



今週の フラッシュ

持家、貸家、分譲住宅共に減少し 6万 5974 戸

～ 国交省、7月の新設住宅着工、マンションは7割減

国土交通省がまとめた今年7月の「建築着工統計調査報告」によると、7月中の新設住宅着工戸数は前年同月比 32.1%減の 6万 5974 戸で、8カ月連続の減少。7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3割強の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 71.9%減の 3961 戸で、単月ベースでは 1985年の統計開始以来、最も低い水準だった前6月の 4592 戸をさらに下回る落ち込みをみせている。

この結果、7月の着工の勢いを年率換算値でみると、前月比 3.3%減の 74万 5512 戸となり、今年に入り7カ月連続で 100 万戸を大きく割り込んだ。この水準は、改正建築基準法施行時の 2007年 8月の 71万 6988 戸、同年 9月の 71万 8836 戸に次いで過去 3 番目に低い水準。

同省では、「経済環境の悪化で7月の完全失業率が 5.7%に増加するなど、雇用情勢はより厳しさを増している。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と、資金調達環境の悪化などで住宅投資が絞られているため、当面こうした厳しい状況は続くだろう」とみている。

《7月の住宅着工動向の概要》

[主な住宅種別の内訳] 持家 = 2万 6040 戸(前年同月比 12.2%減、10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 12.5%減の 2万 3781 戸となったのに加え、公的資金による持家も 9.1%減少したため。

貸家 = 2万 7278 戸(同 36.0%減、8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 37.8%の大幅減少となったことに加え、公的資金による貸家も 23.1%の大幅減少となったため。

分譲住宅 = 1万 1946 戸(同 50.1%減、8カ月連続の減少)。うちマンションは 3961 戸(同 71.9%減)と7カ月連続の減少、一戸建住宅は 7826 戸(同 19.7%減)と10カ月連続の減少。

[地域別内訳] 首都圏 = 2万 3212 戸(同 29.5%減)、うち持家 6413 戸(同 1.6%増)、貸家 1万 217 戸(同 26.5%減)、分譲 6204 戸(同 49.9%減)など 中部圏 = 8708 戸(同 31.7%減)、うち持家 4051 戸(同 14.6%減)、貸家 3648 戸(同 35.1%減)、分譲 989 戸(同

56.8%減)など 近畿圏 = 1万325戸(同27.5%減)、うち持家3285戸(同9.4%減)、貸家4107戸(同31.1%減)、分譲2804戸(同39.1%減)など その他地域 = 2万3729戸(同36.3%減)、うち持家1万2291戸(同18.0%減)、貸家9306戸(同45.8%減)、分譲1949戸(同58.2%減)など。

[マンションの3大都市圏別内訳] 首都圏 = 2656戸(同66.2%減)、うち東京都1478戸[同52.0%減、うち東京23区1350戸(同49.1%減)、東京都下128戸(同70.0%減)]、神奈川県643戸(同69.3%減)、千葉県255戸(同80.2%減)、埼玉県280戸(同79.8%減) と、軒並み全エリアで前年水準を下回っている 中部圏 = 226戸(同80.8%減)、うち愛知県136戸(同82.2%減)、静岡県50戸(同77.8%減)、三重県40戸(同44.4%減)、岐阜県0戸(前年同月114戸) 近畿圏 = 713戸(同67.4%減)、うち大阪府337戸(同77.0%減)、兵庫県154戸(同46.0%減)、京都府222戸(同32.7%減)、奈良県0戸(前年同月36戸)、滋賀県0戸(前年同月66戸)、和歌山県0戸(前年同月0戸) その他地域 = 366戸(同87.3%減)。

[建築工法別] プレハブ工法 = 1万1325戸(前年同月比18.2%減、9カ月連続の減少) ツーバイフォー工法 = 7536戸(同16.4%減、8カ月連続の減少)。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000107.html

【問合せ先】情報安全・調査課建設統計室 03 - 5253 - 8111 内線28626



政策動向

国交省、「あんしん賃貸支援(民間借上げ)事業」の事業提案を募集

国土交通省は、既存民間賃貸住宅を借上げ、公営住宅としての活用を図る「あんしん賃貸支援事業(既存賃貸住宅活用に係る地域ネットワークの形成・活用促進事業)」の一環として、地方自治体や宅地建物取引業者、賃貸住宅管理業者などを対象に、既存賃貸住宅の借上げに関する業務の効率化・円滑化のモデルとなる事業スキームの提案募集を9月30日(水)まで行う。

あんしん賃貸支援事業は、(1)直接建設方式に比べ、土地の取得費・建築費など初期投資を必要とせず、効率的な公営住宅の供給が可能(2)公営住宅ストックの地域的偏在の改善が可能(3)地域の公営住宅需要の変化に対応した供給量調整が可能 などのメリットを活かし、既存民間住宅の借上げを促進するため、そのモデルとなる事業の提案を選定し、補助する支援制度。5月に「既存民間住宅を1戸単位で借上げ」「借上期間5年間」「可能な限り民間事業者に管理業務を委託」などを盛り込んだガイドライン案を策定しており、実際に業務を行ううえでの効率的な仕組みづくりのため、事業提案を募るもの。

応募対象と想定しているのは、地方公共団体と宅建業者、賃貸管理業者などとの連携・協力のあり方についての提案や、対象地域内の賃貸住宅物件調査方法の提案(民間賃貸住宅ストックの立地状況、物件情報など)、既存賃貸住宅の借上げ公営住宅供

給のための物件募集方法、物件情報登録データベースのモデル提案、借上期間中の管理についての提案、借上期間後の明渡しなどについての提案など。

単独の組織ではなく、自治体や宅建業者などで構成する協議会を対象に、1000万円を限度に補助する。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/house03_hh_000023.html

【問合せ先】 住宅局住宅総合整備課 03 - 5253 - 8111 内線 39313、39334

調査統計

国土交通省、6月の住宅性能表示、設計、建設共に前年比が2桁の減少

国土交通省がまとめた今年6月の「住宅性能表示制度の実施状況(速報値)」によると、設計住宅性能評価は、前年同月に比べ受付が15.3%減、交付が43.8%減と共に2桁の大幅な減少。また、建設住宅性能評価も受付が45.7%減、交付が22.7%減と共に減少している。

<新築住宅の2009年6月実績> (1)設計住宅性能評価 = 受付1万2731戸(前年同月比15.3%減)、うち一戸建住宅6941戸(同9.5%増)、マンション等5790戸(同33.4%減) 交付1万1821戸(同43.8%減)、うち一戸建住宅6489戸(同4.2%増)、マンション等5332戸(同64.0%減) (2)建設住宅性能評価 = 受付8808戸(同45.7%減)、うち一戸建住宅5060戸(同1.7%減)、マンション等3748戸(同66.1%減) 交付1万320戸(同22.7%減)、うち一戸建住宅3974戸(同9.0%増)、マンション等6346戸(同34.6%減)。

〔2009年6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5332戸(シェア45.1%) 一戸建住宅6489戸(同54.9%)。〔一戸建住宅の工法別内訳〕 プレハブ工法4050戸(同62.4%) 木造在来2105戸(同32.4%) 2×4工法293戸(同4.5%) S造40戸(同0.6%) など。〔マンション等の構造別内訳〕 RC造4524戸(同84.8%) SRC造324戸(同6.1%) 木造在来224戸(同4.2%) プレハブ145戸(同2.7%) 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139万2313戸 交付136万9500戸 (2)建設住宅性能評価 = 受付109万1510戸 交付94万9852戸。

<既存住宅の実績> (1)2009年6月の実績 = 受付2戸 交付39戸。(2)2002年12月制度運用開始からの累計 = 受付2110戸 交付1997戸。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000094.html

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

市場動向

日本不動産研と三鬼商事、賃料の底は東京が2012年、大阪が2014年

(財)日本不動産研究所と三鬼商事(株)の「オフィス市場動向研究会」は、短期・中期・長期の視点から東京ビジネス地区と大阪ビジネス地区のオフィス市況を分析した「東京・大阪のビジネス地区におけるオフィス賃料・空室率の予測結果」をまとめた。

それによると、賃料の底は東京ビジネス地区が2012年、大阪ビジネス地区が2014年で、その後賃料は上昇に転じるだろうと予測している。

[東京ビジネス地区(千代田、中央、港、新宿、渋谷の都心5区)] 短期予測(2009~2010年) = 日本経済はマイナス成長になるなど景気が低迷すると予想され、賃料は10%を超える下落が続き、空室率も7%を超えて高くなる 中期予測(2011~2013年) = 日本経済は2011年から回復するものの、2011~2012年の新規供給が過去5年間より多いと予測され、賃料下落は続く。2012年が賃料の底で、2004年と同じ水準まで低下するが、2013年から再び上昇に転じる。空室率は2011年に7.5%まで上昇し、その後6%台に低下する 長期予測(2014~2018年) = 2014年以降、空室率は4%前後まで低下し、賃料も年率5%程度の上昇が続く。

[大阪ビジネス地区(梅田、南森町、淀屋橋・本町、船場、心斎橋・難波、新大阪の主要6地区)] 短期予測(2009~2010年) = 近畿経済はマイナス成長になり、2009年の新規供給は過去最高、2010年も供給量は多いが、賃料は4~5%の下落が続き、空室率は9%を超えて高くなる 中期予測(2011~2013年) = 近畿経済は2011年から回復するが、2011~2012年は大阪北ヤードの開発などで新規供給が過去5年平均の2倍前後と予想され、賃料は5%前後の下落が続き、空室率は2012年の10%まで上昇する 長期予測(2014~2018年) = 賃料の底となる2014年には2004年と同水準まで低下するものの、2015年から上昇に転じ、空室率は6%前後まで低下する。

[URL] http://www.reinet.or.jp/docs/outline/3_tinryoyosoku090805.pdf

【問合せ先】日本不動産研究所内の同研究会事務局 03 - 3503 - 5335



団体動向

建築環境・省エネ機構、10月2日から建築評価員講習、試験は12月1日

(財)建築環境・省エネルギー機構(IBECE)は、「第11回(平成21年度後期)CASBEE 建築評価員講習」を10月2日(金)の福岡会場を皮切りに、10月27日(火)の東京会場まで全国6会場で開催する。また、12月1日(火)には東京、名古屋、大阪、福岡の4会場で「建築評価員資格試験」を実施する。講習と試験の申込受付は9月17日(木)まで。申込書など詳細は下記ホームページで。

[URL] <http://www.ibec.or.jp/CASBEE>

【問合せ先】建築研究部 03 - 3222 - 6714

住宅リフォームC、10月から住宅性能表示評価員講習会を開催へ

(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターは、10月から来年2月にかけて、全国7都市(札幌、仙台、東京、名古屋、大阪、広島、福岡)11会場で、「2009年度住宅

性能表示制度評価員講習会」を開催する。

受講対象者は1級建築士、2級建築士、木造建築士、建築基準適合判定資格者検定合格者。申込受付期間、申込方法は9月末に下記の同センターサイトで公表する。

〔URL〕<http://www.chord.or.jp/> 【問合先】評価員講習課 03 - 3261 - 4567

会員動向

事務所移転

丸中(株)(正会員)は、9月1日から本社事務所を移転した。

〔新所在地〕〒541-0046 大阪府大阪市中央区平野町3-1-8 プロスパー平野町
TEL 06 - 6204 - 0103 FAX 06 - 6204 - 4141

(株)L.E.A.D.(正会員)は、9月1日から本社事務所を移転した。

〔新所在地〕〒160-0022 東京都新宿区新宿1-27-2 ルミエール御苑7階
TEL 03 - 5367 - 0480 FAX 03 - 5367 - 0481

インフルエンザ対策

国交省、当協会などに新型インフルエンザへの対応の徹底を要請

国土交通省は、新型インフルエンザについて、厚生労働大臣より「(感染により死亡者が出るなど)本格的な流行がすでに始まっている可能性がある」との見解がこのほど示されたことを受けて、当協会など業界団体に対して、「新型インフルエンザへの対応の徹底について」と題する不動産課長名の文書を送付した。

文書では、各事業者や各団体においては、「手洗い・うがいの励行」などを適切に実施するなど、感染拡大防止対策の徹底を図るよう改めて要請している。

【新型インフルエンザ関連対策情報】

<http://www.mhlw.go.jp/bunya/kenkou/kekkaku-kansenshou04/>

【厚生労働省の電話相談窓口】03 - 3501 - 9031

9月の行事予定

- | | | |
|----------|--------|-----------------------------|
| 9月7日(月) | 15:00~ | 流通委員会(明治記念館) |
| 9月8日(火) | 14:00~ | 組織委員会「経営者向けセミナー」(弘済会館) |
| 9月18日(金) | 11:00~ | 総務委員会「瑕疵担保小委員会」(ホテルニューオータニ) |
| | 13:00~ | 総務委員会「住宅瑕疵担保履行法説明会」(同上) |
| 9月28日(月) | 11:40~ | 組織委員会「入会審査会」(弘済会館) |
| | 12:00~ | 組織委員会(同上) |
| 9月29日(火) | 12:00~ | 総務委員会(協会会議室) |