



今週の
フラッシュ

住宅瑕疵担保保証金の算定基準等を公表

～ 国交省、施行令案を策定、12月1日まで意見募集

国土交通省は、先の通常国会で成立した「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(略称：住宅瑕疵担保履行法)の施行令案」を策定した。この「施行令案」について、一般からの意見(パブリックコメント)を12月1日まで募集する。とりわけ業界関係者などからの幅広い意見を期待している。

同法は、耐震偽装事件で問題になった売主等の瑕疵担保責任を確実に履行するため、新築住宅の売主や建設業者に対して、保険への加入又は保証金の供託といった資力確保措置を義務付けるもので、今回の施行令案では、宅地建物取引業者を対象とした「住宅販売瑕疵担保保証金」と、建設業者を対象とした「住宅建設瑕疵担保保証金」について、保証金の算定基準などを明示している。

国交省では、同法の施行日については、保険制度により瑕疵担保責任の資力を担保する「住宅瑕疵担保責任保険法人の指定」、「紛争処理体制の整備」などに係る部分を平成20年4月1日から、「資力確保措置の義務付け(保険への加入又は保証金の供託)」に係る部分などは平成21年10月1日からを予定している。

「住宅瑕疵担保履行法の施行令案」の概要

1.住宅建設と住宅販売の瑕疵担保保証金の基準額 保証金の算定基準は、過去10年間(平成21年10月1日以後に引渡したものに限り)の分譲住宅又は請負住宅の引渡戸数に応じて、「1戸以下の200万円」、「1戸超～10戸以下の場合、戸数に200万円を乗じて1800万円を加算」(10戸で3800万円の保証金)など、分譲住宅と請負住宅の引渡戸数に応じて保証金の区分を表示する。なお、「30万戸超120億円」(戸数に1.2万円を乗じ、9億6000万円を加算)を上限とする。

2.共同事業などの場合の戸数算定方法 共同事業などで、それぞれの負担割合が記載された書面を交付した場合、その負担割合(事業比率)に応じて戸数を算定する。

3.小規模な住宅における供託額算定の特例 ワンルーム・マンションなど小規模な住宅については、床面積が「55㎡以下」の場合、2戸をもって1戸として算定する。

4.附則 この政令は、同法の施行の日(平成20年4月1日)から施行する。ただし、資力確保措置の義務付け(保険への加入又は保証金の供託)に係る部分などは平成21年10月1日から施行する。

{URL} http://www.mlit.go.jp/pubcom/07/pubcomt121_.html

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03-5253-8111内線39425

国交省、11月1日から宅建業の電子申請、すべての手続きで運用開始

国土交通省は11月1日から、宅地建物取引業に係る申請の効率化を目指して構築した「宅建業電子申請システム」の全面運用を開始した。9月3日から免許申請事項の変更届出や、主任者の資格登録簿登録事項の変更登録申請などを先行して受け付けていたが、今回すべての手続きについて対応できるようになった。

[新たに運用開始の手続き] 宅地建物取引業の免許・更新免許・免許換 免許証の書換交付申請・再交付申請 営業保証金供託済の届出 廃業等の届出 主任者の登録申請 主任者の登録移転申請 宅地建物取引業保証協会の社員身分得喪の報告。

[URL] <http://www.takken.mlit.go.jp/>

【問合先】総合政策局・不動産業指導室 03-5253-8111内線25123

国交省、住宅性能表示制度の評価方法基準改正案で13日まで意見募集

国土交通省では、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、日本農林規格(JAS規格)の制定・改正に伴って、評価の共通ルールである「評価方法基準」の改正を予定している。

この度、その基準の改正案を策定したことから、11月13日(火)まで、広く一般からの意見(パブリックコメント)を募集する。

[URL] http://www.mlit.go.jp/pubcom/07/pubcomt119_.html

【問合先】住宅局住宅生産課 03-5253-8111内線39426

住宅金融機構、11月のフラット35の金利、前月より低下

住宅金融支援機構は、証券化ローン「フラット35」(買取型)の提携金融機関が適用する11月の金利動向を明らかにした。前月から融資期間別の金利制度を導入しているが、20年以下、21年以上の商品ともに平均融資金利は前月に比べ低下している。

[11月の融資金利] 20年以下の金利幅=年2.620~3.270%で、平均金利は前月比0.127%低下の2.833% 21年以上の金利幅=年2.830~3.460%で、平均金利は同0.115%低下の3.037%。

金融機関の新規参入はなく、10月中に2機関の合併があって提携金融機関は1機関減の336機関となった。一方、保証型のフラット35を取り扱う3機関(千葉興業銀行、三菱東京UFJ銀行、SBIモーゲージ)の融資金利は年2.730~3.100%。

10月のフラット35の買取申請、前月比倍増の5935件に持ち直し

住宅金融支援機構がまとめた10月における証券化ローン「フラット35」(買取型)の買取申請状況によると、10月の買取申請件数は5935件で、前年同月比1.2%増、前月比では2.3倍の増加となっている。

フラット 35 の買取申請は、9 月に 2557 件と低水準に落ち込んだことから、改正建築基準法の影響が懸念されたが、10 月には大きく持ち直した。10 月に増加した要因について住宅金融機構では、(1)10 月から優良住宅取得支援制度「フラット 35 S」(優れた性能を持つ住宅の取得・建設に対し、当初 5 年間の融資金利を 0.3%優遇)の今年度第 2 回受付が開始された(2)20 年以下と 21 年以上で適用する金利に違いを設ける新たな金利制度を導入した などが寄与したためとみている。

10 月の買取申請件数のうち、フラット 35 S は 3351 件と半数を超えており、9 月の減少は「申請を手控えていた影響」とみている。なお、10 月のフラット 35(保証型)の付保申請件数は 615 件で、今年 1 月からの累計は 2430 件となった。

[URL] <http://www.flat35.com/>

【問合せ先】お客様コールセンター 0570-0860-35

調査統計

国土交通省、9 月の確認申請・認可件数 8 月下回る、ピアチェック徐々に増加

国土交通省は、建築着工の大幅な落ち込みの要因になっている「最近の建築確認件数等の状況」をまとめた。9 月の確認申請件数と建築確認を下ろした件数は、ともに 8 月から減少に転じており、いまだ回復の兆しがみえない状態が続いている。その一方、建築確認申請が構造計算適合性判定機関に回り、合格判定となる件数が増えてきており、新たな建築確認制度が徐々に動き始めてきている。なお、構造計算に係る大臣認定プログラムについての性能評価申請 2 社うち 1 社が年内に認定を受ける見込み。

[9 月の確認申請件数] 4 万 5439 件で、前年同月比 22.6%減の大幅減少。「回復の兆しが見えてきた」(建築指導課)としていた 8 月の実績(4 万 8146 件、同 19.9%減)よりも落込んでいる。内訳 構造計算が必要とされるマンション等の 1~3 号建築物 = 1 万 2648 件(同 35.1%減)。8 月の実績(1 万 2165 件)に比べ 483 件の増加 木造 2 階建てなどの 4 号建築物 = 3 万 2791 件(同 16.5%減)。8 月に比べ 3190 件減少。

[建築確認を下ろした件数] 建築確認を下ろした件数は 4 万 2414 件(同 27.5%減)。

内訳 1~3 号建築物 = 1 万 576 件(同 45.2%減) 4 号建築物 = 3 万 1838 件(同 18.9%減) と、いずれも 8 月の実績を下回った。

[構造計算適合性判定機関に回った件数の推移] 6 月 = 1 件 7 月 = 66 件 8 月 = 390 件 9 月 = 830 件 10 月(10 月 26 日時点) = 1485 件。

[適合性判定で合格した件数] 7 月 = 1 件 8 月 = 52 件 9 月 = 208 件 10 月(10 月 26 日時点) = 704 件 と徐々に増加。

[URL] http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha07/07/071031_2_.html

【問合せ先】住宅局建築指導課 03-5253-8111 内線 39515

市場調査

アットホーム、9月の新築戸建の成約は4.6%増の1830件

アットホームがまとめた9月の「首都圏売物件市場動向」によると、新築戸建の成約数は1830件で、前年同月比4.6%増と2カ月連続して前年水準を上回った。とりわけ東京23区が14ヵ月ぶりに増加したのをはじめ、千葉県が4カ月連続増と好調なため。中古戸建の成約数は3カ月連続の減少、中古マンションの成約数は前月の増加から再び減少に転じた。成約価格をみると、新築戸建が前月の下落から再び上昇に転じたのをはじめ、中古戸建が5カ月連続の上昇、中古マンションも㎡単価が10カ月連続、戸当たり価格が9カ月連続して上昇している。

[物件登録] 中古マンション=2055件(前年同月比8.7%増、6カ月連続のプラス) 新築戸建=1万1980件(同5.1%増、6カ月連続のプラス) 中古戸建=1364件(同3.8%増、3カ月連続のプラス)。[物件登録価格] 中古マンション=(1)戸当たり平均価格2423万円(同30.4%上昇、10カ月連続のプラス)(2)㎡単価39.27万円(同26.3%上昇、12カ月連続のプラス) 新築戸建=戸当たり平均3756万円(同6.6%上昇、12カ月連続のプラス) 中古戸建=戸当たり平均3637万円(同17.0%上昇、11カ月連続のプラス)。

[物件成約数] 中古マンション=565件(同10.5%減、再びマイナス) 新築戸建=1830件(同4.6%増、2カ月連続のプラス) 中古戸建=311件(同4.9%減、3カ月連続のマイナス)。[物件成約価格] 中古マンション=(1)戸当たり価格2141万円(同12.0%上昇、9カ月連続のプラス)(2)㎡単価35.70万円(同12.0%上昇、10カ月連続のプラス) 新築戸建=3672万円(同4.7%上昇、再びプラス) 中古戸建=3038万円(同9.3%上昇、5カ月連続のプラス)。

[URL] <http://athome-inc.jp/company/news.html>

【問合せ先】経営企画室広報担当 03-3730-6484

セミナー案内

不動産経済研、27日に建築確認問題と今後の住宅市場で緊急セミナー

不動産経済研究所は、当協会など住宅・不動産業界団体6団体の後援を得て、11月27日午後1時から、東京・千代田区平河町の都市センターホテル3階コスモスホールで、緊急実践セミナー「建築確認・検査問題と住宅・マンション市場の行方～建築基準法不況はどこまで広がるか？」を開催する。

テーマと講師=(1)新建築基準法改正とその対応策=笹井俊克・(財)日本建築センター専務理事(2)供給減少続く住宅・マンション市場=角田勝司・(株)不動産経済研究所代表取締役社長(3)価値あるマンションを生むために=尾崎靖・(有)尾崎建築設計代表取締役(4)法改正と確認申請におけるポイント=此川和夫・日本E R I(株)確認企画部長。

受講料=3万1500円/人(消費税込み)、テキスト付き。ただし、後援団体の会員

社の方は1割引の2万8350円 申込み締切=定員(200名)になり次第、締切。

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

【申込・問合せ先】セミナー係 03-3225-5301

会員動向

ランド、名古屋子会社で中古マンションのリノベーション事業を開始

(株)ランドは10月10日に開設した子会社「ランド名古屋」で、中古マンションのリノベーション事業を開始した。「ランド名古屋」を開設するに当たり、名古屋出身である大手仲介会社経験者を社員に迎え、「リノベーション事業部」を新設。既に名古屋市内で約20戸の中古マンションを購入し、一部で顧客からの契約も得ている。

同社は、分譲マンション以外の収益モデルを築くために、流動化やシニア住宅事業に着手している。中古マンションのリノベーション事業への参入も、将来に備えた事業のポートフォリオを増やすための布石の一つ。

今後、名古屋市での成功を確認したうえで、本社のある横浜市や子会社「ランド西日本」のある大阪市、子会社「JAD」の支店がある地方都市でもリノベーション事業を拡大する方針。

[URL] <http://www.land.jp/>

協会だより

19日に第4回埼玉地区会、「埼玉県住生活基本計画」で研修会

当協会は11月19日午後4時半から、さいたま市の浦和ロイヤルパインズホテルで、「埼玉地区会」を開催する。会合には、講師として埼玉県都市整備部より講師を招き、「埼玉県住生活基本計画」についての研修会を行う。

この地区会は、埼玉地区において協会と会員の事業の円滑な運営と協会組織の拡大を図るとともに、関係行政機関などと連携して、埼玉地区の「住環境ビジョン」作りへの参画やその推進を目的に活動している。また、研修会終了後に開催する懇親会には、上田埼玉県知事も出席する予定である。

【問合せ先】事務局 03-3511-0611

秋の叙勲で小尾洸・副理事長が旭日双光章を受章

政府は3日付で、秋の叙勲受章者を発表したが、国土交通省関係では334名が受章の榮譽に輝いた。そのなかで住宅建設業振興の功勞により、当協会副理事長の小尾洸・(株)富士開発社長が旭日双光章を受章した。伝達式は9日午前10時50分から、東京・グランドプリンスホテル赤坂(旧赤坂プリンスホテル)の五色の間で、冬柴鐵三・国土交通大臣出席のもと行われる。

【問合せ先】事務局 03-3511-0611