約に伴う移転の動きがみられたことから小幅に改善」。平均賃料は1万7400円で、前年同月比3.80%(688円)の下落、前月比0.11%(19円)の下落となっており、「景気の不透明感が強いことから賃料相場の弱含みが続いている」(同社)とみている。

[ 大型新築ビル(36 棟) ] 空室率 = 24.82% (前年同月比 13.83 P 低下)。「5 月は新規供給の影響がみられ、空室率は前月比 3.28 P 上げた。ただ、好条件のビルに大型需要や成約の動きが出ていたこと、竣工 1 年未満のビルには引き合いが多くみられるなど、募集状況は概ね順調に推移しており、満室や高稼働するビルが増えてきている」  
平均月額坪当たり賃料 = 2 万 3523 円 (同 1.91%、459 円下落)。

[ 大型既存ビル(2620 棟) ] 空室率 = 8.58% (同 0.12 P 上昇)。「5 月も統合や集約に伴う移転の動きが引き続き、一部のビルでは大型成約がみられた。値ごろ感のある好条件のビルには成約や入居が進んでおり、空室率は前月比 0.13 P 下げ、2 カ月連続で低下した」  
平均月額坪当たり賃料 = 1 万 7248 円 (同 3.60%、644 円下落)。

[ U R L ] [http://www.e-miki.com/data/download/sikyoy/F1106\\_T0.pdf](http://www.e-miki.com/data/download/sikyoy/F1106_T0.pdf)

【問合先】M ネット事業部 03 - 3275 - 0155

## 資格試験

### 第 1 回マンション管理員検定試験、9/25 に全国 5 会場で実施へ

マンション管理員の資質を向上させる目的で発足した一般社団法人マンション管理員検定協会は、9 月に第 1 回のマンション管理員検定試験を実施する。

試験日は 9 月 25 日(日)午後 2 時 ~ 4 時。会場は札幌、仙台、東京、大阪、福岡の 5 会場。申込期間は 6 月 6 日(月) ~ 8 月 19 日(金)(当日消印有効)。

受験申込方法は、同協会ホームページの受験申込フォームから受験案内と受験申込書を請求し、申込書を協会に郵送するか、同協会ホームページから受験申込書をダウンロードし、必要事項を記入のうえ、郵送する。受験料は 8900 円。なお、管理業務主任者とマンション管理士の合格者は、全 50 問中 5 問が免除される。

[ U R L ] <http://www.m-kanken.or.jp/01/02.html>

【問合先】03 - 3524 - 8150

## 会員動向

### 事務所移転

(株)アゲル(正会員)は 6 月 25 日付で、本社事務所を移転する。

[ 新所在地 ] 〒305-0817 茨城県つくば市東平塚 1207 (研究学園 C 29 街区 11)

T E L 029 - 886 - 3221 F A X 029 - 886 - 3225

### 名称変更

司法書士前田合同事務所(賛助会員)は 6 月 16 日付で、法人化して名称を「司法書士法人 前田合同事務所」に変更した。

なお、事務所所在地・連絡先は従来通り。