



## 今週の フラッシュ

### 今年度の全国住宅計画 4%増の 30 万 4710 戸

～不動産経済研・市場研、マンションは 2%増 10.3 万戸

不動産経済研究所と市場経済研究所が 9 日まとめた「全国住宅・マンション供給調査～2009 年版」によると、2008 年度のマンションを除いた全国の住宅供給計画は 30 万 4710 戸(完工ベース)で、前年度の実績に比べ 4.7%増加する見込み。一方、2008 年度の全国のマンション供給計画は 10 万 3889 戸(引き渡しベース)で、前年度の実績に比べ 2.0%の増加を見込んでいる。

この調査は今回で 9 回目だが、不動産経済研究所が調査に加わったのは昨年到现在 2 回目。調査票への記入方式によるもので、回答企業の総数は住宅系 374 社、マンション系 153 社の計 527 社。このうち 2006 年度と 2007 年度の実績、2008 年度の計画をすべて明らかにしている住宅系 345 社、マンション系 142 社を調査集計した。

#### 《調査結果の概要》

1. 2008 年度の全国の住宅供給計画(マンション除く) = 30 万 4710 戸(完工ベース、前年度実績比 4.7%増)の見込み。

[上位 20 社のうち伸び率の目立つ企業] 供給計画 14 位: 東栄住宅 = 3042 戸(前年度比 29.1%増) 同 13 位: ポラスグループ = 3083 戸(同 19.5%増) 同 1 位: レオパレス 21 = 6 万 7250 戸(同 11.0%増) 同 12 位: トステム住宅研究所 = 4600 戸(同 9.9%増) 同 19 位: タクトホーム = 2035 戸(同 8.8%増) など。

2. 2007 年度の全国の住宅供給実績(マンションを除く) = 29 万 915 戸(同、前年度比 2.8%減)。

[ベスト 5] 1 位: レオパレス 21 = 6 万 574 戸 2 位: 積水ハウス = 5 万 5083 戸 3 位: 大和ハウス工業 = 3 万 9776 戸 4 位: ミサワホーム = 1 万 5249 戸 5 位: 積水化学工業 = 1 万 4350 戸。

3. 2008 年度の全国のマンション供給計画 = 10 万 3889 戸(引き渡しベース、前年度実績比 2.0%増)。

[ベスト 5] 1 位: 三井不動産レジデンシャル = 5400 戸(前年度実績比 2.9%増) 2 位: 大京 = 5300 戸(同 3.9%減) 3 位: 穴吹工務店 = 4800 戸(同 6.6%増) 4 位: 藤和不動産 = 4400 戸(同 4.2%増) 5 位: 住友不動産 = 4100 戸(同 12.2%増)。

4. 2007 年度の全国のマンション供給実績 = 10 万 1812 戸(同、前年度比 8.1%減)。  
[ベスト 5] 1 位: 大京 = 5515 戸 2 位: 三井不動産レジデンシャル = 5249 戸 3 位: 穴吹工務店 = 4503 戸 4 位: 大和ハウス工業 = 4253 戸 5 位: 藤和不動産 = 4223

戸。

なお、本資料は『2009年版 全国住宅・マンション供給調査 企業別ランキング』として発刊されている。

[URL] <http://www.shijoken.co.jp>

【問合先】市場経済研究所：田村 03 3664 2161

## 政策動向

### 国交省、地方都市の再生事業で緊急整備地域以外にも金融支援を拡大

国土交通省は、民間企業や住民が主体になって行う地方都市の再生事業を支援するため、民間都市開発推進機構が設立した都市再生ファンド投資法人が行ってきた金融支援の対象エリアと事業を拡大する。都市再生緊急整備地域以外の地方都市にも金融支援エリアを広げるとともに、開発行為だけでなく、衰退した駅前商業施設の債権債務関係の清算や土壌汚染の除去なども対象とする。そのための事業費として、来年度の予算概算要求で202億円超を盛り込んだ。

金融支援は、民間事業者に出資する方策よりも、昨秋以降サブプライムローン問題の影響を最も受けたデット面への支援を中心に行う。社債の取得や債務保証などを通じて、よりダイレクトな金融支援を行っていく方針。

対象とする事業内容も、従来の建物の建設や再開発に要する費用だけでなく、債務超過に陥って衰退した駅前商業施設や再開発ビルなどの債権債務関係を整理したり、空き地や空き店舗、土壌汚染、老朽施設の存在などで利用が困難な土地を再生する事業、さらにはヒートアイランド、CO<sub>2</sub>対策など環境負荷低減のために民間企業が行う緑化、雨水貯留施設などを整備する事業に対しても行う。

支援対象も、これまでのように東京都内の一部と県庁所在地などに限られていた都市再生緊急整備地域に限定せず、それ以外の地方都市にも拡大する。地方都市再生などの都市環境改善事業を行うSPCなどに対して社債の取得、債務保証などデット面での直接的な支援を積極的に行っていく。

【問合先】都市・地域整備局まちづくり課 03 - 5253 - 8111 内線 32544

### 国交省、二地域居住促進で情報サイト、全国4モデル事業紹介

国土交通省は、地域活性化や地域再生などに貢献する「二地域居住」を促進するため、二地域居住などに興味を持つエンドユーザー向けの情報サイト「二地域倶楽部」を開設した。前年度調査(今年5月公表)で打ち出された二地域居住を支援する総合情報プラットフォーム整備方策の一環として情報サイトを立ち上げた。

「二地域倶楽部」は、移住・定住・長期滞在型観光などを望む都市居住者(都市サイド)と、二居住の促進により空家や古民家などの活用とともに、地域の活性化を見込む地方サイドのニーズを取り込み、双方からの情報やニーズをマッチングさせることを目的に作成したウェブサイト。一般的な地域情報を提供するだけでなく、それぞ

れの地域において二地域居住などの実践をサポートしている団体や個人の情報などを提供しているのが特徴。

国交省では、二地域居住促進の一環として、7月に官民一体となった二地域居住促進協議会を設立。また、二地域居住のモデル事業として、北海道地域(賃貸仲介会社や旅行会社がタイアップした長期滞在型居住の実践) 福島県会津地域(都市居住者の地元農家への居住斡旋) 山梨県地域(二地域居住者への移動費用支援など) 長野県蓼科地域(別荘の期間借り上げ、地域活動に参加する長期滞在者の転貸支援など)の4地域を選定している。情報サイトでは、この4モデル事業を紹介するとともに、二地域居住に関する相談・受付カウンターも試行的に設置していく。

〔URL〕[http://www.mlit.go.jp/report/press/kokudo05\\_hh\\_000004.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/kokudo05_hh_000004.html)

【問合せ先】国土計画局広域地方整備政策課 03 - 5253 - 8111 内線 29423

### 国交省、タイムシェア型住宅供給研究会が報告書

国土交通省は、今年5月に「タイムシェア型住宅供給研究会」(委員長：浅見泰司・東京大学空間情報科学研究センター副センター長・教授)を設置し、タイムシェア型住宅の供給促進の意義やわが国において消費者が安心して取得できる環境整備のあり方などについて検討してきたが、このほどその成果を報告書としてとりまとめた。

単独で購入すると購入価格も維持費も比較的高価となるリゾート地域などの居住施設の住戸について、1年のうちの特定の期間に毎年利用することができる権利(例：501号室を毎年1月の第1週に利用することができる権利)を販売する「タイムシェア方式」の住宅供給について検討してきたもの。

報告書の内容は、(1)わが国におけるタイムシェア型住宅供給の可能性及び意義(2)消費者が安心して取得できるタイムシェア型住宅の供給に関するガイドライン(3)権利の保全等がされたタイムシェア型住宅の供給スキーム(4)魅力あるタイムシェア商品の供給方策(5)タイムシェア市場の発展に向け行政等に今後期待される役割の5本柱からなっている。

〔URL〕[http://www.mlit.go.jp/report/press/house03\\_hh\\_000004.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000004.html)

【問合せ先】住宅局総務課証券化支援対策官 03 - 5253 - 8111 内線 39723

住宅総合整備課賃貸住宅対策官 03 - 5253 - 8111 内線 39333

### 10月の住生活月間、8日に「スーパーハウジングフェア in 東京」開催

国土交通省では、10月を「住生活月間」と位置付け、今年も関係団体や地方公共団体などが参加した「住生活月間実行委員会」(会長：立石真・建築センター理事長)を中心に、全国各地で住生活に関するシンポジウムや住宅フェア、記念講演会などの各種行事を開催する。関係行事の実施機関は、国交省や地方公共団体、住生活月間実行委員会、住生活月間中央イベント実行委員会(委員長：和田勇・住宅生産団体連合会会長)など。

< 主な関連行事 >

[ 10月8日(水) ] 「第20回住生活月間」と「第20回住生活月間中央イベントスーパーハウジングフェア in 東京」の合同記念式典、住生活月間功労者の国土交通大臣表彰、住宅局長表彰。会場：住宅金融支援機構『すまい・るホール』(東京・文京区)

[ 10月24日(金) ] フォーラムのテーマ「既存住宅流通市場の活性化～市場の活性化に向けて足りないものとは」 基調講演：中川雅之・日本大学経済学部教授 [ シンポジウム ] コーディネーター：中川雅之(同)、シンポジスト：市川宜克・静岡県宅地建物取引業協会会長、呉東建・東京急行電鉄住宅事業部住宅計画部課長、岡崎卓也・リクルート住宅カンパニー住宅総研所長、山本卓也・インテリックス代表取締役。

[ 10月28日(火) ] フォーラムのテーマ「住宅と福祉の連携～先進自治体における取組と課題」 基調講演：三浦研・大阪市立大学大学院生活科学研究科准教授 [ シンポジウム ] コーディネーター：三浦研・同、シンポジスト：鎌田衛・伊達市企画財政部住んでみたいまちづくり課長、福田隆司・大阪府住宅まちづくり部住宅経営室住宅管理課主査、牧嶋誠吾・大牟田市保健福祉部長寿社会推進課主査、森田文明・神戸市保健福祉局高齢福祉部長。

このほか各地方においても、全国で165の地方公共団体等による住宅フェア、シンポジウムや各地域の特色を活かした様々な行事が計画されている。

[ URL ] <http://www1.newweb.ne.jp/wa/jha>

【問合先】住生活月間実行委員会事務局 03 - 3291 - 0881



## 調査統計

### 不動産経済研の事業環境調べ、マンション販売の来場者10～50%減

不動産経済研究所は9日、マンションデベロッパーや住宅メーカー、商社など主要な不動産関連企業50社を対象に行った「最近の事業環境に関するアンケート調査」(調査期間：9月1～5日)の結果をまとめた。半数以上の企業が事業用地や収益不動産などの売却情報が増えたと回答している一方、収益不動産については、6割近くの企業が何らかの形で取得していることなどがわかった。

調査は、マーケットの現状や金融機関の融資姿勢、棚卸資産の取扱い、建築費の高騰に伴うゼネコンの対応などについて聞いた。

[ 分譲マンションの販売センターへの来場者動向(回答企業39社) ] 51.3%の企業が1年前より10～50%減少したと回答。5割超減少したという回答も3社あった。

[ 収益不動産の取得状況(33社回答) ] 低い価格で取得している = 33.3% 価格交渉に時間がかかるが取得している = 24.2% と合計57.5%が取得している。

[ 収益不動産の出口(37社回答) ] 売値を下げれば買い手がつく = 59.5%と6割を占めた一方、想定した売値の範囲で売却している = 32.4%にのぼっている。

[ 金融機関の新規プロジェクト(開発・物件取得)への融資姿勢(47社回答) ] 実行されるが条件が厳しくなった = 46.8%で最多 従来と変わらない = 44.7% ほとんど実行されない = 8.5%。

[ 資金の借り替えに対する金融機関の姿勢(46社回答) ] 従来と変わらない = 52.2%で過半 実行されるが条件が厳しくなった = 45.7% ほとんど実行されない = 1社。

[ 在庫など棚卸資産の今後の売却方針(47社回答) ] 損切り販売ではなく時間をかけて売却 = 51.1% 資金の早期回収のため損切りして処分 = 38.3%。

[ 建築コストの現状は1年前に比べどうか(49社回答) ] 1割程度アップ = 53.1% 2割超アップ = 42.9%。

[ ゼネコンから支払い条件(49社回答) ] 従来と変わらない = 79.6% 変更があった(変更要望があった) = 20.4%。

【問合せ先】通信編集部 03 - 3225 - 5301

## セミナー案内

### 住団連、10月の住生活月間で住宅の地球温暖化対策最新動向セミナー

(社)住宅生産団体連合会は、10月の「住生活月間」の中央イベントとして、17日(金)午後1時から、東京・文京区の住宅金融支援機構『すまい・るホール』で、「住宅の地球温暖化対策～最新動向」をテーマにしたセミナーを開催する。参加費は無料。

#### プログラム

[ 1部 ] 第1回住宅・建築物省CO<sub>2</sub>推進モデル事業プロジェクトより：(1)アルミ構造体を用いた輻射式冷暖房システムを有する環境共生型住宅の開発 = アトリエ・天工人/金沢工業大学(2)太陽熱連携HP給湯器とグリーン電力システム利用 = 三洋ホームズ(3)ハイブリッド換気住宅によるゼロエネルギータウン・プロジェクト = パナホーム(4)CO<sub>2</sub>オフ住宅 = 積水ハウス

[ 2部 ] 住宅設備機器における最新の動向：(1)ヒートポンプについて「家庭におけるヒートポンプ機器の役割と動向」 = (財)ヒートポンプ・蓄熱センター(2)燃料電池について「平成21年度本格普及ステージ突入を迎えて」 = (社)日本ガス協会。

[ URL ] <http://www.judanren.or.jp/> 【問合せ先】03 - 3592 - 6441

## 情報サイト

### 住宅情報提供協、住まいの情報発信局に住宅瑕疵担保法コーナー開設

住宅情報提供協議会が運営する住まいに関する情報サイト「住まいの情報発信局」は、住宅瑕疵担保履行法に関するコーナーをこのほど開設した。

同コーナーは、瑕疵担保責任を履行するために特に必要な情報を解説する「簡単解説」と、同法に関する情報サイトへのリンクをまとめた「関連情報」のコーナーで構成。また、ソニーの「ウォークマン」が当たるクイズキャンペーンを10月14日(火)まで開催している。 [ URL ] <http://www.sumai-info.jp/defect/index.html>

【問合せ先】事務局：(財)ベターリビング 03 - 5211 - 0572