



今週の フラッシュ

1～3月の戸建注文、受注棟数・金額共プラス

～住団連、第4回住宅業況調査、全体でも回復の見通し

(社)住宅生産団体連合会がまとめた「2009年度第4回住宅業況調査報告」(調査時期2010年1月、プラス・マイナスはいずれも指数)によると、戸建注文住宅の2009年10～12月の受注実績は前7～9月の実績に比べて総受注棟数はマイナス23、総受注金額はマイナス10となり、総受注棟数は4四半期ぶりにマイナスに転落、総受注金額は5期続けてマイナスが継続した。しかし、今年1～3月の見通しでは、前年10～12月の実績に比べ総受注棟数プラス29、総受注金額プラス2となり、全体としてもプラス回復の見通し。金額についても、受注単価の下落傾向からプラス回復する見通し。

この調査は、会員会社の支店・営業所・展示場などの営業責任者に対して、3カ月毎に住宅市場の業況感(対前四半期の実績と見通し)についてアンケート調査を実施しているもの。

<戸建注文住宅>

[2009年10～12月の受注実績]2009年7～9月の実績に比べて総受注棟数マイナス23、総受注金額はマイナス10となった。総受注棟数は4四半期ぶりにマイナスに転落、総受注金額は5期続けてマイナスが継続した。

[地域別の総受注棟数]東北(プラス4)、中国・四国(プラス7)以外は、北海道(マイナス51)、関東(マイナス33)、中部(マイナス27)、近畿(マイナス21)、九州(マイナス6)と、マイナス幅も大きく、全体としても受注棟数は増加傾向に歯止めがかかり、受注単価の減少傾向は依然継続している。

[2010年1～3月の見通し]2009年10～12月の実績に比べ総受注棟数プラス29、総受注金額プラス2である(前10月度総受注棟数マイナス2、総受注金額マイナス4)。総受注棟数では、北海道(プラス6)、東北(プラス50)、関東(プラス37)、中部(プラス21)、近畿(プラス31)、中国・四国(プラス13)、九州(プラス19)の全地域でプラス、全体としてもプラス回復の見通し。金額についても、受注単価の下落傾向からプラス回復する見通し。

<建替率(実績)の動向>各社の支店・営業所・展示場における2009年10～12月の総受注棟数に占める建替物件の実績割合は、全国では、「50%以上」(前29%から24%に)が減少し、「40%未満」(前50%から56%に)が増加と、厳しい状況である。地域別で見ると、「50%以上」は中部、近畿、九州地域の4地域が増加、北海道、中国・四国が横ばい、東北、関東が減少しており、地域的なばらつきがある。

<顧客動向> (1)見学会、イベント等への来場者数 = 2009年10～12月は前7～9月に比べて全国では、「減少」(前期29%から56%)、「増加」(18%から7%)と、減少傾向が顕著に表れている。地域別でも、北海道、東北、近畿、中・四国、九州地域で増加が0%である。

(2)全体の引き合い件数 = 2009年10～12月は前7～9月に比べて全国では、「減少」が前期25%から50%に倍増し、「横ばい」が前期64%から44%と減少傾向が顕著である。地域別でも、東北、関東、近畿、中・四国の4地域で「減少」が50%を超えている。

(3)土地情報取得件数 = 2009年10～12月は前7～9月に比べて全国では、「減少」が前期24%から35%、「増加」が前期17%から11%と、減少が上回っており、土地情報量の減少傾向が続いている。地域別では、中部のみ「増加」が「減少」を上回っている。

(4)消費者の購買意欲 = 2009年10～12月は前7～9月に比べて全国では、「減少」が前期27%から45%、「増加」が前期10%から7%と、減少が大きく上回っており、雇用不安、家計の先行き不安などが、消費者マインドに影響しているのではないかと見られる。地域別でも、全地域で「減少」が上回っており、北海道、近畿は「増加」0%と厳しい状況が続いている。

[URL] <http://www.judanren.or.jp/activity/chosa/report02/h21-04/02-1.html>

【問合せ】03 - 3592 - 6441

政策動向

国交省、「木のまち・木のいえ整備事業」に来年度50億円計上し推進

国土交通省は、低炭素社会の実現を目指し、循環資源である木材を使用する住宅・建築物の整備を促進する。このため2010年度予算で「木のまち・木のいえ整備促進事業」に50億円を計上した。先導的な設計・施工技術を導入する大規模木造建築物や中小住宅生産者による地域材を使った木造の長期優良住宅の供給を推進する。

「木のまち・木のいえ整備促進事業」は、木造建築物の建設工事費のうち、木質化に伴い割増しとなった費用と、調査設計費などの3分の2を助成する。事業の要件は(1)構造・防火面の先導的な設計・施工技術の導入(2)構造・防火面の特段の措置を必要とする規模以上(防火・準防火地域で階数3以上など)であること(3)多数の利用者への普及啓発が見込まれる施設とすることなどの要件を満たす必要がある。

この事業では、現行の長期優良住宅普及促進事業に加え、地域材の活用も推進する。地域材を活用した事業のうち補助対象となるのは、(1)長期優良住宅普及促進事業の対象となる事業(2)都道府県の認証制度などにより産地証明がなされているもの(3)柱・土台などの過半で地域材を活用していること の3つの要件をすべて満たす必要がある。地域材使用により割増しとなる費用の2分の1を国が補助し、戸当たり120万円が上限となる。このほか木造住宅・建築物の整備推進に関する調査・普及などに

要する費用も定額で補助する。各事業とも 2010 年度から 2012 年度に着手する事業が対象。

【問合せ先】住宅局木造住宅振興室 03 - 5253 - 8111 内線 39422

国交省、地方における不動産の流動化・証券化事業提案を追加募集

国土交通省では、地方(東京 23 区以外の地域)における不動産の流動化・証券化手法のノウハウ蓄積と人材育成を図るため、地方における不動産の流動化・証券化に関する実施過程検証等事業に関する事業提案の追加募集を行う。この事業において最終的に作成・公表する「実施過程報告書」の証券化部分を充実させる観点から、地方において今年度内に不動産の証券化を実現する者を追加募集するもの。

事業内容は、地方において今年度内に不動産の証券化を実現する者には、(1)アドバイス等の支援 = 国交省が組織した専門家のグループが、証券化に関する相談に応じてアドバイスなどを行う(2)実施過程報告書及び各種ドキュメントの作成に係る支援 = (1)の支援を受けて不動産の証券化を実施する者には、その実施過程を記載した実施過程報告書と事業実施過程で必要となる各種ドキュメント(不動産鑑定評価書、エンジニアリングレポートなど)の提出が必要。提出者には、これらの書類の作成費用の一部を支援する。募集は 2 月 23 日(火)まで。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/land03_hh_000070.html

【問合せ先】土地・水資源局土地市場課 03 - 5253 - 8111 内線 30223

国税庁、定期借地権に係る保証金の経済的利益課税の適正利率で通知

国税庁は、定期借地権の設定に伴って賃貸人が賃借人から預託を受ける保証金(賃借人がその返還請求権を有するものをいい、その名称の如何を問わない)の経済的利益の所得税の課税に係る平成 21 年分の「適正な利率」については、次に掲げる区分に応じた内容とする旨の事務連絡を 1 月 29 日付で通知した。

〔平成 21 年分の適正な利率について〕

当該保証金が各種所得の基金となる業務に係る資金として運用されている場合又は当該業務の用に供する資産の取得資金に充てられている場合：両建の経理の場合の適正な利率は、平均的な長期借入利率によるべきであるが、1.3%としても差し支えない。(2)上記(1)の場合以外で、かつ、当該保証金が、預貯金、公社債、指定金銭信託、貸付信託などの金融資産に運用されている場合以外のとき：利息に相当する金額を計算する場合の適正な利率は、各年中の 10 年長期国債の平均利率によることとしており、平成 21 年分については 1.3%となる。(注)平成 21 年中の 10 年長期国債の平均利率は実際には 1.36%である。

〔URL〕

<http://www.nta.go.jp/shiraberu/zeiho-kaisaku/joho-zeikaishaku/shotoku/shinkoku/100129/>

【問合せ先】国税庁個人税課 03 - 3581 - 4161(代表)

東京都、2010 年度も小規模住宅用地など固定資産税等の軽減措置を継続

東京都は、2010年度も固定資産税等の軽減措置を継続する。継続対象となるのは、(1)小規模住宅用地に対する都市計画税の軽減措置(2)小規模非住宅用地に対する固定資産税・都市計画税の減免措置(3)商業地等に対する固定資産税・都市計画税の負担水準の上限引き下げ措置 の3点。対象は23区内の土地。

小規模宅地については面積200㎡までの部分について都市計画税を本則の2分の1、小規模非住宅用地については面積400㎡以下の土地のうち200㎡までの部分について固定資産税・都市計画税の2割、商業地等については負担水準が65%を超える商業地等について負担水準65%の水準まで税額を軽減する。

[URL] <http://www.tax.metro.tokyo.jp/oshirase/2009/20100122.pdf>

【問合せ先】主税局税制部税制課 03-5388-2949

国交省、2010年度住宅・建築関連先導技術開発助成事業を3/5まで募集

国土交通省は1月27日(水)から、「2010年度住宅・建築関連先導技術開発助成事業」の募集を開始した。締め切りは3月5日(金)必着。

公募対象は、(1)エネルギーの効率的な利用に資する技術開発(2)省資源、廃棄物削減に資する技術開発(3)安全性の向上に資する技術開発 3テーマ。一応募当たりの補助金の額は、技術開発に要する費用の1/2以内かつ、単年度1.8億円を限度とする。この事業は来年度予算によるものであり、事業決定は予算成立後となる。

応募課題の審査は、一般社団法人住宅性能評価・表示協会に設置する学識経験者からなる審査委員会において行い、その審査結果を踏まえて国交省が助成事業の採択を行う。応募方法などの詳細は下記URLからダウンロードできる。

[URL] <http://www.hyoukakyukai.or.jp/about/corner05.html>

【問合せ先】先導技術開発助成事業担当 03-5211-3234



調査統計

国交省、昨年7～9月期の取引情報4万5570件を提供

国土交通省では、不動産取引市場の透明化、取引の円滑化・活性化などを図ることを目的に、不動産の取引価格情報をWebサイト『土地総合情報システム』において2006年4月27日から、広く一般に公開しているが、2009年7～9月分(2009年第3四半期)の調査結果がまとまったことから、1月28日(木)から公表を開始した。

[2009年7～9月分の不動産の取引価格情報] 提供件数4万5570件、うち土地のみの取引:1万7298件 土地と建物一括の取引:1万6378件 マンション等の取引:7580件 その他の取引(農地等):4314件。

[2006年年4月以降の全提供件数] 76万8397件、うち土地のみの取引:28万6346件 土地と建物一括の取引:25万9077件 マンション等の取引:12万7462件 その他の取引(農地等):9万5512件。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/land03_hh_000069.html



会員動向

細田工務店、長期優良住宅のモデルハウス開設、エコP説明会も

(株)細田工務店は、横浜・長津田の分譲団地内に、長期優良住宅のモデルハウスをオープンするとともに、首都圏4分譲地で長期優良住宅の構造見学会や住宅版エコポイント講座なども同時開催するなど、長期優良住宅の受注活動を本格的に開始した。

具体的には、建築条件付き宅地分譲方式などを採る住宅建築システム「バイコンセプト」に、同社の長期優良住宅規格「創造『軸』空間～センターキュービックコアのある家」を導入し、受注を促進するもの。長期優良住宅のモデルハウスは、分譲中の住宅団地「グローイングヒルズ長津田みなみ台」(総91区画)内にオープンした。

住宅の中心部に、階段を配置、この階段部と周囲の外壁に耐力要素を集約し、耐震性と間取り変更の柔軟性を確保する。1、2階の居住スペースのほか、小屋裏空間と地下に収納スペースを設けた。ここで構造見学会も逐次開催している。

同社では今後、「長期優良住宅の良さは快適性や結露がないこと。結露の解消が住宅の腐蝕を防ぎ、長寿命化を可能にする」などのメリットをPRしていく。

また、同社の今村民夫社長が委員長を務める当協会の戸建住宅委員会が構築し、この4月から運営を開始する「住宅履歴情報蓄積システム」を推進していくほか、新春の物件見学会と併せ、住宅版エコポイント講座の実施や本社会場では、同制度の最新情報やエコ建築のメリットなどを紹介していく。

[URL] http://www.hosoda.co.jp/core/kengaku_1001/index.html



協会だより

当協会、2月18日に九住協・大住協との交流会を東京で開催

当協会は、(社)九州住宅建設産業協会と(社)大阪住宅産業協会の3団体による業界合同交流会(講演会、パネルディスカッション)を2月18日(木)午後2時半から、東京・港区の明治記念館で開催する。参加費は無料。定員は120名(定員になり次第締切る)

<講演会> テーマ:「詳細データを駆使した不動産市場分析と企画・販売戦略」(仮題) 講師=沖 有人氏(アトラクターズ・ラボ(株)代表取締役)。

<パネルディスカッション> テーマ:「経営危機を乗り越える各社の対応と今後の展開」 コーディネーター:花沢仁氏(花沢建設(株)代表取締役) パネリスト:西野弘氏(株)東栄住宅代表取締役)、堀和壮一氏(株)夢ハウジング代表取締役)、中島伸一郎氏(株)九州三共取締役会長)、森剛氏(牧主住宅開発(株)代表取締役)。

【申込・問合先】事務局 03 - 3511 - 0611