



今週の フラッシュ

持家と分譲住宅は連続増、貸家は2カ月減少

～国交省、2010年11月の新設住宅着工は7万2838戸

国土交通省がまとめた2010年11月の「建築着工統計調査報告」によると、昨年11月中の全国の新設住宅着工戸数は前年同月比6.8%増の7万2838戸で、6カ月連続して前年同月水準を上回った。総戸数は首都圏12.4%増、中部圏8.6%増、近畿圏0.2%増、その他地域4.0%増と全エリアで増加した。利用関係別にみると、持家が13カ月連続の増加、分譲住宅では一戸建住宅が11カ月連続の増加、マンションが6カ月連続の増加となったものの、貸家は2カ月連続して減少した。

この結果、11月の着工の勢いを年率換算値でみると、84万7068戸となり、前月に比べ4.1%増加し、4カ月連続して80万戸台を維持したものの、2008年12月(100.1万戸)以来、23カ月連続して100万戸の大台を割り込んでいる。

国交省では、「全体的に持ち直しの動きはみられるが、依然として過去と比べて低水準。なかでも貸家は民間・公的資金ともに2カ月連続の減少と弱含みで推移しており、当面、増加要因が見当たらない」と厳しい見方。

一方、住宅着工の先行指標といわれる建築確認の交付件数の11月分をみると、前年同月比13.5%増の4万9815件で、「一昨年11月以来、13カ月連続して前年水準を上回って回復基調が続いており、明るさをつなぐ指標」とみている。

《2010年11月の住宅着工動向の概要》

[主な住宅種別の内訳] 持家=2万7235戸(前年同月比7.1%増、13カ月連続の増加)。大部分を占める民間金融機関などの融資による持家が前年同月比2.4%減の2万2572戸と、4カ月ぶりに減少したものの、住金機構や地方自治体など公的資金融資による持家が101.2%増の4663戸と倍増したため、全体を押し上げた。

貸家=2万6703戸(同9.5%減、2カ月連続の減少)。うち大部分を占める民間金融機関などの融資による貸家が同7.7%減の2万3171戸と、2カ月連続のマイナスとなったのに加え、公的融資による貸家も同19.9%の2桁減少となったため。

分譲住宅=1万8549戸(同46.3%増、9カ月連続の増加)。うちマンションは8922戸(同106.1%増)と6カ月連続の増加、一戸建住宅は9506戸(同14.2%増)と11カ月連続の増加。

[地域別・利用関係別の内訳] 首都圏=2万5702戸(同12.4%増)、うち持家6025戸(同1.7%減)、貸家9274戸(同11.0%減)、分譲1万395戸〔同65.5%増、うちマンション5779戸(同155.7%増)、一戸建住宅4587戸(同14.3%増)〕など 中部圏=9061

戸(同 8.6%増)、うち持家 4364 戸(同 6.4%増)、貸家 2841 戸(同 9.5%減)、分譲 1786 戸(同 63.7%増、うちマンション 751 戸(同 247.7%増)、一戸建住宅 1035 戸(同 18.3%増))など 近畿圏 = 1 万 13 戸(同 0.2%増)、うち持家 3500 戸(同 5.1%増)、貸家 3276 戸(同 6.0%減)、分譲 3229 戸〔同 4.1%増、うちマンション 1090 戸(同 11.4%減)、一戸建住宅 2055 戸(同 10.5%増)〕など その他地域 = 2 万 8062 戸(同 4.0%増)、うち持家 1 万 3346 戸(同 12.3%増)、貸家 1 万 1312 戸(同 9.2%減)、分譲 3139 戸〔同 42.5%増、うちマンション 1302 戸(同 109.0%増)、一戸建住宅 1829 戸(同 15.9%増)〕。

〔マンションの3大都市圏別内訳〕 首都圏 = 5779 戸(前年同月比 155.7%増)、うち東京都 3312 戸〔同 147.7%増、うち東京 23 区 3129 戸(同 195.5%増)、東京都下 183 戸(同 34.2%減)〕、神奈川県 840 戸(同 28.6%増)、千葉県 1198 戸(前年同月 0 戸)、埼玉県 429 戸(同 58.9%減) と、全エリアで前年水準を上回った 中部圏 = 751 戸(同 247.7%増)、うち愛知県 751 戸(同 520.7%増)、静岡県 0 戸(前年同月 95 戸)、三重県 0 戸(同 0 戸)、岐阜県 0 戸(同 0 戸) 近畿圏 = 1090 戸(前年同月比 11.4%減)、うち大阪府 909 戸(同 3.8%増)、兵庫県 139 戸(同 60.7%減)、京都府 0 戸(前年同月 0 戸)、奈良県 0 戸(同 0 戸)、滋賀県 42 戸(同 0 戸)、和歌山県 0 戸(同 0 戸) その他地域 = 1302 戸(前年同月比 109.0%増)。

〔建築工法別〕 プレハブ工法 = 1 万 1676 戸(前年同月比 1.2%減、4 カ月ぶりの減少) ツーバイフォー工法 = 9191 戸(同 3.6%減、2 カ月連続の減少)。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000200.html

【問合せ先】 総合政策局・建設統計室 03 - 5253 - 8111 内線 28626



政策動向

国交省、賃貸住宅管理業の適正化で登録制度を新設へ

国土交通省は、昨年 12 月 25 日に開いた社会資本整備審議会産業分科会不動産部会で、賃貸住宅管理業の適正化に向け、「国土交通省告示」などによる「任意の登録制度」を導入する方向性を提示した。国交省では、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新設して、登録事業者の業務の適正化を図るためのルールを制定していく方針。

国交省が示した登録制度(国交省に備える登録簿に登録)では、賃貸アパートや賃貸マンションなどの賃貸住宅について、賃料などの徴収業務・賃貸借契約の更新業務や解約業務を行っている管理業者を対象にする。また、住宅を借り上げて転貸するサブリース業も対象とし、所有物件を自ら賃貸する賃貸業は除外する。

事業者の登録に当たっては、宅建業者の免許基準やマンション管理業者の登録拒否要件などと同様に、登録要件を設ける。業務の適正化のためのルールとしては、(1)賃借人に対する管理内容の書面交付(2)賃貸借契約に関する重要事項説明(成立時、更新時、終了時) など賃借人を保護するルールを定める。管理受託契約などに関する

賃貸人を保護するためのルールも制定する。

【問合せ先】総合政策局不動産課 03 - 5253 - 8111 内線 25115

政府、企業活動からの暴力団排除で今後の方針、関係団体との連携強化

政府は、犯罪対策閣僚会議の下に設置した「暴力団取締り等総合対策に関するワーキングチーム」において検討してきた成果をこのほど、「企業活動からの暴力団排除について今後政府が取り組むべき施策」として取りまとめた。

それによると、今後取り組むべき施策として、暴力団の企業活動への介入や暴力団に対する資金提供などを防止するため、警察における取り締まりを強化する一方、関係行政機関においても、警察とより緊密に連携を図り、企業活動からの暴力団排除に向けた取組みを強力に推進するとしている。また、関係業界に対する「指針」(=「企業が反社会的勢力による被害を防止するための指針」2007年6月策定)の更なる普及啓発に努め、とりわけ、取引約款等に暴力団排除条項を導入するなどの具体的な取組がなされるよう、業界団体による、業種ごとの標準契約約款のモデル作成を支援するとともに、経済団体や関係業界団体との連携を強化するとしている。

{URL} <http://www.kantei.go.jp/jp/singi/hanzai/kettei/101209/honbun.pdf>

【問合せ先】内閣官房副長官補室 03 - 5253 - 2111 内線 82434

国土交通省、住宅・建築物耐震化緊急支援事業の第2回募集は1/28まで

国土交通省は、「住宅・建築物耐震化緊急支援事業」の第2回募集を昨年12月24日(金)から開始した。1月28日(金、必着)まで受け付ける。

この事業は、緊急に耐震化が必要な建築物などについて、耐震化の促進と経済対策として関連投資の活性化を図るため、建築物の所有者が実施する耐震診断などに対して、国が事業に要する費用の一部を助成するもの。

[対象となる住宅・建築物] 耐震診断支援 = 緊急に耐震化が必要な建築物(緊急輸送道路沿道建築物、避難路沿道等建築物、保育所や学校、老人ホーム、病院など災害時要援護者関連建築物)、分譲マンション 耐震改修支援 = 緊急に耐震化が必要な建築物(同)。

詳細は支援室URL (<http://www.taishinka-shien.jp>) で閲覧できる。

【問合せ先】住宅・建築物耐震化緊急支援事業実施支援室 03 - 6214 - 5794

国土交通省、マンション標準管理規約改正案で28日まで意見募集

国土交通省は、マンション標準管理規約の見直しに関する検討会(委員長：鎌野邦樹・早稲田大学大学院教授)を昨年8月に設置し、マンション管理を取り巻く情勢の変化を踏まえ、「マンション標準管理規約」のあり方について議論を進めてきたが、この度「マンション標準管理規約の改正案」をとりまとめたことから、この改正案に対する一般からの意見(パブリックコメント)の募集を開始した。1月28日(金、必着)

まで受け付ける。なお、改正案や公募要領の詳細は、下記URLで。

<http://search.e-gov.go.jp/servlet/Public?CLASSNAME=PCMMSTDETAIL&id=155100712&Mode=0>

【問合せ先】住宅局・マンション政策室 03 - 5253 - 8111 内線 39683、39684

国交省、超高層建築物の長周期地震動への対策試案で意見募集

国土交通省は、「超高層建築物等における長周期地震動への対策試案」をまとめたことから、この「対策試案」に対する一般からの意見(パブリックコメント)の募集を開始した。2月28日(月)まで受け付ける。

「対策試案」では、新築の超高層建築物に対して、長周期地震動を考慮した構造計算の基準に適合することを確認するとともに、既存の超高層建築物についても再検証や補強などを行うよう対策を示している。国交省では今後、「試案」への意見や関係団体との意見交換を通じて、正式な対策をとりまとめていく方針。

<http://search.e-gov.go.jp/servlet/Public?CLASSNAME=PCMMSTDETAIL&id=155100715&Mode=0>

【問合せ先】住宅局建築指導課 03 - 5253 - 8111 内線 39537

東京都、子育て世帯向け優良賃貸住宅供給助成事業を2月から募集へ

東京都は、子供の安全確保や子育て支援施設の併設などに配慮した子育て世帯向けの民間賃貸住宅の供給を促進する「子育て世帯向け優良賃貸住宅供給助成事業」の募集要項を発表した。1月18日(火)に行う募集要項などの説明会への参加希望受付は前日17日(月)正午まで行う。応募書類の受付は2月1日(火)～28日(月)まで。事業予定者の選定・決定は3月中を予定。供給計画の認定は事業予定者の決定後随時。

詳細は下記URLで。

{ URL } <http://www.metro.tokyo.jp/INET/BOSHU/2010/12/22kcm100.htm>

【問合せ先】都市整備局・民間住宅課 03 - 5320 - 4956

住金機構、1月のフラット35の融資金利、2カ月連続の上昇

(独)住宅金融支援機構は、証券化ローン「フラット35」などを取り扱う金融機関が適用する今年1月の融資金利を発表したが、前月に比べ0.01～0.05%の幅で上昇しており、2カ月連続の上昇となった。

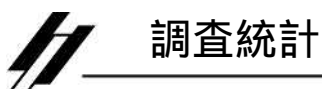
【フラット35・買取型】(取扱金融機関336機関)の「返済期間21年以上35年以下」の融資金利は年2.410～3.400%(前月2.400～3.350%、最も多い金利は2.410%)、「同20年以下」は年2.170～3.200%(前月2.150～3.200%、最も多い金利は2.170%)。

【フラット35・保証型】(同4機関)は年2.990%(前月2.980%)。

【フラット50】(返済期間「36年以上50年以下」、同89機関)の金利は年3.100～3.850%(最も多い金利は3.350%)。

{ URL } <http://www.flat35.com/kinri/index.php/rates/top>

【問合せ先】お客様コールセンター 0570 - 0860 - 35



国土交省、10月の設計住宅性能評価の受付は35.5%増の1万7102戸

国土交通省がまとめた住宅品質確保促進法に基づく「住宅性能表示制度の実施状況」(2010年10月末時点)によると、新築住宅の設計住宅性能評価の受付は前年同月比35.5%増の1万7102戸と、一昨年12月以来11カ月連続の増加となったほか、交付も同35.1%増の1万6646戸と、昨年3月以来、8カ月連続の増加となった。

<新築住宅の10月実績>(1)設計住宅性能評価= 受付1万7102戸(前年同月比35.5%増)、うち一戸建住宅8416戸(同17.4%増)、マンション等8686戸(同59.2%増) 交付1万6646戸(同35.1%増)、うち一戸建住宅8605戸(同14.7%増)、マンション等8041戸(同66.8%増)(2)建設住宅性能評価= 受付1万4525戸(同26.0%増)、うち一戸建住宅7112戸(同14.9%増)、マンション等7413戸(同38.9%増) 交付9735戸(同16.8%減)、うち一戸建住宅6079戸(同13.6%増)、マンション等3656戸(同42.5%減) [10月の設計住宅性能評価書交付住宅の属性] 一戸建住宅8605戸(シェア51.7%) マンション等共同住宅8041戸(同48.3%) [一戸建住宅の工法別内訳] プレハブ工法4513戸(シェア52.4%) 木造在来3463戸(同40.2%) 2×4工法558戸(同6.5%) など[マンション等の構造別内訳] RC造7634戸(同94.9%) プレハブ216戸(同2.7%) 木造在来79戸(同1.0%) など[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162万946戸 交付159万3638戸(2)建設住宅性能評価= 受付127万8464戸 交付115万1298戸。

<既存住宅の実績>(1)10月の実績= 受付33戸(同560.0%増) 交付16戸(同166.7%増)(2)2002年12月制度運用開始からの累計= 受付2579戸 交付2478戸。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000201.html

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03-5253-8111内線39456

会員動向

事務所移転

チューリップ不動産株(賛助会員)はこのほど、本社事務所を移転した。

[新所在地] 〒176-0012 東京都練馬区豊玉北4-2-3

TEL 03-6914-7366 FAX 03-6914-7376

協会だより

1月の行事予定

25日(火)	12:00~	優良事業審査会(組織委員会)(日住協会議室)
27日(木)	15:00~	年史編纂小委員会(総務委員会)(同上)