



今週の フラッシュ

持家、貸家、分譲住宅共に減少し6万戸割れ

～国交省、8月の新設住宅着工、マンションは4577戸

国土交通省がまとめた今年8月の「建築着工統計調査報告」によると、8月中の新設住宅着工戸数は前年同月比38.3%減の5万9749戸で6万戸を割り、9カ月連続の減少。8月としては、1965年の調査開始以来、最も低い水準となった。総戸数は首都圏や中部圏、近畿圏、その他地域の全エリアで減少したほか、利用関係別にみても、持家や貸家、分譲一戸建住宅、分譲マンションが共に減少したことから、全体でも4割近い大幅な減少となった。なかでも分譲マンションは前年同月比71.7%減の4577戸で、前月に引き続き7割強の減少。また、単月ベースでも1985年の統計開始以来、最も低い水準だった今年6月(4592戸)をも下回った。

この結果、8月の着工の勢いを年率換算値でみると、前月比9.3%減の67万6246戸となり、今年に入り8カ月連続で100万戸を大きく割り込んだ。この水準は、1965年の調査開始以来、最も低い水準となった。因みに、これまでの最低は、改正建築基準法施行時の2007年8月の71万6988戸。

同省では、「昨秋のリーマンショック以降の経済環境の悪化で、着工状況はより厳しさを増し、とりわけ分譲マンションの落ち込みが大きいのは、在庫調整が依然続いていることや資金調達環境も改善の兆しが見られないことなどの影響が大きい。こうした厳しい状況は当面続く」とみている。

《8月の住宅着工動向の概要》

[主な住宅種別の内訳] 持家=2万5147戸(前年同月比20.0%減、11カ月連続の減少)。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20.6%減の2万2943戸となったのに加え、公的資金による持家も13.7%減少したため。

貸家=2万2141戸(同42.2%減、9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46.0%の大幅減少となったことに加え、公的資金による貸家も2.1%の減少となったため。

分譲住宅=1万2270戸(同53.5%減、9カ月連続の減少)。うちマンションは4577戸(同71.7%減)と8カ月連続の減少、一戸建住宅は7642戸(同24.3%減)と11カ月連続の減少。

[地域別内訳] 首都圏=2万912戸(同37.8%減)、うち持家6149戸(同11.4%減)、貸家8212戸(同35.7%減)、分譲6481戸(同52.7%減)など 中部圏=7443戸(同41.0%減)、うち持家3794戸(同26.6%減)、貸家2727戸(同48.1%減)、分譲912戸(同

55.0%減)など 近畿圏 = 8979 戸(同 39.1%減)、うち持家 3125 戸(同 22.0%減)、貸家 3136 戸(同 39.9%減)、分譲 2711 戸(同 50.5%減)など その他地域 = 2 万 2415 戸(同 37.6%減)、うち持家 1 万 2079 戸(同 21.2%減)、貸家 8066 戸(同 46.4%減)、分譲 2166 戸(同 58.3%減)など。

[マンションの3大都市圏別内訳] 首都圏 = 2859 戸(同 68.3%減)、うち東京都 1330 戸(同 72.3%減、うち東京 23 区 1239 戸(同 68.5%減)、東京都下 91 戸(同 89.6%減))、神奈川県 709 戸(同 63.5%減)、千葉県 4 戸(同 99.7%減)、埼玉県 816 戸(同 19.0%減) と、軒並み全エリアで前年水準を下回った 中部圏 = 184 戸(同 80.5%減)、うち愛知県 135 戸(同 72.6%減)、静岡県 49 戸(同 89.2%減)、三重県 0 戸(前年同月 0 戸)、岐阜県 0 戸(同 0 戸) 近畿圏 = 763 戸(同 73.7%減)、うち大阪府 600 戸(同 72.1%減)、兵庫県 163 戸(同 50.6%減)、京都府 0 戸(前年同月 220 戸)、奈良県 0 戸(同 51 戸)、滋賀県 0 戸(同 102 戸)、和歌山県 0 戸(同 50 戸) その他地域 = 771 戸(同 76.7%減)。

[建築工法別] プレハブ工法 = 1 万 719 戸(前年同月比 22.3%減、10 カ月連続の減少) ツーバイフォー工法 = 6957 戸(同 24.7%減、9 カ月連続の減少)。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000113.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、住宅瑕疵担保法施行で浸透度調査、賃貸住宅も対象が認知不足

国土交通省は、10 月 1 日からの住宅瑕疵担保履行法の円滑な施行に向け、宅地建物取引業者や建設業者、消費者などが同法の主旨や規制対象などについて、どの程度知っているか、その浸透度調査の結果をまとめた。宅建業者など事業者の法律自体の認識や施行日、保険の申込時期などの基本的仕組みについては、全国平均で 90%以上が知っているという回答しているものの、賃貸住宅も対象となっていること(浸透度 67.8%)や保険金が一括前払いであること(同 82.9%)については、「さらに周知徹底を図る必要性がある」(国交省)結果となった。

《調査結果の概要》

1. 事業者向け浸透度調査結果 = 法律の対象となる建設業者および宅地建物取引業者を対象に実施(2189 事業者から回答)。その結果、法律自体の認識や施行日、保険の申込時期などの基本的仕組みについては、全国平均で 90%以上が知っているという回答。ただし、賃貸住宅も対象となっていること(浸透度 67.8%)や保険金が一括前払いであること(同 82.9%)については、周知徹底の必要性が残る結果となった。

2. 消費者向け浸透度調査結果 = 消費者に対する法律の浸透度を調査(電話聞き取り 3196 人から回答)。法律について知っている又は聞いたことがあると答えた人は全体では 32%。対象を 1 年以内の住宅取得予定者(36 人)に限定すると、「法律の内容まで知っている」が 44.4%、「聞いたことはあるが、内容はよく知らない」が 30.6%、合

計で 75%。

3.住宅瑕疵担保責任保険の申込状況 = 住宅瑕疵担保責任保険への申込戸数は、昨年 6 月の業務開始以来、今年 8 月末までに累計 33 万 5305 戸、うち 戸建て = 18 万 4823 戸 共同 = 15 万 482 戸。2009 年度に入ってから 5 カ月間(4 月 1 日 ~ 8 月 31 日)では合計 14 万 2123 戸、うち 戸建て = 9 万 6056 戸 共同 = 4 万 6067 戸。

4.保険の申込窓口・現場検査員体制(今年 9 月 1 日現在) = 保険法人の現場検査員を全国で計 1 万 202 名確保し、建築確認窓口のある全ての市区町(552 市区町)に各 2 名以上の現場検査員を配置済み。保険申込窓口についても、全国合計 3524 箇所確保し、上記と同じ 552 市区町で各 1 箇所以上の申込窓口を配置済み。

5.事業者・消費者への周知 = 消費者および事業者への徹底かつ効果的な周知を引き続き実施中。(1)消費者向けとしては、住宅関連のイベントにおける法律の内容に関するセミナーの開催(全国 47 都道府県の住宅展示場など)や消費者への小冊子(マンガ)の配布(2)事業者向けとしては、法律の注意点を記載したパンフレットの配布、新聞などによる広報など集中的な普及・啓発を実施中。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000098.html

【問合せ先】住宅局・住宅瑕疵担保対策室 03 - 5253 - 8111 内線 39454、内線 39443

国交省、まちづくり計画策定担い手支援事業の助成対象事業を募集

国土交通省では、市街地の整備改善につながる都市計画の提案の促進を図ることを目的として、地権者組織をはじめ、地域におけるまちづくりの担い手に対して必要な経費を補助する「まちづくり計画策定担い手支援事業」を実施しているが、今年度の助成対象事業主体の第 3 次募集を 9 月 16 日(水)から開始(募集期間は同日以降随時)した。

この支援事業は、地域の人々が自ら主体となって地域の現状把握や課題の分析、目指すべき防災性や住環境の検討など専門的な検討を行い、市街地の整備改善に有効な地区計画素案を取りまとめて建築物の自律的な建替えなどが促進されることにより、密集市街地や中心市街地、都市再生緊急整備地域などの整備改善を推進するのが狙い。

地権者組織などによる都市計画の提案素案の作成費用を国が支援するほか、重点密集市街地では 100%補助(重点密集市街地以外の地域では 50%補助)を実施する。補助限度額は 500 万円 / ha(事業費ベース)、ただし、重点密集市街地については 1 地区当たり 2000 万円を限度。今年度予算は 17 億円(国費)。募集期間は 9 月 16 日以降随時。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/city07_hh_000016.html

【問合せ先】都市・地域整備局都市計画課 03 - 5253 - 8111 内線 32634

国交省、建基法施行規則の一部改正省令案で 10 月 14 日まで意見募集

国土交通省は、建築士法等の一部を改正する法律の施行により、一定の建築物の構造設計や設備設計については、構造設計一級建築士、設備設計一級建築士による設計、法適合確認が必要とされることになったことから、「様式」の中に構造設計一級建築

士および設備設計一級建築士に関する内容の記載欄を追加するなど、「建築基準法施行規則の一部を改正する省令案」を作成した。

この改正省令案に関する一般からの意見を10月14日(水)まで募集する。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/appli/pubcom/house05_pc_000054.html

【問合せ先】住宅局建築指導課 03-5253-8111 内線 39534、39536

国交省、宅建業電子申請システム利用促進説明会を10～11月に開催

国土交通省は、2007年9月より運用を開始している「宅建業電子申請システム」についての利用促進説明会を、10月30日の札幌市内の会場を皮切りに、11月6日に東京都内、11月13日に仙台市内でそれぞれ開催する。参加費は無料。

国交省では、「主な利用者となる宅建業者はぜひ参加を」と呼び掛けている。なお、会場・申込方法などについては、下記のホームページより、実施箇所ごとの資料で確認が必要。

〔開催時期・場所〕 10月30日(金) = 札幌市 11月6日(金) = 東京都渋谷区 11月13日(金) = 仙台市
〔所要時間〕各会場とも2時間程度を予定
〔内容〕当システムの利用方法についての講義・質疑応答。会場内にパソコンを設置し、実際の手続等を体験する体験コーナーの設置(システム開発者によるサポート付)を予定。パソコンの操作に不慣れな方も安心して参加していただける内容になっている。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/const/sosei_const_tk3_000005.html

【問合せ先】総合政策局不動産課不動産指導室 03-5253-8111

市場動向

アットホーム、8月の首都圏居住用賃貸の成約5.6%減の1万2750件

アットホームがまとめた今年8月の「首都圏居住用賃貸物件市場動向」によると、居住用賃貸物件の成約数は1万2750件で、前年同月比5.6%減と3カ月連続して前年水準を下回った。戸当たり成約賃料は、マンションが6カ月ぶりにプラス、アパートが4カ月ぶりにプラスとなった。

〔居住用賃貸物件の登録状況〕 首都圏 = 3万4560件(前年同月比7.9%増)で、3カ月連続のプラス。うち 東京都 = 1万9152件(同14.4%増) 神奈川県 = 1万2486件(同6.2%増) 埼玉県 = 3898件(同8.6%減) 千葉県 = 2667件(同1.8%増) などで、埼玉県のみが減少。〔戸当たり登録賃料〕 賃貸マンション = 10.62万円(前年同月比4.8%下落)、前月のプラスから再びマイナス 賃貸アパート = 6.26万円(同1.0%上昇)、4カ月連続のプラス。〔㎡当たり登録賃料〕 賃貸マンション = 2700円(同4.3%下落)、7カ月連続のマイナス 賃貸アパート = 2090円(同3.0%上昇)、4カ月ぶりにプラス。

〔エリア別の成約状況〕 首都圏の成約件数 = 1万2750件(前年同月比5.6%減)、

3カ月連続のマイナス。うち 東京23区 = 5667件(同4.1%減) 東京都下 = 971件(同1.9%減) 神奈川県 = 4091件(同6.0%減) 埼玉県 = 1089件(同0.9%減) 千葉県 = 932件(同19.2%減) と、軒並み減少。[戸当たり成約賃料] 賃貸マンション = 10.44万円(同3.6%上昇)、6カ月ぶりにプラス 賃貸アパート = 6.59万円(同1.5%上昇)、4カ月ぶりにプラス。[㎡当たり成約賃料] 賃貸マンション = 2660円(同1.5%上昇)、6カ月ぶりのプラス 賃貸アパート = 2010円(同0.0%)、変動なし。

[URL] http://athome-inc.jp/company/news_market.html

【問合先】経営企画室広報担当 03 - 3730 - 6484

会員動向

事務所移転

(株)三田ハウジング(正会員)はこのほど、本社事務所を移転した。

〔新所在地〕〒151-0071 東京都渋谷区本町5-27-14 渋谷本町ビル

TEL 03 - 5365 - 1222 FAX 03 - 5365 - 1220

(株)ファーストロジック(賛助会員)は9月24日付で、本社事務所を移転した。

〔新所在地〕〒105-0013 東京都港区浜松町2-6-2 藤和浜松町ビル8階

TEL 03 - 5404 - 4355 FAX 03 - 5404 - 4356

協会だより

10月の行事予定

- 10月7日(水) 14:00～ 金沢地区見学会=戸建住宅・中高層住宅・賃貸管理・新規事業4委員会共催(金沢市内)
- 10月8日(木) 9:00～ 金沢地区見学会=同上4委員会共催〔(株)ひまわりほーむの物件ほか〕
14:00～ (社)全国住宅建設産業協会連合会全国大会(ANAクラウンプラザホテル金沢)
16:50～ 理事会(同上)
- 10月16日(金) 13:30～ 戸建住宅委員会・戸建分譲住宅販売状況調査小委員会(協会会議室)
14:00～ 「介護専用有料老人ホーム」に関するセミナー = 賃貸管理・新規事業委員会共催(明治記念館)
12:00～ 政策委員会(主婦会館)
- 10月20日(火) 15:00～ 中高層住宅委員会(グランドヒル市ヶ谷)
16:00～ 戸建住宅委員会・住宅履歴管理に関する小委員会(当協会会議室)
- 10月29日(木) 13:00～ 特別住宅検査員研修〔東京〕(弘済会館)