



今週の フラッシュ

分譲と貸家は増加、持家は4カ月ぶりに減少

～国交省、10月の全国住宅着工、19%増の9万2123戸

国土交通省がまとめた今年10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9万2123戸で、前年同月比19.8%増の大幅な伸びとなり、4カ月連続して前年水準を上回った。しかし、単月の新設住宅着工戸数の水準をみると、前月に引き続き、改正建築基準法施行(2007年6月20日)以前の2006年の月平均10万台に比べ、依然として水準は低いのが現状。

国交省では、前月に引き続き「改正建基法施行の影響により前年同月が大幅に減少したその反動増」であり、「全般の景気や雇用情勢の厳しいなか、マンションなど住宅の売れ行きも低迷しており、住宅着工の急回復は程遠い」とみている。

なお、10月の着工全体の勢いを年率換算値でみると102万6624戸となり、前月に比べ約10万户の減少で、辛うじて100万户台を維持した。

[主な住宅種別の内訳] 持家=2万6533戸(前年同月比4.3%減、4カ月ぶりの減少)。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3.7%減の2万4448戸となったのに加え、公的資金による持家も11.0%減少したため。

貸家=4万2940戸(同35.4%増、4カ月連続の増加)。なかでも大部分を占める民間金融機関などの融資による貸家が3万7935戸(同30.3%増)と、4カ月連続して増加したことに加え、公的資金による貸家も同93.3%増と4カ月連続で増加したため。

分譲住宅=2万1963戸(同28.9%増、4カ月連続の増加)。うちマンションは1万2889戸(同96.3%増、4カ月連続の増加)、一戸建住宅は9012戸(同11.8%減、4カ月ぶりの減少)で、マンション増加が全体を押し上げた。

[地域別内訳] 首都圏=2万9735戸(同40.9%増)、うち持家5936戸(同9.2%増)、貸家1万3672戸(同63.0%増)、分譲1万68戸(同39.7%増)など 中部圏=1万3440戸(同11.7%増)、うち持家4360戸(同7.3%減)、貸家7232戸(同45.1%増)、分譲1742戸(同20.1%減)など 近畿圏=1万3750戸(同24.6%増)、うち持家3307戸(同3.9%減)、貸家5115戸(同51.5%増)、分譲5251戸(同24.7%増)など その他地域=3万5198戸(同7.5%増)、うち持家1万2930戸(同8.6%減)、貸家1万6921戸(同13.1%増)、分譲4902戸(同42.6%増)など。

[マンションの3大都市圏別内訳] 首都圏=6047戸(同124.6%増)、うち東京都2990戸〔同100.7%増、うち東京23区2767戸(同110.9%増)、東京都下223戸(同25.3%増)〕、神奈川県1349戸(同577.9%増)、千葉県761戸(同12.6%増)、埼玉県947

戸(同 189.6%増) 中部圏 = 691 戸(同 31.8%減)、うち愛知県 316 戸(同 43.4%減)、静岡県 318 戸(同 1.2%減)、三重県 0 戸(前年同月 112 戸)、岐阜県 57 戸(同 171.4%増)

近畿圏 = 2917 戸(同 82.2%増)、うち大阪府 1601 戸(同 9.8%増)、兵庫県 594 戸(同 315.4%増) 京都府 37 戸(前年同月 0 戸) 奈良県 144 戸(同 0 戸) 滋賀県 412 戸(同 0 戸) 和歌山県 129 戸(同 0 戸) その他地域 = 3234 戸(同 156.5%増)。

[建築工法別] プレハブ工法 = 1 万 4529 戸(前年同月比 10.9%増、4 カ月連続の増加) ツーバイフォー工法 = 9729 戸(同 0.1%増、7 カ月連続の増加)。

[U R L] http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000050.html

【問合先】総合政策局・建設統計室 03 - 5253 - 8111 内線 28625

政策動向

国交省、不動産投資市場の拡大で内外の長期資金導入や情報整備必要

国土交通省は、不動産投資市場への投資拡大と長期安定的な資金を呼び込むための方策などについて議論してきた「不動産投資市場研究会」(座長：前川俊一・明海大学不動産学部教授)の報告書をこのほどとりまとめた。

これまで 8 回開催してきた研究会の検討内容を、(1) 不動産投資市場の現状・全般的な課題(2)不動産情報のあり方(3)不動産のバリュー・アップ、不動産投資と都市政策(4)不動産投資市場の経済効果 の 4 つのテーマ別にまとめたもので、今後、この成果を踏まえて、透明で公正な不動産投資市場の環境整備などの政策立案に役立てていく方針である。

[不動産投資市場の現状と全般的な課題]米国発の金融危機によって世界的な不動産投資市場は不透明感が強まり、ヘッジファンドやプライベートエクイティファンドの資金調達手段が狭まる一方で、政府系ファンドなどが日本の不動産市場へ長期投資スタンスで資金シフトを検討するなど世界的マネーを呼び込むチャンスと位置付けている。そのうえで短期資金が市場を支配することはリスクが高いことから、国内外の長期資金の導入を適切に行うことが重要だと指摘している。

[不動産情報のあり方]日本の不動産投資情報は新規賃料、取引価格などの基礎的データの不足に加え、住宅系、倉庫系、商業系の情報や地方の情報の欠如が目立つなど限定的であり、情報の質を考慮した情報の整備蓄積が必要と提言している。

[不動産のバリューアップ]低利用・未稼働不動産の有効利用や稼働化、老朽化不動産のリニューアルなどが挙げられ、投資家の立場からはアクチュアルなテナント賃料の分析や機器の更新投資費用、バリューアップのために必要なリニューアル費用の見積もり、遵法性、環境リスク、耐震性、土壌汚染などの把握が必要と指摘している。

[U R L] http://www.mlit.go.jp/report/press/land02_hh_000025.html

【問合先】土地・水資源局土地政策課 03 - 5253 - 8111 内線 30624

国交省、建基法施行令の改正政令関係告示案で 17 日まで意見募集

国土交通省では、「建築基準法施行令の一部を改正する政令の施行に伴う関係告示(案)」を策定したことから、この告示案に対する一般からの意見(パブリックコメント)を今月17日(水)まで募集している。このパブリックコメントは、今年11月1日に公表した「建築基準法施行令の一部を改正する政令の施行に伴う関係告示の制定に関するパブリックコメント」と同趣旨のもので、その内容を追加するもの。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/appli/pubcom/house05_pc_000030.html

【問合せ先】住宅局建築指導課 03-5253-8111 内線 39568

国交省と経産省、改正省エネ法に関連する告示などで意見募集

国土交通省と経済産業省では、今年5月30日に公布された「エネルギーの使用の合理化に関する法律の一部を改正する法律」に伴い、これに関連する「住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する建築主等及び特定建築物の所有者の判断の基準」及び「住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する設計、施工及び維持保全の指針」の一部を改正する告示案など関連する告示案を作成したことから、これらに対する一般からの意見を今月18日(木)、(一部は19日(金))まで募集する。

〔URL〕<http://www.mlit.go.jp/appli/pubcom/index.html>

【問合せ先】住宅局住宅生産課・建築指導課 03-5253-8111 内線 39428・39536

国交省、品確法に基づく評価方法基準の改正案で19日まで意見募集

国土交通省は、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」に基づく住宅性能表示制度については、住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する建築主等および特定建築物の所有者の判断の基準および住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する設計、施工及び維持保全の指針の改正を予定しているが、これらの評価の共通ルールである「評価方法基準」の改正案を策定したことから、その改正案について一般からの意見を今月19日(金)まで募集する。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/appli/pubcom/house04_pc_000016.html

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03-5253-8111 内線 39426

調査統計

国交省、9月の住宅性能表示、設計の受付41%増、交付27%増

国土交通省がまとめた9月の「住宅性能表示制度の実施状況(速報値)」によると、改正建築基準法施行(2007年6月20日)の影響で減少し始めた前年同月の反動により、設計住宅性能評価の受付と交付が増加している。

<新築住宅の2008年9月実績> (1)設計住宅性能評価 = 受付1万7292戸(前年同月比41.3%増)、うち一戸建住宅6279戸(同29.6%増)、マンション等1万1013戸(同48.9%増) 交付1万7559戸(同27.3%増)、うち一戸建住宅6317戸(同31.9%増)、マンション等1万1242戸(同24.9%増) (2)建設住宅性能評価 = 受付1万5946戸(同

0.6%減)、うち一戸建住宅 5484 戸(同 34.8%増)、マンション等 1 万 462 戸(同 12.6%減) 交付 1 万 5331 戸(同 5.4%増)、うち一戸建住宅 5090 戸(同 37.3%増)、マンション等 1 万 241 戸(同 5.7%減)。

[2008 年 9 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 1 万 1242 戸(シェア 64.0%) 一戸建住宅 6317 戸(同 36.0%)。[一戸建住宅の工法別内訳] プレハブ工法 3454 戸(同 54.7%) 木造在来 2626 戸(同 41.6%) 2 × 4 工法 190 戸(同 3.0%) S 造 46 戸(同 0.7%) など。[マンション等の構造別内訳] R C 造 1 万 107 戸(同 89.9%) S R C 造 698 戸(同 6.2%) プレハブ 175 戸(同 1.6%) 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 128 万 493 戸 交付 124 万 7780 戸(2)建設住宅性能評価 = 受付 99 万 1416 戸 交付 80 万 6553 戸。

< 既存住宅の実績 > (1)2008 年 9 月の実績 = 受付 8 戸 交付 11 戸。(2)2002 年 12 月制度運用開始からの累計 = 受付 1897 戸 交付 1788 戸。

[U R L] http://www.ml.it.go.jp/report/press/house04_hh_000036.html

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

資格試験

適取機構、宅建主任者試験の合格者は前年比 6%減の 3 万 3946 人

(財)不動産適正取引推進機構は 3 日、今年度の宅地建物取引主任者資格試験の合格者を発表した。それによると、受験申込者が 26 万 591 人(前年度比 0.02%減)、うち実際の受験者数は 20 万 9415 人(同 0.1%減)。この結果、合格者は 3 万 3946 人(同 6.2%減)で、合格率は 16.2%(同 1.1%減)。因みに、合否判定基準は 50 問中 33 問以上正解した者(登録講習修了者は 45 問中 28 問以上正解した者)。

合格者の属性 男女別 = 男性 2 万 4172 人、女性 9774 人 年齢別 = 男性 34.4 歳、女性 32.5 歳、平均年齢 33.9 歳、最高齢 79 歳の男性(東京都)、最年少 15 歳の男性(和歌山県) 職業別 = 不動産業 32.6%、金融関係 8.9%、建設関係 11.4%、その他業種 22.5%、学生 10.3%、主婦 4.3%など。

[U R L] <http://www.retio.or.jp/tacta/application/index.html>

【問合せ先】03 - 3435 - 8181

管理協、マンション維持技術者試験、来年 2 月 8 日実施へ

(社)高層住宅管理業協会は、来年 2 月 8 日(日)に「2008 年度マンション維持修繕技術者試験」を実施する。申し込み期間は 2009 年 1 月 23 日(金)まで。

この試験制度は、マンションの維持・修繕に関する知識・技術を有していることを審査・認定することにより、マンションの建物・設備の維持保全に関する知識・技術の向上を図るのが目的。2002 年度から実施され、累計 1010 名が認定されている。

合格発表は来年 3 月 6 日(金)。詳細は下記ホームページで。

[URL] http://www.kanrikyo.or.jp/kyoukai/iji_h20/siken.html

【問合先】試験研修部 03 - 3500 - 2720



会員動向

スタートグループの「篠崎ツインプレス」が不動産学会業績賞を受賞

スタートコーポレーション(株)を中心としたスタートグループが開発した公益複合施設「篠崎ツインプレス」(東京都江戸川区篠崎町)がこのほど、(社)日本不動産学会の業績賞を受賞した。この物件は都営新宿線篠崎駅西口に直結し、駅前広場・駅出入口や地下駐輪場、図書館などの公益部分と賃貸・分譲住宅、商業施設からなる複合型施設で、2006年に事業に着手し、2008年5月に竣工した。受賞の主な理由は、(1)地下駐輪場の整備で放置自転車対策に貢献している(2)SPCを活用した事業スキームを導入し成功した など。 [URL] <http://www.starts.co.jp/shinozaki/>

事務所移転

川崎不動産(株)(正会員)は12月4日から、本社事務所を下記に移転した。

〔新所在地〕〒272 - 0034 千葉県市川市市川1 - 24 - 8 TEL、FAX(従来通り)

(株)日光ハウジング東京支社(正会員)は1日から、東京支社事務所を下記に移転した。

〔新所在地〕〒153 - 0063 東京都目黒区目黒3 - 11 - 9 Crice 日光目黒ビル2階

TEL 03 - 5773 - 0080 FAX 03 - 5773 - 0081



協会だより

新規入会は正会員14社、賛助会員3社で全会員は699社に

当協会は11月の理事会で、正会員14社、賛助会員3社の入会を承認した。これにより正会員は584社、賛助会員115社となり、会員総数は699社となった。

新規入会会員は次の通り。表記は会社名(本社所在地、代表者氏名・敬称略)の順。

〔正会員〕 (株)エム・シー・サービス(東京都目黒区、坂野信夫) (株)オープンハウス(同渋谷区、荒井正昭) MISAWA・international(株)(同新宿区、三澤千代治) (株)ヴェリタス・インベストメント(同港区、川田秀樹) (株)アドバンテージ(同港区、坂東真悟) (株)MDI(同中央区、深山祐助) (株)クレコ(同中央区、長谷健司) (株)自由が丘住宅販売(同目黒区、荒井英雄) (株)シーブリーズ(神奈川県茅ヶ崎市、鈴木修) (株)ケーオーハウジング(青森県弘前市、小田桐國光) 松代建設工業(株)(長野県長野市、湯本宜成) 松栄建設(株)(福井県坂井市、松村一志) ニューハウス工業(株)(石川県金沢市、村上紀夫) (株)日興ホーム(広島県東広島市、村尾卓志)

〔賛助会員〕 ホームロンドクター(株)(東京都中央区、淡河範明) セキュアコミュニケーションズ(株)(同新宿区、李 鉉太) (株)エフ・モード(同渋谷区、亀田友紀)