

**今週の  
フラッシュ****戸建・低層賃貸ともに今後プラスを予測**

～ 住団連、7～9月期住宅業況、戸数・金額とも回復

(社)住宅生産団体連合会がまとめた2007年7～9月期の「住宅業況調査報告」(今年10月調査、対前4～6月期の総受注棟数・金額のプラス、マイナスは指数)によると、戸建注文住宅の受注実績は、前四半期の実績に比べて、総受注棟数・金額ともにプラスに回復した。また、低層賃貸住宅の受注実績も、前四半期の実績に比べて、総受注戸数・金額とも、前期の大幅マイナスからプラスに転じ、回復している。

## 《調査結果の概要》

## 1. 戸建注文住宅

(1)2007年7～9月期の実績 = 総受注棟数はプラス11(前7月度マイナス = 21)、総受注金額はプラス7(同 8)となった。総受注棟数は、前7月度の大幅なマイナスの反動もあり、プラスに回復。総受注金額も1四半期でプラスに回復した。

[地域別の総受注棟数] 北海道 = 6 中部 = 4 中国・四国 = 13 の3地区がマイナスとなった半面、東北 = プラス15 関東 = プラス14 近畿 = プラス32 九州 = プラス23 の4地区では2桁台のプラスとなった。

(2)今後10～12月期の見通し = 7～9月期の実績に比べ総受注棟数プラス9、総受注金額プラス1を予測。

[地域別の総受注棟数] 北海道 = プラス・マイナス0 の横ばい、そのほかは東北 = プラス10 関東 = プラス10 中部 = プラス3 近畿 = プラス5 中国・四国 = プラス7 九州 = プラス23 と、各地域ともプラス基調を見込んでおり、全体としてもプラス継続の見通しとなった。

## 2. 低層賃貸住宅

(1)2007年7～9月期の実績 = 総受注実績は、4～6月期の実績に比べて、総受注戸数はプラス10P(前7月度 22)、総受注金額はプラス9(同 16)と、総受注戸数・金額ともに、前期のマイナスからプラスに回復した。

[地域別の総受注戸数] 北海道 = 49 東北 = 41 九州 = プラス・マイナス0 以外は、関東 = プラス21 中部 = プラス11 近畿 = プラス26 中国・四国 = プラス33 と、プラスに回復し、全体としてもプラスという結果になっている。

(2)今後10～12月期の見通し = 総受注戸数はプラス9(前7月度プラス32)、総受注金額はプラス4(同プラス33)を予測。

[地域別の総受注戸数] 北海道 = プラス49 中部 = プラス11 近畿 = プラス51

中国・四国 = プラス 25 の 4 地域はプラスを想定しているが、東北 = プラス・マイナス 0 関東 = マイナス 12 九州 = プラス・マイナス 0 の 3 地域は、横ばいもしくは減少を見込み、全体的には、やや弱気の見通しとなっている。

<http://www.judanren.or.jp/activity/chosa/report02/h19-03/h19-03-1.html>

【問合せ先】広報部 03 - 3592 - 6441

## 政策動向

### 自民・住宅土地調査会、超長期住宅に焦点、来年度税制改正で基本5項目

自民党の住宅土地調査会(佐田玄一郎会長)は 14 日、今月末から本格化する来年度税制改正論議を前に、住宅・不動産業界団体などからヒアリングした来年度税制改正要望を踏まえ、今後注力する重要な対応として、(1)超長期住宅への税制整備(2)環境(3)耐震改修(4)土地税制(5)期限が到来する特例措置の延長 など 5 項目からなる基本的な考え方をまとめた。

#### 来年度税制改正に向けた主要な要望事項

(1)超長期住宅への税制整備 = 超長期「200 年住宅」を実現するため、超長期住宅の整備や円滑な流通に欠かせない「登録免許税、不動産取得税、固定資産税の大幅な軽減措置」などを要望する(2)環境 = 来年の北海道洞爺湖サミットを控え、生活関連分野での二酸化炭素(CO<sub>2</sub>)の排出量を抑制するため、「所得税と固定資産税の軽減措置を設けるとともに、既存住宅の省エネ改修を促進する税制の創設」を要望する(3)耐震改修 = 住宅の耐震改修促進税制について、耐震改修を全国レベルで促進するため、適用要件の緩和などを要望する(4)土地税制 = 「不動産証券化市場を含む土地市場の健全な発展を確実なものとし、経済の持続的成長や地域の活性化につなげていくため、Jリート等が取得する不動産に係る登録免許税の特例措置の延長」や「建物に係る不動産取得税の特例措置の延長」を要望する(5)期限が到来する特例措置の延長 = 今年度中に適用期限を迎える 新築住宅に係る固定資産税の減額措置 住宅取得等資金に係る贈与税の特例措置 新築住宅のみなし取得時期等に係る不動産取得税の特例措置 などについても、延長と拡充を要望する。

【問合せ先】政務・住宅土地調査会担当 03 - 3581 - 6211

### 国交省、建基法施行規則改正を反映した実務者向けリーフレット作成

国土交通省では、改正建築基準法の円滑な施行に向けて、各般の関連情報の周知徹底策を講じているが、この度、新しい建築確認手続きの要点に絞って、設計者、施工者、デベロッパーなど主に事業者側の実務者を念頭に、わかりやすく説明したリーフレット(既に 30 万部配布)について、建築基準法施行規則の一部改正(今年 11 月 14 日公布・施行)の内容を反映した改訂版(第 2 版)を新たに作成し、配布する。

新しいリーフレットは、下記ホームページよりダウンロードできる。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha07/07/071119\\_.html](http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha07/07/071119_.html)

【問合先】住宅局建築指導課 03 - 5253 - 8111 内線 39515

## 国交省、宅建業法の「疑わしい取引」の届出ガイドラインで意見募集

国土交通省では、今年3月31日に公布された「犯罪による収益の移転防止に関する法律」の一部の施行(2008年3月1日予定)に伴い、宅地建物取引業者が同法第9条第1項の規定に基づき行う「疑わしい取引」の届出に関するガイドライン(参考事例)の制定を検討している。

この度、その「ガイドライン案」を策定したことから、広く一般からの意見(パブリックコメント)を募集している。締め切りは12月15日(土)まで。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/pubcom/07/pubcomt124\\_.html](http://www.mlit.go.jp/pubcom/07/pubcomt124_.html)

【問合先】総合政策局不動産課 03 - 5253 - 8111 内線 25126

## 国交省、200年住宅法案の履歴書、重説対象も、価格査定もあり方も議論

国土交通省は、来年の通常国会に提出する「住宅長期利用促進法案」(仮称)によって制度化を図る超長期住宅制度に関連し、超長期住宅が流通するための市場整備を検討する「流通市場研究会」(座長=中川雅之・日本大学教授)の会合をこのほど開き、検討課題や論点などを審議した。

超長期住宅制度では、(1)「超長期住宅認定基準」の策定(2)「超長期住宅整備計画の認定制度」の創設(3)定期点検結果や補修の記録を保存する「住宅履歴書」の策定などの制度インフラの整備を通じて、長期にわたって使用する住宅の実現を目指す。

同研究会では、超長期住宅が中古市場で流通するケースと、不動産流通市場一般のケースに分け、論点を整理する。今後策定することになる「住宅履歴書」については、住宅履歴書の取引価格への反映、消費者に対する情報提供・説明のあり方などを検討課題とする。住宅履歴書の取引価格への反映に関しては、不動産流通近代化センターが策定している「価格査定マニュアル」をもとに、同マニュアルの利用状況や活用実態の検証と併せ、同マニュアルの査定実務において、住宅履歴書の有無を反映させることが可能かどうかなども探っていく方針。

住宅履歴書の消費者に対する情報提供・説明のあり方では、「重要事項説明の対象として、宅地建物取引業者に義務づける」ことも視野に入れていく。住宅履歴書に記載された内容の正確性・信頼性と媒介業者(宅建業者)としての責任範囲などを含め、消費者への情報開示・情報提供の仕組み、宅建業者の役割と責任を検討する方針。

問合先】総合政策局不動産課 03 - 5253 - 8111 内線 25102

## 市場調査

### 当協会会員の首都圏建売住宅、9月は27.6%減の793戸

当協会がまとめた今年9月の「首都圏戸建分譲住宅(建売住宅)供給調査」の結果によると、当協会の会員22社が(財)住宅保証機構の住宅性能保証制度を利用して供給

した戸建分譲住宅は793戸で、前年同月(1096戸)比27.6%減と、4カ月連続で減少した。増加したのは千葉県のみで、東京23区や都下、埼玉県、神奈川県は前年水準を下回っている。

なお、今年9月における首都圏の戸建分譲住宅の着工戸数4214戸(前年同月5525戸、同比23.7%減)に占める会員22社のシェアは18.8%(同1.0P減)。

[地域別の供給戸数] 東京23区=52戸(前年同月比3.7%減) 東京都下=98戸(同52.7%減) 埼玉県=288戸(同32.7%減) 千葉県203戸(同30.1%増) 神奈川県152戸(同39.4%減) と、千葉県のみが前年水準を上回った。

[戸当たり平均住宅価格] 首都圏平均=1035万円(同1.2%上昇)、うち 東京23区=1082万円(同10.5%上昇) 東京都下=1047万円(同6.9%上昇) 埼玉県=994万円(同3.8%下落) 千葉県=1077万円(同5.5%上昇) 神奈川県1034万円(同1.5%下落) と、埼玉県と神奈川県が前年水準を下回った。

[平均住宅面積] 首都圏平均=98.86㎡(同1.3%減)、うち 東京23区=94.04㎡(同2.9%減) 東京都下=95.34㎡(同0.4%減) 埼玉県=99.51㎡(同2.6%減) 千葉県=101.56㎡(同1.5%減) 神奈川県=97.95㎡(同1.3%減) と、軒並みに前年水準を下回った。

[平均敷地面積] 首都圏平均=139.92㎡(同0.3%増)、うち 東京23区=94.59㎡(同1.9%増) 東京都下=127.66㎡(同0.3%減) 埼玉県=164.56㎡(同2.2%減) 千葉県=132.98㎡(同2.1%減) 神奈川県=125.90㎡(同12.6%増) と、東京23区と神奈川県が前年水準を上回った。

【問合先】協会事務局 03-3511-0611

## 国有地売却

関東財務局、国有財産133物件を競争入札で売却へ、12/13まで受付

財務省関東財務局は、東京23区内・外や神奈川県、埼玉県、千葉県、長野県内に所在する国有財産133物件を競争入札方式で売却する。エリア別の物件数は次の通り。

東京23区=3物件(うち土地2件、マンション1件) 東京23区外=9物件(土地のみ) 神奈川県=24物件(うち土地付建物1件) 埼玉県=26物件(うち土地付建物1件) 千葉県=70物件(うち土地付建物3件、マンション3件) 長野県=1物件(別荘地)。[入札案内書の配布]11月16日(金)~12月13日(木) [入札受付期間]12月7日(金)~12月13日(木) [開札日時・場所]12月26日(水)午前9時30分、さいたま新都心合同庁舎1号館2階講堂。

[URL] <http://www.mof-kantou.go.jp/>

【問合先】管財第2部統括国有財産管理官(入札担当) 048-600-1177

## 催事案内

住宅・金融フォーラム、12月14日に「住宅・金融」シンポを開催

住宅・金融フォーラムは12月14日(金)午後1時半から、東京・文京区の住宅金融支援機構1階の『すまい・るホール』で、「『家』と『人』の長寿命化の要請にどう応えるか～良質な住宅の普及と既存住宅市場の整備」をテーマとして、住宅・金融シンポジウムを開催する。参加費は無料、定員は200名(申込順)。後援は国土交通省、住宅金融支援機構、(財)住宅金融普及協会。

講演「住宅の長寿命化のために何をなすべきか」：野城智也・東京大学生産技術研究所教授。イントロダクション「既存住宅市場と不動産税制」：山崎福寿・上智大学教授。パネルディスカッション「『家』と『人』の長寿命化の要請にどうこたえるか～良質な住宅の普及と既存住宅市場の整備」コーディネーター：山崎福寿・上智大学教授 パネリスト：岡崎卓也・(株)リクルート住宅カンパニー住宅総研所長、小神正志・住宅金融支援機構理事、中尾安志・(株)りそな銀行住宅ローンビジネス部長、村本 孜・成城大学社会イノベーション学部長、野城智也・東京大学生産技術研究所教授。

申し込みは、下記ホームページの「セミナー情報」のサイトから。

〔URL〕[http://www.jhf.go.jp/jumap/event/information/tokyou\\_071214.html](http://www.jhf.go.jp/jumap/event/information/tokyou_071214.html)

【問合せ先】住宅・金融フォーラム事務局 03-5800-8253

## 会員動向

### フージャースコーポレーション、岩槻で住宅・商業施設の大型複合開発

フージャースコーポレーションは、埼玉県さいたま市岩槻区で、商業施設と分譲マンション約500戸からなる大型複合開発プロジェクト「フェスタタウン」の開発を推進しているが、この「フェスタタウン」のマンション・パビリオンを17日にグランドオープンする。分譲マンションは、「アクアコート」全343戸と「ガーデンコート」約200戸の2棟構成で、このうちの「アクアコート」を12月上旬から発売する。

同プロジェクト(埼玉県さいたま市岩槻区西町)は、東武野田線岩槻駅から徒歩8分に立地。敷地面積は4万1656.63㎡、用途地域は第1種住居地域・近隣商業地域。

全体計画の特徴は、敷地内のケヤキ広場を歩いてアプローチを抜けると、水盤のある「アクアゲート」の先に、入居者に各種サービスを行う「コンシェルジュカウンター」を用意。共用棟「さくらハウス」の1階には、集会所を兼ねた「キッズオアシス」、パーティーやサークル活動などに使えるキッチン完備の「コミュニティスタジオ」を、同2階には花見なども楽しめる「さくらテラス」、カラオケスタジオやシアター完備のパーティールーム、ゲストルームを設置するなど共用施設を充実する。

建物は、分譲マンション「アクアコート」全343戸と「ガーデンコート」約200戸の2棟、それにショッピングモール「フェスタスクエア」から構成する。

今回分譲する「アクアコート」は、RC造地下1階地上15階建て、専有面積は67.10～111.50㎡、間取りは2LDK+S～4LDK。販売価格は未定。

〔URL〕<http://www.c-direct.ne.jp/japanese/uj/pdf/10108907/00066394.pdf>