



今週の フラッシュ

持家や分譲、貸家共に前年の大幅減の反動増

～ 国交省、9月の全国の住宅着工、54%増の9万7184戸

国土交通省がまとめた今年9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9万7184戸で、前年同月比54.2%増と大幅な増加となり、3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、2007年6月20日の改正建築基準法施行以前の2006年の平均10万戸台に比べると、依然として水準は低く、同法施行以前の状況には程遠いのが現状。

国交省では「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が、それに比べての増加、いわゆる“反動増”であり、「全般の景気や雇用情勢の厳しいなか、住宅着工の急回復は程遠い」とみている。

なお、9月の着工全体の勢いを年率換算値でみると112万6344戸となり、3カ月連続して110万戸台を辛うじて維持した。

[主な住宅種別の内訳] 持家=3万496戸(前年同月比19.9%増、3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が前年同月比20.6%増の2万7963戸となったのに加え、公的資金による持家も13.1%の増加となったため。

貸家=3万7972戸(同66.9%増、3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3万3658戸(同65.7%増)と、3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77.2%増と3カ月連続で増加したため。

分譲住宅=2万6567戸(同82.8%増、3カ月連続の増加)。うちマンションは1万6920戸(同217.6%増、3カ月連続の増加)、一戸建住宅は9528戸(同4.4%増、3カ月連続の増加)となった。

[地域別内訳] 首都圏=3万5669戸(同101.0%増)、うち持家6775戸(同31.0%増)、貸家1万2771戸(同96.1%増)、分譲1万4733戸(同146.5%増)など 中部圏=1万3013戸(同48.4%増)、うち持家5126戸(同35.4%増)、貸家5763戸(同80.0%増)、分譲1884戸(同7.1%増)など 近畿圏=1万3202戸(同51.1%増)、うち持家3825戸(同28.0%増)、貸家4440戸(同80.9%増)、分譲4707戸(同44.7%増)など その他地域=3万5300戸(同27.1%増)、うち持家1万4770戸(同9.5%増)、貸家1万4998戸(同41.8%増)、分譲5243戸(同48.0%増)など。

[マンションの3大都市圏別内訳] 首都圏=1万235戸(同497.1%増)、うち東京都5062戸(同349.2%増、うち東京23区4550戸(同383.5%増)、東京都下512戸(同175.3%増))、神奈川県2019戸(同1060.3%増)、千葉県863戸(同139.1%増)、埼玉県

2291戸(同4305.8%増) 中部圏=916戸(同36.3%増)、うち愛知県723戸(同63.9%増)、静岡県111戸(同47.4%減)、三重県82戸(前年同月0戸)、岐阜県0戸(前年同月20戸) 近畿圏=2191戸(同103.6%増)、うち大阪府1313戸(同136.2%増)、兵庫県433戸(同4.8%減) 京都府110戸(同685.7%増) 奈良県256戸(同402.0%増) 滋賀県79戸(前年同月0戸) 和歌山県0戸(前年同月0戸) その他地域=3578戸(同91.7%増)。

〔建築工法別〕 プレハブ工法=1万3460戸(前年同月比25.0%増、3カ月連続の増加) ツーバイフォー工法=9365戸(同22.1%増、6カ月連続の増加)。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000043.html

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

政策動向

国土交通省のマンション政策部会、来年1月にマンション政策で最終答申

国土交通省の社会資本整備審議会住宅宅地分科会は4日、第3回マンション政策部会を開催し、マンション管理の現状などについての論点整理を行った。今月下旬に開催する第4回部会で老朽化マンションの再生などの改修・建替えに関する答申案を策定したうえで、来年1月に全体の答申案「分譲マンションストック500万戸時代に対応したマンション政策のあり方について」(仮称)をまとめる。

第3回部会では、超高層マンションや団地型マンションなどの大規模マンションでは、長期修繕計画の策定をはじめとする計画的な維持管理のための区分所有者間で合意形成が困難である現状を踏まえ、今後は区分所有者による私的自治を基本としつつ、専門家の関与などそれ以外の方法による適切な管理を選択肢として導入する環境の整備を図っていく必要性が確認された。併せて管理状況の適正な情報開示と評価を行うことにより、管理の適正化に対してインセンティブを付与できる仕組みや運用の検討なども盛り込まれた。また、区分所有者の高齢化や無関心などにより管理組合役員などの担い手も不足していることから、マンション管理士などの専門家への相談体制の整備や専門家のレベル向上のための人材育成や研修の充実なども提案された。このほか、マンション管理をめぐる紛争処理への対応策として、相談体制の整備や紛争処理のためのコスト負担を考慮した効果的な制度とその運用方策なども提起された。

【問合せ先】住宅局マンション政策室 03-5253-8111 内線39682

国土交通省、エネルギー使用合理化法施行令の一部改正政令案で意見募集

国土交通省では、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、エネルギーの使用の合理化に関する法律施行令の一部を改正する政令案を作成した。このため一般からの意見(パブリックコメント)を11月30日(日)まで募集する。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/appli/pubcom/house04_pc_000010.html

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

国交省、歴史的風致の維持・向上法に係る運用指針案で意見募集

国土交通省では、「地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律に係る運用指針」の策定と「都市計画運用指針」の改訂を検討しているが、このほど、その運用指針案」を策定したことから、これらに関する一般からの意見(パブリックコメント)を11月29日(土)まで募集する。

{ U R L } http://www.mlit.go.jp/appli/pubcom/city10_pc_000007.html

【問合先】都市・地域整備局景観・歴史文化環境整備室 03 - 5253 - 8954

東京都、経済危機状況に対応し中小企業向けに緊急融資制度など拡充

東京都は、金融機関の貸し渋りや中小企業の倒産の増加など厳しい状況に対応するため、中小企業支援などを柱とする「東京緊急対策2」を実施することを決めた。

緊急対策は、(1)中小企業支援・雇用確保対策(2)都民の不安に応える生活者支援(3)中小企業による都市インフラの整備(4)国への緊急提案 の4本柱。これらに必要な予算措置は2008年度、2009年度の2年間の継続的対策とし、約2000億円を見込んでいる。このため12月2日から開会予定の都議会定例会に補正予算案を提案する。

東京都では、現在の未曾有の経済的危機状況に対応するためには、都独自の対策、とりわけ中小企業対策が必要と判断、資金繰りが悪化した都内中小企業向けに国の緊急保証制度に対応した都制度融資のメニューを創設し、中小企業の約7割が借りられるように、対象業種を185業種から545業種に大幅に拡大する。このため融資枠を9月補正予算時1500億円から、今回12月補正で1950億円に、また来年度はさらに2500億円まで拡充する。信用保証料補助率も現行の2分の1から増額する方針。

このほか、中小企業の倒産防止対策として、連鎖倒産に備える共済掛金補助制度を新設する。これまで金銭負担が重いため、加入率が低かった「倒産防止共済制度」の掛金の一部を補助し、連鎖倒産の増加に歯止めをかける方針。

{ U R L } <http://www.metro.tokyo.jp/INET/KEIKAKU/2008/10/DATA/70iav100.pdf>

【問合先】財務局主計部財政課 03 - 5388 - 2669



調査統計

国交省、8月の住宅性能表示実績、設計・建設の受付は前年の反動減

国土交通省がまとめた今年8月末時点の「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前の駆け込みで増加した前年の反動減などにより、設計住宅性能評価と建設住宅性能評価の受付がともに減少している。

<新築住宅の2008年8月実績> (1)設計住宅性能評価 = 受付1万4610戸(前年同月比8.2%減)、うち一戸建住宅5798戸(同6.2%増)、マンション等8812戸(同15.8%減) 交付1万5604戸(同26.7%減)、うち一戸建住宅5979戸(同9.6%増)、マンシ

ョン等9625戸(同39.2%減)(2)建設住宅性能評価＝ 受付1万785戸(同42.7%減)、うち一戸建住宅5004戸(同7.9%増)、マンション等5781戸(同59.3%減) 交付1万3259戸(同2.9%増)、うち一戸建住宅3645戸(同8.4%減)、マンション等9614戸(同7.9%増)。

[2008年8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9625戸(シェア61.7%) 一戸建住宅5979戸(同38.3%)。[一戸建住宅の工法別内訳] プレハブ工法3031戸(同50.7%) 木造在来2647戸(同44.3%) 2×4工法189戸(同3.2%) S造110戸(同1.8%) など。[マンション等の構造別内訳] RC造8721戸(同90.6%) プレハブ123戸(同1.3%) SRC造74戸(同0.8%) 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126万3201戸 交付123万221戸(2)建設住宅性能評価＝ 受付97万5470戸 交付79万1222戸。

<既存住宅の実績>(1)2008年8月の実績＝ 受付5戸 交付3戸。(2)2002年12月制度運用開始からの累計＝ 受付1889戸 交付1777戸。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000029.html

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03-5253-8111内線39456

住金機構、住宅ローン借換えは55%が固定期間選択型、変動型も33%

(独)住宅金融支援機構がまとめた「2008年度民間住宅ローン借換えの実態調査」(調査対象:民間住宅ローン利用者で2007年1月から2008年10月に借換えを行った人)の結果によると、借換え者の過半数に当たる52.4%の人が「金利上昇による返済額の増加」を借換え理由に挙げており、借換え後、半数以上の55.3%の人が「固定期間選択型」を利用していることがわかった。

[借換えによる金利タイプの変化]借換え前「全期間固定型」は46.7%が「固定期間選択型」に借換え。借換え前「固定期間選択型」は70.9%が「固定期間選択型」に借換え。借換え前「変動型」は41.9%が「変動型」に、41.1%が「固定期間選択型」に借換え。[借換え後の金利タイプ]調査対象期間(2007年1月～2008年10月)を通じた借換え後の金利タイプは「固定期間選択型」利用が55.3%と過半数。また、2008年7月以降は「変動型」が29.8%まで急増。[借り換えによる適用金利の低下]金利低下は「0.5%超1%以下」が25.0%と最多、「1%まで」が全体の73.2%。

[URL] <http://www.jhf.go.jp/research/karikaie/pdf/karikaie2010.pdf>

【問合せ先】経営企画部広報グループ 03-5800-8019

シンポジウム

住金機構、住宅の価値創造と豊かな住生活テーマに21日にシンポ

(独)住宅金融支援機構では、11月21日(金)午後1時半から、本店1階『すまい・るホール』で、「住宅の価値創造と豊かな住生活の実現に向けて」をテーマとしたシ

ンポジウムを開催する。参加費は無料。

《講演》「住宅の資産価値創造に向けて」= 村林正次・価値総合研究所取締役《イントロダクション》「住宅の価値創造と豊かな住生活の実現に向けた制度改革の課題」= 松尾弘・慶応義塾大学大学院法務研究科教授《パネルディスカッション》テーマ= 住宅の価値創造と豊かな住生活 コーディネータ 松尾弘・慶応義塾大学大学院法務研究科教授 パネリスト 杉本公仁・中央三井信託銀行不動産業務部部長 西田恭子・三井のリフォーム住生活研究所所長 村林正次・(株)価値総合研究所取締役 村本孜・成城大学社会イノベーション学部長 小神正志・(独)住宅金融支援機構理事。

〔URL〕http://www.jhf.go.jp/jumap/event/information/tokyo_081121.html

【問合せ先】住宅・金融フォーラム事務局(住金機構内) 03 - 5800 - 8253

講習会

住団連、住宅の長寿命化講習会を先月 27 日の東京を皮切りに全国開催

(社)住宅生産団体連合会は、超長期住宅先導的モデル事業について解説し、理解を深めるための「住宅の長寿命化講習会」を 10 月 27 日の東京を皮切りに、来年 2 月 27 日まで、全国 30 会場で開催する。また、20 人以上の参加者が集められる場合は講師が出向いて「出前講座」(講師、テキストは住団連が手配し、費用は無料)も行う。受講申込みなど詳細は、下記の住団連サイトから。

〔URL〕<http://www.judanren.or.jp/event/long-life/index.html>

【問合せ先】住宅の長寿命化講習会事務局 03 - 3592 - 6441

会員動向

ナイス、工務店向け「木と住まいの構造設計(株)」を新設

すてきナイスグループ(株)は、工務店向けに木造住宅に係る計算業務を請け負う新会社「木と住まいの構造設計(株)」を新設した。

主な業務は、構造計算書の作成やN値計算、壁量計算、横架材チェックなどを請け負う。昨年 6 月の改正建築基準法の施行で、3 階建て以上の木造住宅の確認申請時に構造計算概要書や構造計算安全証明書などの提出が義務付けられたほか、来年 10 月施行の住宅瑕疵担保履行法では、保険の利用に際しN値計算書などが求められる場合もあることから、これら業務に対応していく。

〔URL〕<http://www.nice.co.jp/release/pdf/2008/1024.pdf>

事務所移転

(株)三田ハウジング(正会員)はこのほど、本社事務所を下記に移転した。

〔新所在地〕〒160 - 0023 東京都新宿区西新宿 7 - 22 - 37 ストック福星ビル 5 階

TEL 03 5337 8111 FAX 03 5337 8112