



今週の フラッシュ

5月新設住宅着工は再び減少の5万9911戸

～国交省、持家は7ヶ月連続、分譲戸建は5ヶ月連続増

国土交通省が6月30日にまとめた今年5月の「建築着工統計調査報告」によると、全国の新設住宅着工戸数は前年同月比4.6%減の5万9911戸となり、先月の増加から再び減少に転じた。持家が7カ月連続の増加、分譲住宅では一戸建が5カ月連続して増加したものの、貸家が18カ月連続して前年水準を下回ったのに加え、分譲マンションが再び減少に転じたことから、全体ではマイナスとなった。

圏域別の着工戸数をみると、首都圏が1万9702戸(前年同月比6.4%減)、中部圏が7478戸(同13.1%減)、近畿圏が9650戸(同6.1%増)、その他地域が2万3083戸(同4.0%減)と、近畿圏が3カ月連続で増加したのを除けば、首都圏や中部圏、その他地方圏が前年水準を下回った。この結果、今年5月着工の年率換算値は73万6908戸で、先月に引き続き80万戸の大台を下回った。

国交省では、「持家や分譲一戸建を中心に持ち直しの傾向が出てきているものの、分譲マンションが再びマイナス(5月は100戸以上の大規模物件が前年同月比54.5%減となったことが戸数減の直接的な要因)に転じるなど、着工全体の水準は依然低迷している」とし、今後についても、「失業率が上昇するなど雇用・所得環境は厳しさを増しており、今後の動向を注視していく必要がある」と慎重な見方をしている。

《5月の住宅着工動向の概要》

[主な住宅種別の内訳] 持家=2万4243戸(前年同月比4.8%増、7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は前年同月比0.2%減の2万1129戸と、3カ月連続で減少しているものの、住宅金融支援機構など公的資金融資による持家が58.7%増の3114戸と、8カ月連続のプラスとなり、全体を押し上げた。

貸家=2万1759戸(同13.5%減、18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18.2%減の1万7780戸と、18カ月連続のマイナスとなり、公的資金による貸家は15.6%増の3979戸となったものの、全体をカバーし切れなかった。

分譲住宅=1万3173戸(同0.8%増、3カ月連続の増加)。うちマンションは4202戸(同31.5%減)で先月の増加から再び減少。一戸建住宅は8953戸(同30.0%増)で5カ月連続の増加となった。

[地域別・利用関係別の内訳] 首都圏=1万9702戸(同6.4%減)、うち持家5226戸(同3.0%増)、貸家7424戸(同18.8%減)、分譲6753戸〔同10.7%増、うちマンシ

ヨン 2410 戸(同 22.8%減)、一戸建住宅 4335 戸(同 47.6%増)] など 中部圏 = 7476 戸(同 13.1%減)、うち持家 3934 戸(同 7.0%増)、貸家 2461 戸(同 24.9%減)、分譲 1074 戸〔同 34.7%減、うちマンション 213 戸(同 75.4%減)、一戸建住宅 861 戸(同 10.7%増)] など 近畿圏 = 9650 戸(同 6.1%増)、うち持家 2978 戸(同 6.2%増)、貸家 3665 戸(同 19.1%増)、分譲 2907 戸〔同 6.9%減、うちマンション 742 戸(同 39.4%減)、一戸建住宅 2165 戸(同 14.2%増)] など その他地域 = 2 万 3083 戸(同 4.0%減)、うち持家 1 万 2105 戸(同 4.5%増)、貸家 8209 戸(同 15.1%減)、分譲 2439 戸〔同 11.0%増、うちマンション 837 戸(同 9.0%減)、一戸建住宅 1592 戸(同 24.6%増)] 。

[マンションの 3 大都市圏別内訳] 首都圏 = 2410 戸(前年同月比 22.8%減)、うち東京都 1647 戸〔同 0.7%減、うち東京 23 区 1567 戸(同 1.9%減)、東京都下 80 戸(同 31.1%増)]、神奈川県 251 戸(同 38.6%減)、千葉県 37 戸(同 19.6%減)、埼玉県 475 戸(同 52.8%減) と、東京都下を除き全エリアで前年水準を下回ったが、特に周辺 3 県は 2 桁台の大幅な減少 中部圏 = 213 戸(同 75.4%減)、うち愛知県 213 戸(同 64.2%減)、静岡県 0 戸(前年同月 271 戸)、三重県 0 戸(同 0 戸)、岐阜県 0 戸(同 0 戸) 近畿圏 = 742 戸(同 39.4%減)、うち大阪府 421 戸(同 59.0%減)、兵庫県 168 戸(同 366.7%増)、京都府 44 戸(同 45.7%減)、奈良県 109 戸(同 38.0%増)、滋賀県 0 戸(前年同月 0 戸)、和歌山県 0 戸(同 2 戸) その他地域 = 837 戸(同 9.0%減)。

[建築工法別] プレハブ工法 = 9860 戸(前年同月比 0.2%増、3 カ月ぶりの増加) ツーバイフォー工法 = 6806 戸(同 1.8%増、4 カ月連続の増加)。

[U R L] http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000172.html

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

政策動向

国交省、不特法改正と P P P 推進でストック更新、2011 年度までに

国土交通省は、不動産特定共同事業法(不特法)の改正で、遊休化・老朽化した不動産の有効・再生利用などによる更新を促進していく。P F I〔Private Finance Initiative = 公共サービス(公共施設の建設、維持管理、運営等)に民間の資金、経営能力及び技術的能力を導入し、国や地方公共団体が直接実施するよりも効率的で効果的に公共サービスを提供する手法〕や P P P〔Public Private Partnership = P F I の概念をさらに拡大し、公共サービスに市場メカニズムを導入することを旨に、サービスの属性に応じて民間委託、P F I、独立行政法人化、民営化などの方策を通じて、公共サービスの効率化を図ること)のスキームと併せ、公有財産だけではなく、民間が所有する物件の建替えなども進める考え。住宅価格指数の提供も 2010~2011 年度に実施する計画で、成長戦略として不動産再生に取り組んでいく。

現行の不特法のスキームは倒産隔離性がないため、機関投資家から敬遠されている。国交省は、S P C による資金調達方法を視野に不特法を改正する方針。S P C が資金

を集めて運用を不特法事業者に委託するスキームを導入することによって、倒産隔離性を確保する。年金や生損保などの機関投資家からの投資を不動産の再生事業に呼び込むのが狙い。

ストックの更新については、官民連携のPPP/PFI制度の有効性が指摘されており、国交省では、PPPなどを推進し、社会資本への新規投資や公営住宅の建替えなども促す方針だが、このスキームの対象は公有財産に限られる。一方、不特法の改正で新たに創設する証券化手法は、民間の実物不動産が対象。PPPなどと併せれば、官民のストックの更新促進が期待できる。

不動産市場の活性化のために、住宅価格指数の整備・提供も2010～2011年度に実施するほか、不動産価格の動向指標の策定も進めており、不動産に係る複数の指標を2011年度までに整備し、提供していく方針。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/000117401.pdf>

【問合せ先】総合政策局政策課 03-5253-8111内線24233、24234

国交省、第1回高齢者等居住安定化事業の選定結果と第2回8月公募

国土交通省は、今年度第1回高齢者等居住安定化推進事業の選定結果と第2回高齢者等居住安定化推進事業の第2回公募についての概要を明らかにした。

今年度第1回目の公募については、260件の応募があり、学識経験者からなる高齢者等居住安定化推進事業評価委員会の評価の結果、160件を選定した。

なお、第2回の公募は8月2日(月)から31日(火)までを予定しており、第2回の公募に当たり、下記の通りの日程で説明会を開催する。

説明会日程 7月16日(金)14～16時＝大阪会場・TKP大阪梅田ビジネスセンター 7月20日(火)14～16時＝東京会場・全国町村議員会館 7月22日(木)14～16時＝名古屋会場・愛知県産業労働センターウインクあいち 7月26日(月)14～16時＝仙台会場・仙台国際センター 7月29日(木)14～16時＝福岡会場・TKP福岡シティセンター 7月30日(金)14～16時＝広島会場・広島国際会議場。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000039.html

【問合せ先】住宅局住環境整備室 03-5253-8111内線39357

国交省、既存公共賃貸住宅の墨出し用床開口部の閉塞工事を指導

国土交通省は、今年2月15日付で、各都道府県の担当部局に対して、「既存公共賃貸住宅における墨出し用床開口部の閉塞確認について」の調査と速やかな閉塞工事の実施を依頼していたが、この度、その調査結果をまとめたことから、各都道府県の担当部局に対して通知するとともに、引き続き、調査未実施住棟について、墨出し用床開口部の有無と閉塞状況の調査を進め、開口部が存置されている場合は、速やかに閉塞工事を実施するよう要請した。

一方国交省では、当協会など住宅・不動産業界団体を通じて、加盟の宅地建物取引業者に対しても、上記の趣旨の周知と特定行政庁による調査等への協力方を要請した。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/000116628.pdf>

【問合せ先】住宅局住宅総合整備課企画専門官 03 - 5253 - 8111 内線 39343

今年度の「住まいのまちなみコンクール」、9月10日まで募集

まちづくり月間実行委員会と((財)住宅生産振興財団、一般社団法人住まいまちづくり担い手支援機構の主催、国土交通省などの後援により、今年度も「住まいのまちなみコンクール」募集を行う。応募期間は7月1日(木)から9月10日(金)まで。応募要領など詳細は下記URLで。

[URL] <http://www.machinami.or.jp/contents/summary/contest.html>

【問合せ先】住まいまちなみコンクール事務局 03 - 5733 - 6733

調査統計

国土省、4月の設計住宅性能評価の受付 46.4%増の1万4544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」(4月末時点)によると、新築住宅の設計性能表示の受付は前年同月比46.4%増の1万4544戸と、昨年12月以来5カ月連続の増加となったほか、交付も前年同月比30.3%増の1万5517戸となった。

<新築住宅の2010年4月実績> (1)設計住宅性能評価 = 受付1万4544戸(前年同月比46.4%増)、うち一戸建住宅7286戸(同44.0%増)、マンション等7258戸(同48.9%増) 交付1万5517戸(同30.3%増)、うち一戸建住宅7261戸(同42.8%増)、マンション等8256戸(同21.0%増) (2)建設住宅性能評価 = 受付1万2436戸(同19.2%増)、うち一戸建住宅5870戸(同32.2%増)、マンション等6566戸(同9.5%増)

交付8136戸(同8.6%減)、うち一戸建住宅5482戸(同30.5%増)、マンション等2654戸(同43.6%減)。[2010年4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8256戸(シェア53.2%) 一戸建住宅7261戸(同46.8%)。[一戸建住宅の工法別内訳] プレハブ工法4137戸(同57.0%) 木造在来2673戸(同36.8%)

2×4工法386戸(同5.3%) S造62戸(同0.9%) など。[マンション等の構造別内訳] RC造7987戸(同96.7%) プレハブ139戸(同1.7%) SRC造74戸(同0.9%) 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152万6206戸 交付149万9337戸 (2)建設住宅性能評価 = 受付119万9563戸 交付108万9726戸。

<既存住宅の実績> (1)2010年4月の実績 = 受付11戸(前年同月比68.6%減) 交付77戸(同234.8%増) (2)2002年12月制度運用開始からの累計 = 受付2484戸 交付2338戸。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000172.html

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03 - 5253 - 8111 内線 39456

資格試験

国土交通省、今年度の不動産鑑定士短答式試験に 705 名が合格、合格率 27%

国土交通省が 6 月 25 日発表した「平成 22 年不動産鑑定士試験短答式試験」の結果によると、実際の受験者は 2600 名、うち合格者は 705 名で合格率は 27.1%となった。

なお、この短答式試験の合格者は、7 月 31 日(土)～8 月 2 日(月)の 3 日間で行われる論文式試験を受験することができる。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/land04_hh_000044.html

【問合先】土地・水資源局地価調査課 03 - 5 2 5 3 - 8 1 1 1 内線 30314

住宅リフォーム支援C、10月3日にリフォームマネジャー試験

(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターは、今年度の「マンションリフォームマネジャー試験」を 10 月 3 日(日)に札幌、東京、名古屋、大阪、福岡の全国 5 都市で開催する。 受験料=1 万 3650 円(税込み) 受験申込受付=7 月 20 日(火)から 8 月 20 日(金)(当日消印有効) 受験申込書のダウンロード=7 月上旬～8 月 20 日(金)。

〔URL〕<http://mrm.chord.or.jp/landing/> 【問合先】業務課 03 - 3261 - 4567

会員動向

社名変更

(株)前田工務店(正会員)は、6 月 1 日付で社名を「株式会社エムズホーム」に変更した。TEL、FAX 番号は従来通り。

協会だより

7月の行事予定

15 日(木)	12:00～	政策委員会(主婦会館)
20 日(火)	11:40～	入会審査会(弘済会館)
	12:30～	組織委員会(同上)
21 日(水)	12:00～	住生活女性経営者会議(サンス・エ・サヴール)
22 日(木)	12:00～	総務委員会(当協会会議室)
	14:10～	公益認定プロジェクトチーム(総務委員会)(当協会会議室)
23 日(金)	12:00～	流通委員会(スクワール麹町)
	14:00～	営業マネージャー向け実践講座(組織委員会)(コンファレンス銀座)
26 日(月)	14:00～	賃貸管理委員会(スクワール麹町)
28 日(水)	9:45～	宅地建物取引主任者法定講習(総評会館)
30 日(金)	16:00～	理事会(ホテルニューオータニ)
	17:10～	役員懇親会(同上)