



今週の フラッシュ

確認現場の混乱や駆け込みの反動等で大幅減少

～ 国交省、7月の新設住宅は23.4%減の8万1714戸

国土交通省がまとめた7月の「新設住宅着工統計調査報告」によると、新設住宅着工戸数は8万1714戸で、前年同月比23.4%減と、先月の増加から再び減少に転じた。8万戸台は2001年1月以来の低水準。内訳をみると、持家は前年同月比26.0%減と6カ月連続の減少、貸家は同25.3%減、分譲住宅も同20.6%減と、いずれも先月の増加から再び減少に転じ、総じて2桁台の大幅な減少となった。

この結果、7月の着工全体の勢いを年率換算値でみると、94万7088戸と100万戸の大台を割り、40年ぶりの低水準となった。

こうした大幅な落ち込みについて国交省では、「6月20日から施行された改正建築基準法による建築確認現場の混乱や、法施行前の駆け込み着工による反動減」を主な要因に挙げ、「その影響は一時的なもの」とみている。

〔主な住宅種別の内訳〕 持家＝2万4093戸(前年同月比26.0%減、6カ月連続の減少)。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25.1%減の2万2177戸と、6カ月連続して減少したため。

貸家＝3万4763戸(同25.3%減、先月の増加から再び減少)。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3万1591戸(同23.4%減)と、先月の増加から再び減少。

分譲住宅＝2万1243戸(同20.6%減、先月の増加から再び減少)。うちマンションは1万2165戸(同17.0%減、先月の増加から再び減少)、一戸建住宅は8948戸(同24.6%減、3カ月連続の減少)となった。

〔地域別内訳〕 首都圏＝2万7072戸、うち持家5182戸(同25.7%減)、貸家1万565戸(同29.6%減)、分譲1万997戸(同15.3%減)など 中部圏＝1万2068戸(同8.4%減)、うち持家4072戸(同12.7%減)、貸家5624戸(同15.2%減)、分譲1679戸(同1.5%増)など 近畿圏＝1万1685戸(同28.5%減)、うち持家2508戸(同40.2%減)、貸家5076戸(同17.4%減)、分譲3984戸(同32.4%減)など その他の地域＝3万889戸(同26.6%減)、うち持家1万2331戸(同26.3%減)、貸家1万3498戸(同28.1%減)、分譲4583戸(同26.3%減)など。

〔マンションの3大都市圏別内訳〕 首都圏＝6308戸(同9.3%減)、うち東京都3120戸(同8.2%減、うち東京23区部2609戸(同10.8%減)、東京都下511戸(同7.8%増))、神奈川県1991戸(同15.2%減)、千葉県642戸(同14.4%減)、埼玉県555戸(同

22.0%増) 中部圏 = 847 戸(同 40.5%増)、うち愛知県 225 戸(同 39.5%減)、静岡県 489 戸(同 1586.2%増)、三重県 0 戸(同 100.0%減)、岐阜県 133 戸(同 155.8%増) 近畿圏 = 2201 戸(同 26.4%減)、うち大阪府 962 戸(同 22.6%減)、兵庫県 1055 戸(同 34.2%増) 奈良県 51 戸(同 62.5%減) 滋賀県 0 戸(同 100.0%減) 和歌山県 0 戸(同 100.0%減) その他の地域 = 2809 戸(同 31.7%減)。

[建築工法別] プレハブ工法 = 1 万 988 戸(同 20.6%減、先月の増加から再び減少) ツーバイ・フォー工法 = 6802 戸(同 22.0%減、4 カ月連続の減少)。

[URL] <http://www.ml.it.go.jp/toukeijouhou/chojou/kencha.htm>

【問合先】総合政策局・建設調査情報課 03 - 5253 - 8111 内線 28625

政策動向

国交省、200 年住宅で流通市場研、住宅履歴書で重説のあり方など検討

国土交通省は、「200 年ビジョン」を踏まえて、来年の通常国会に提出する「住宅循環利用促進法案」(仮称)に関連し、超長期にわたる住宅が供給・流通する際の重要なインフラとなる「住宅履歴書」の整備など不動産流通市場の新たな課題を幅広く検討する「流通市場研究会」を先月末に発足させ、本格的な審議をスタートさせた。

超長期住宅を実現するための新法では、維持管理に配慮した建設システムや、既存住宅が市場で適切に評価され流通するためのシステムの構築が重要な課題となっている。そのなかで、新築時の設計図書や施工内容のみならず、リフォームや定期点検時の履歴を蓄積した「住宅履歴書」の整備は、不動産流通市場において新たなインフラ・アイテムとなる。

同研究会では、超長期住宅を実現するための制度が構築された場合、中古住宅(既存住宅)の流通業務の運営において説明責任(重要事項説明等)の範囲などに大きな影響を与えることから、制度設計の検討とは別に、不動産流通に係る独自の立場からその対応を検討していく。

主な検討事項として、(1)住宅履歴情報の整備、保存、流通に関する望ましいシステムのあり方(共通フォーマットによる汎用性の確保、個人情報保護に配慮した情報管理体制など)(2)設計や建築過程において求められる事項(3)媒介業者として必要になる調査、説明など業務のあり方 などを取り上げ、検討する。

研究会には、当協会のほか、不動産流通経営協会、不動産協会、全国宅地建物取引業協会連合会など不動産流通市場を支える業界 7 団体がメンバーに参加。

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

国交省、3 日から宅建業免許や取引主任者登録の電子申請を受付開始

国土交通省は、インターネットを利用し、宅地建物取引業免許や宅地建物取引主任者登録に関する申請・届出ができる「宅建業電子申請システム」の運用を開始した。

第 1 弾として 9 月 3 日から、(1)免許申請事項の変更届(2)業務を行う場所の届出(3)

主任者の資格登録簿登録事項の変更登録申請(4)主任者の死亡等の届出 の4つの手続きについて、オンライン申請の受付を開始した。第2弾としては、11月を目途に、(1)宅建業免許の新規・更新・免許換え(2)免許証の書換え交付申請(3)免許証の再交付申請(4)営業保証金供託済の届出(5)廃業等の届出(6)主任者の登録申請(7)主任者の登録移転申請 など10の手続きについても、電子申請を受け付ける。

同システムは、IDとパスワードがあれば、24時間365日申請・届出が可能。申請者は国土交通省や都道府県に出向くことなく、自宅などから申請手続きが行える。

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

【問合先】総合政策局・不動産業指導室 03-5352-8111内線25123



調査統計

木耐協調べ、耐震改修税制では固定資産税の減額特例がより重要に

日本木造住宅耐震補強事業者協同組合(木耐協)は、過去に耐震診断を実施した戸建住宅の居住者を対象にしたアンケート調査結果(調査対象地域=首都圏と宮城県、静岡県、愛知県の居住者、有効回答=1191件)と、耐震補強工事を実施した戸建住宅の居住者へのアンケート調査結果(同=同、有効回答=1138件)をまとめた。

[耐震診断実施者の調査結果]耐震診断を実施した世帯主の年齢は60歳代が37.19%、70歳以上が30.08%で、60歳以上の高齢者が全体の7割近くを占めている。世帯主の主たる収入は、年金所得が53.17%と過半数を超え、給与所得が37.45%、事業経営所得が4.31%、不動産所得が2.79%など。

この調査結果を受け木耐協では、「耐震診断を受けた後に行う耐震補強について、『住宅耐震改修促進税制』による所得税と固定資産税の減額措置があるが、年金所得者の耐震診断が多い状況を踏まえると、固定資産税による特例措置の方がより重要」と、現行税制とのギャップを指摘している。

[耐震補強工事实施者の調査結果]地方自治体の助成金制度について、「助成金を利用した」との回答は全体でわずか5.6%。地域別にみると、静岡県での利用が40.8%に達しているのに対し、千葉県や神奈川県では皆無の状況。木耐協では「助成金制度の認知度が制度利用に大きな格差を生じている」と分析。また、「補助条件(補助が旧耐震基準の住宅に限定など)が合わず、利用できなかった」との回答も3割強あり、木耐協では「利用しやすい制度の確立が必要」と指摘している。

[URL] <http://www.mokutaikyo.com/data/200708/200708.pdf>

【問合先】木耐協事務局 03-5510-5551



市場調査

アットホーム、7月の首都圏新築戸建成立約は5.4%減の1676件

アットホームがまとめた7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 1676 件で、前年同月比 5.4%減と 2 カ月ぶりに減少した。なかでも東京 23 区部が需給ギャップにより、32.5%減と大幅に減少した。半面、高額物件の成約数は好調で、「5000 万円以上」の成約は大きく増加している。

[物件登録] 中古マンション = 2345 件(前年同月比 30.1%増、4 カ月連続のプラス) 新築戸建 = 1 万 3802 件(同 16.8%増、4 カ月連続のプラス) 中古戸建 = 1355 件(同 4.6%増、再びプラス)。[物件登録価格] 中古マンション = (1)戸当たり平均価格 2239 万円(同 18.8%上昇、8 カ月連続のプラス)(2)㎡単価 36.55 万円(同 16.9%上昇、10 カ月連続のプラス) 新築戸建 = 戸当たり平均 3699 万円(同 7.5%上昇、10 カ月連続のプラス) 中古戸建 = 戸当たり平均 3269 万円(同 4.9%上昇、9 カ月連続のプラス)。

[物件成約数] 中古マンション = 565 件(同 16.9%減、再びマイナス) 新築戸建 = 1676 件(同 5.4%減、再びマイナス) 中古戸建 = 326 件(同 14.4%減、再びマイナス)。[物件成約価格] 中古マンション = (1)戸当たり価格 2119 万円(同 4.6%上昇、7 カ月連続のプラス)(2)㎡単価 35.17 万円(同 5.3%上昇、8 カ月連続のプラス) 新築戸建 = 3705 万円(同 3.4%上昇、13 カ月連続のプラス) 中古戸建 = 3237 万円(同 14.9%上昇、3 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

資格・催事案内

賃貸不動産管理士協、10 月 29、30 日～11 月に経営管理士講習会を開催

当協会など 4 団体で構成する賃貸不動産経営管理士協議会は、10 月 29、30 日から 11 月中にかけて、東京、大阪の 2 会場で「平成 19 年度の賃貸不動産経営管理士講習会」(<http://www.chintaikanrishi.jp/>)を逐次、開催する。

この賃貸不動産経営管理士の資格制度は、基本講習(2 日間)を受講し、終了試験に合格すると、登録講習(1 日間)を受講して、同協議会の『倫理憲章』に署名した者を「賃貸不動産経営管理士」として登録し、その登録者には「賃貸不動産経営管理士認定証」と「賃貸不動産経営管理士管理士証」が交付される。

基本講習(2 日間)の日程等 東京会場(1) = 日時:10 月 29 日(月)、30 日(火)、受付開始:9 時 30 分、会場:全国都市会館 2 階大ホール 東京会場(3) = 11 月 20 日(火)、21 日(水)、受付時間:9 時 30 分、会場:全国都市会館 2 階大ホール 東京会場(4) = 日時:11 月 26 日(月)、27 日(火)、受付時間:9 時 30 分、会場:全国都市会館 2 階大ホール 大阪会場 = 11 月 12 日(月)、13 日(火)、受付時間:9 時 30 分、会場:チサンホテル新大阪 2 階大ホール・4 階 N0.3。(東京会場(2)は定員に達したため締切)

- ・講習の申込みは、上記インターネットにより仮申込書をダウンロード
- ・講習内容以外の問合せ 受付センター 電話 03-6825-7500
- ・講習内容は日住協へ 電話 03-3511-0611

国土交省、10月の土地月間で各種講演会・イベントを開催

国土交通省は、10月に行う今年度の「土地月間」の標語を『土地活用 みんなで創る美しいまち』とし、全国各地で各種講演会・イベント(入場無料)を開催する。

主なイベント 10月1日(月) 記念講演会テーマ:「今後の日本経済」、講師: 榊原英資・早稲田大学教授、会場: 日経ホール、定員: 約600名 10月4日(木) 記念講演会テーマ:「成熟社会の都市づくり 都心部エリアマネジメントと密集市街地整備」、講師: 小林重敬・横浜国立大学大学院教授、会場: こまばエミナース、定員: 約400名 10月10日(水) 金沢講演会テーマ:「企業不動産の今後のあり方と新しい不動産マネジメント戦略」、講師: 横井広明・日本不動産研究所金沢支所次長、会場: 金沢全日空ホテル、定員: 約200名 10月11日(木) 記念講演会テーマ:「不動産市場と不動産投資市場の動向～東京都心部の再整備と投資市場拡大の可能性」、講師: 石澤卓志・みずほ証券クレジット調査部チーフ不動産アナリスト、会場: 東海大学校友会館、定員: 約100名 10月16日(火) 福岡講演会テーマ:「金融行政の現状と課題」、講師: 五味廣文・前金融庁長官、定員: 約200名。

[URL] <http://tochi.mlit.go.jp/tocsei/tochigekkan/index.html>

【問合せ先】土地・水資源局総務課 03-5253-8111 内線 30122

会員動向

スルガコーポレーション、モンゴルで15年間税率固定の安定化契約

(株)スルガコーポレーションの100%子会社でモンゴルの複合開発計画「フォー・シーズンズ・ガーデンズ」を手掛けるスルガモンゴル(有)(ウランバートル市)は、モンゴル国政府との間で、8月1日から15年間にわたって法人税などの税率が固定される安定化契約を締結した。日本の建設・不動産会社で同契約を締結するのは初めて。

安定化契約は、外国企業などの投資を促進するため法制化された制度で、良質な外国資本の投資に関しては、10年、15年、30年間にわたって契約締結時の税率が固定化され、保証される。税率が下がった場合は下がった時点での税率が適用される。

同プロジェクトは、ウランバートル市ハンオール地区の約88haの敷地に、マンションや戸建、学校、病院、ショッピングセンター、オフィスビルなどを建設する。マンションと戸建は合計で3273戸・棟の分譲を約10年間(2005年から着手)で行う。第1期122戸は昨春に完売、今夏から第2期137戸を販売開始。

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

事務所移転

松本建設(株)(正会員)は8月27日から、東京支店事務所を下記に移転した。

〔新所在地〕〒163-1415 東京都新宿区西新宿3-20-2 東京オペラシティビル15階
TEL 03-5333-6221(従来通り) FAX 03-5333-3222(変更)