



今週の フラッシュ

居住用定期借家物件 5.1%増の 2万 2395 件

～ アットホーム、09 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 2009 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 5.1% 増の 2 万 2395 件となり、前年の減少から再び増加に転じた。エリア別にみると、埼玉県と千葉県が前年比 2 桁の減少となった半面、東京 23 区は 17.8% の大幅増、神奈川県と東京都下も 1 桁増となり、全体をプラスに引き上げた。全登録物件数 49 万 6706 件に占めるシェアは 4.5% で、前年比 0.3P の増加となった。

定期借家物件の特徴をみると、(1) エリア別では、埼玉県と千葉県が前年比それぞれ 10.5% 減、39.2% 減の 2 桁減少となった半面、東京 23 区は 17.8% の大幅増、神奈川県は 1.2% 増、東京都下は 3.3% 増となり、全体のプラスに貢献した(2) 物件数が最も多いのは、種目別ではマンションが 1 万 4321 件(全定借物件比 63.9%)、エリア別では東京 23 区が 1 万 477 件(同 46.8%)(3) 定期借家物件の割合が一番高いのは「一戸建」で 4111 件(全物件比 24.0%)を占めている(4) マンションと一戸建はすべてのエリアで定期借家の方が普通借家より平均賃料が高く、面積も広い(5) 東京 23 区の定借マンションの平均賃料は普通借家より 9.8 万円高く、千葉県の一戸建の平均面積は普通借家より 26.05 m² 広い。

< 定期借家物件のエリア別内訳 >

首都圏全体 = 2 万 2395 件 (前年比 5.1% 増、定借の割合 4.5%) 東京 23 区 = 1 万 477 件(同 17.8% 増、同 5.1%) 東京都下 = 1387 件(同 1.2% 増、同 3.4%) 神奈川県 = 8249 件(同 3.3% 増、同 5.1%) 埼玉県 = 1324 件(同 10.5% 減、同 2.5%) 千葉県 = 958 件(同 39.2% 減、同 2.5%) と、物件数が比較的多いのは東京 23 区と神奈川県で、全体に占める定期借家のシェアは各々 5.1% で、初めて 5% を超えた。

< 物件種別・エリア別内訳 >

(1) マンション 首都圏全体 = 1 万 4321 件(前年比 11.7% 増、定借の割合 4.5%) 東京 23 区 = 8365 件(同 18.5% 増、同 5.2%) 東京都下 = 634 件(同 17.2% 増、同 2.72%) 神奈川県 = 4031 件(同 11.1% 増、同 4.7%) 埼玉県 = 773 件(同 0.5% 減、同 2.8%) 千葉県 = 518 件(同 37.1% 減、同 2.5%)。

(2) アパート 首都圏全体 = 3963 件(前年比 0.7% 増、定借の割合 2.5%) 東京 23 区 = 972 件(同 3.5% 増、同 2.6%) 東京都下 = 242 件(同 11.5% 増、同 1.5%) 神奈川県 = 2481 件(同 0.6% 増、同 3.6%) 埼玉県 = 220 件(同 6.4% 減、同 1.0%) 千葉

県 = 48 件(同 40.0%減、同 0.3%)。

(3)一戸建 首都圏全体 = 4111 件(前年比 9.6%減、定借の割合 24.0%) 東京 23 区 = 1140 件(同 27.1%増、同 27.5%) 東京都下 = 511 件(同 16.5%減、同 33.3%) 神奈川県 = 1737 件(同 8.4%減、同 23.8%) 埼玉県 = 331 件(同 29.3%減、同 14.7%) 千葉県 = 392 件(同 41.8%減、同 20.8%)。

<所在地別平均賃料・前年比>

[東京 23 区] マンション = 定期借家 22.56 万円(前年比 5.3%上昇)、普通借家 12.76 万円(同 3.7%下落) アパート = 定借 6.88 万円(同 0.7%上昇)、普通 7.40 万円(同 2.5%上昇) 一戸建 = 定借 24.02 万円(同 10.4%下落)、普通 23.16 万円(同 3.7%下落) 合計 = 定借 21.40 万円(同 3.9%上昇)、普通 11.97 万円(同 2.7%下落)。

[東京都下] マンション = 定借 11.79 万円(同 5.7%下落)、普通 7.67 万円(同 0.0%) アパート = 定借 5.57 万円(同 4.1%上昇)、普通 6.07 万円(同 0.3%上昇) 一戸建 = 定借 14.53 万円(同 4.4%下落)、普通 13.15 万円(同 1.9%上昇) 合計 = 定借 11.76 万円(同 6.7%下落)、普通 7.19 万円(同 0.4%上昇)。

[神奈川県] マンション = 定借 13.10 万円(同 0.8%下落)、普通 8.10 万円(同 2.3%下落) アパート = 定借 6.07 万円(同 0.3%下落)、普通 6.01 万円(同 0.0%) 一戸建 = 定借 13.98 万円(同 3.9%下落)、普通 11.76 万円(同 2.2%下落) 合計 = 定借 11.17 万円(同 1.2%下落)、普通 7.33 万円(同 0.9%下落)。

[埼玉県] マンション = 定借 8.99 万円(同 7.7%下落)、普通 7.26 万円(同 1.0%下落) アパート = 定借 5.20 万円(同 3.3%下落)、普通 5.58 万円(同 0.2%下落) 一戸建 = 定借 11.44 万円(同 4.9%上昇)、普通 9.01 万円(同 3.7%下落) 合計 = 定借 9.04 万円(同 4.4%下落)、普通 6.61 万円(同 0.9%下落)。

[千葉県] マンション = 定借 10.62 万円(同 0.4%下落)、普通 7.47 万円(同 0.4%上昇) アパート = 定借 4.52 万円(同 6.6%下落)、普通 5.38 万円(同 0.4%上昇) 一戸建 = 定借 11.29 万円(同 3.8%下落)、普通 9.17 万円(同 1.4%下落) 合計 = 定借 10.59 万円(同 2.1%下落)、普通 6.65 万円(同 0.9%上昇)。

<定期借家物件の平均像> 2009 年 1 年間に登録された定期借家物件の平均像。

マンション 賃料 18.21 万円(前年比 5.2%上昇) 面積 59.98 m²(同 1.8%拡大) 契約期間 2.6 年(同 0.2 年短縮)。 アパート 賃料 6.16 万円(前年比 0.3%上昇) 面積 35.72 m²(同 1.8%縮小) 契約期間 2.0 年(同 0.1 年短縮)。 一戸建 賃料 16.37 万円(前年比 0.7%上昇) 面積 98.97 m²(同 0.8%縮小) 契約期間 3.0 年(同 0.5 年短縮)。

[URL] <http://athome-inc.jp/index.html>

【問合せ先】 広報担当 03 - 3730 - 6484



国交省、賃貸住宅管理業者登録規程案と業務処理準則案で意見募集

国土交通省では、「賃貸住宅管理業者登録規程」および「賃貸住宅管理業務処理準則」の制定に向け準備を進めているが、この度、その「登録規程案」と「業務処理準則案」を策定したことから、これらに関する一般からの意見(パブリックコメント)の募集を3月31日(水)から開始した。5月7日(金)まで受け付ける。

国交省では、賃貸住宅の賃借人と賃貸人の利益保護を図る観点から、強制力・執行力の強い法制化ではなく、賃貸住宅管理業の登録制度を設け、登録事業者の業務の適正化を図るためのルールを制定することにした。この登録制度については、社会資本整備審議会の下に設置された産業分科会の不動産部会で議論を重ね、このほどその両案を策定した。登録制度の対象業務は、賃料の徴収業務や賃貸借契約の更新・解約業務と定めている。また、住宅を借り上げて転貸するサブリース業も登録制度の対象とし、管理業務のほぼ全般を登録制度の対象とする。

賃貸業については、小規模の賃貸業を個人経営で行っているケースが多く、所有物件を自己管理して賃借人とのトラブル発生を抑えているので、登録制度の対象外とした。このほか登録業者には、賃借人と賃貸人の利益を保護するため、賃貸借契約の書面交付や重要事項の説明などを義務付ける。ただ、行政が定める規則は最小限にとどめており、契約者間の意思や地域の商習慣などに委ねるべき事項については、事業者が自主ルールを定めることが有効としている。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo16_hh_000034.html

【問合せ先】総合政策局不動産課 03-5253-8111 内線 25126

国交省、住まい・まちづくり担い手事業の提案を5月10日まで募集

国土交通省は、平成22年度の「住まい・まちづくり担い手事業」の提案の募集を4月5日(月)から開始した。5月10日(月、必着)まで受け付ける。

この事業は、質の高い住宅を長期にわたり使用していくための市場環境や、市街地環境を整備していくために、住宅の建設、維持管理、流通、まちづくりなどについてのNPO法人や任意団体などの活動を促進することが狙いで、国が先導的な活動を公募によって募り、優れた提案に対して、予算の範囲内において、活動の実施に要する費用の一部を補助するもの。また、この事業については、一般公募により決定した一般社団法人住まい・まちづくり担い手支援機構と協力して実施する。

募集する提案事業の部門 1. すまい・一般部門 = 住宅の流通、維持・管理等のための活動 住環境の再生・整備・保全等のための活動 その他の住まい・まちづくり活動(建設・生産、生活支援等)。2. 建築・まちなみ部門 = 建築デザイン、まちの景観の向上、建築資産の活用等に関する活動 建築協定等が結ばれた地域等における住環境の整備・保全のための活動。 選定方法 応募提案は、一般社団法人住まい・まちづくり担い手支援機構に設置する委員会が、支援希望団体から提出された資料を厳正に審査し、当該評価結果を踏まえ、国交省が支援対象団体を決定する。選定結果は6月末までに全応募団体に通知する予定。

【応募書類の入手・問合せ先】一般社団法人住まい・まちづくり担い手支援機構

03 - 3588 - 7799 [URL] <http://www.s-m-ninaite-shien.jp/>

【問合先】住宅局市街地建築課景観建築企画官 03 - 5253-8111 内線 39602
市街地建築課係長内線 39635 市街地住宅整備室企画専門官内線 39663

国交省、高齢者等居住安定化推進事業に係る提案の提出先を決定

国土交通省では、平成 22 年度の「高齢者等居住安定化推進事業」に係る技術的な評価事務事業を実施する機関・法人として、公募の結果、東京大学高齢社会総合研究機構と(株)福祉開発研究所の 2 者を決定した。また、同事業に係る提案の提出先や問合先は下記の通り。

[提案の提出先] 〒101-0051 東京都千代田区神田神保町 3-25 精和ビル 6 階
高齢者等居住安定化推進事業評価室 気付
平成 22 年度高齢者等居住安定化推進事業評価委員会事務局 宛
封筒には「平成 22 年度高齢者等居住安定化推進事業提案申請書在中」と記載
[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000035.html

適取機構、住宅瑕疵担保履行法を宅建主任者試験の出題対象に

(財)不動産適正取引推進機構は、平成 22 年度の宅地建物取引主任者資格試験において、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保に関する法律」を出題の対象にすることを決めた。宅地建物取引業法施行規則第 8 条第 7 号に定める「宅地建物取引業法及び同法の関係法令」に該当する法令として、出題の対象とするもの。同機構では今後、この件について、ホームページや試験案内への掲載などを通じて、受験者への周知を図っていくことにしている。

【問合先】試験部 03 - 3435 - 8111

国交省、不動産取引情報提供サイトの提供情報等を拡充リニューアル

国土交通省は、「不動産取引情報提供サイト(REINS Market Information)」を 3 月 30 日(火)からリニューアル稼働した。

指定流通機構(レインズ)が保有する不動産取引価格情報を活用した情報提供を行う「不動産取引情報提供サイト(REINS Market Information)」は、不動産取引に臨む消費者への情報提供を更に推進することを目的として、提供情報の拡充と機能性の向上に関する改修を実施し、3 月 30 日からリニューアル稼働を開始したものの。

リニューアルの概要 マンションについての表示情報の拡充 = マンションの取引価格情報について詳細情報を追加。具体的には、価格と面積を非表示とし、 m^2 当たりの単価情報のみを表示することで、所在地情報(最寄駅、町名)などの詳細情報を追加 帯情報の追加 = 検索画面の機能性向上として、初期検索と追加検索(地域詳細や沿線等)を行ったタイミングで帯情報が表示される機能を追加 対象期間・対象地域の拡大 = 対象期間を現状の直近 3 カ月から 1 年に拡大。その結果、提供される取引価格情報が約 2 万 4000 件から約 8 万 1000 件に増加。これに伴いマンションでは 13 市

区町村、戸建では16市区町村が新たに対象地域として追加された。

[URL] <http://www.contract.reins.or.jp/>

【問合せ先】総合政策局不動産課 03-5253-8111 内線25116、25128

講習会

I B E C、4月12日皮切りに300㎡以上住宅の省エネ措置届出で講習会

(財)建築環境・省エネルギー機構(I B E C)では、4月12日(月)の東京会場を皮切りに、4月26日(月)の札幌・福岡両会場まで、全国7都市7会場で「300㎡以上の住宅の省エネ措置の届出のための講習」を開催する。

昨年5月の省エネ法の改正に伴い、今年4月からは「床面積300㎡以上2000㎡未満の住宅」も届出対象となった。この講習では、対象をアパートやマンション、店舗との複合建物とし、構法を木造、鉄鋼造、鉄筋コンクリート造に分けて、具体的な省エネ性能の求め方、届出のための資料作成などについて解説する。

講習会の日程・会場・定員 4/12=東京・東京ビックサイト、定員250名 4/19=仙台・フォレスト仙台、定員200名 4/20=広島・八丁堀シャンテ、定員200名 4/22=大阪・千里ライフサイエンスセンター、定員210名 4/23=名古屋・第二豊田ホール、定員140名 4/26=札幌・札幌コンベンションセンター、定員200名 4/26=福岡・天神ビル、定員200名。下記ホームページからの申込みを受付中。

[URL] <http://www.ibec.or.jp/kousyu/22/300m2-syoene.pdf>

【申込・問合せ先】300㎡届出講習 受付センター042-620-4873

会員動向

アーバネットコーポ、新規融資による新規プロジェクト用地を購入

(株)アーバネットコーポレーションは、東日本銀行から新規融資を受け、「リスタート計画」2件目となる新規プロジェクト用地(横浜市港北区大倉山)を購入した。7月にも着工する計画である。今後さらに、他行からの新規融資の獲得と新規用地の購入を通して、本格的リスタートとなる来期(2011年6月期)に備えていく方針。

同社では、リーマンショック後の厳しい経済環境に対応するため、当期(2010年6月期)をリスタートの初年度と位置付け、前期(2009年6月期)に損失を集中する「リスタート計画」を開始した。昨年10月には着工を凍結していた着工前プロジェクトのうち、「森下プロジェクト」(江東区)のワンルームマンションを再着工。また、「三軒茶屋プロジェクト」(世田谷区)を今年2月に、「駒場プロジェクト」(目黒区)を5月中に、分譲コンパクトマンションとして再着工する。メインバンクのりそな銀行からの第1件目プロジェクト用新規融資は、「白金高輪」にワンルームマンション用地を購入し、7月にも着工する予定。

[URL] http://www.urbanet.jp/ir/images/ir_100331.pdf