



今週の フラッシュ

持家、貸家、分譲ともに減、マンション2割減

～ 国交省、5月の新設住宅9万7076戸で2カ月減

国土交通省がまとめた5月の「新設住宅着工統計調査報告」によると、全国の新設住宅着工戸数は9万7076戸で、前年同月比10.7%減と、2カ月連続して前年水準を下回った。内訳をみると、持家は4カ月連続して減少したほか、貸家と分譲住宅も2カ月連続の減少。この結果、5月全体の着工の勢いを年率換算値でみると、115万4664戸で、前月に比べ10.5%の減少。

[主な住宅種別の内訳] 持家 = 2万8848戸(前年同月比12.7%減、4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11.7%減の2万6390戸と、4カ月連続の減少となったため。貸家 = 4万1264戸(同7.8%減、2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貸家が3万6704戸(同7.2%減)と、2カ月連続の減少。分譲住宅 = 2万5956戸(同14.0%減、2カ月連続の減少)。うちマンションは1万4863戸(同20.3%減、2カ月連続の減少)、一戸建住宅は1万954戸(同3.2%減、3カ月ぶりの減少)。

[地域別内訳] 首都圏 = 3万1570戸(前年同月比14.9%減)、うち持家5969戸(同13.7%減)、貸家1万2420戸(同11.1%減)、分譲1万2620戸(同20.8%減)など 中部圏 = 1万2155戸(同6.9%減)、うち持家4471戸(同7.6%減)、貸家5688戸(同4.6%減)、分譲1959戸(同7.9%減)など 近畿圏 = 1万7725戸(同9.3%増)、うち持家3744戸(同6.9%減)、貸家7321戸(同25.3%増)、分譲6495戸(同3.6%増)など その他の地域 = 3万5626戸(同15.8%減)、うち持家1万4664戸(同15.1%減)、貸家1万5835戸(同16.5%減)、分譲4882戸(同16.3%増)など。

[マンションの3大都市圏別内訳] 首都圏 = 7242戸(前年同月比29.0%減)、うち東京都3967戸〔同1.2%減、うち東京23区部3067戸(同2.8%減)、都下900戸(同4.4%増)〕、神奈川県896戸(同64.2%減)、千葉県1194戸(同45.8%減)、埼玉県1185戸(同20.3%減) 中部圏 = 933戸(同21.5%減)、うち愛知県560戸(同44.2%減)、静岡県185戸(同50.4%増)、三重県140戸(同125.8%増)、岐阜県48戸(前年同月0戸) 近畿圏 = 3559戸(同2.4%増)、うち大阪府1628戸(同14.4%減)、兵庫県950戸(同8.1%増)、滋賀県42戸(同56.3%減) 京都府678戸(同53.4%増)、奈良県261戸(同117.5%増)、和歌山県0戸(同100.0%減) その他の地域 = 3129戸(同17.3%減)。

[建築工法別] プレハブ工法 = 1万2032戸(同14.6%減、先月の増加から再び減少) ツーバイ・フォー工法 = 8009戸(同8.0%減、2カ月連続の減少)。

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

【問合せ先】総合政策局・建設調査情報課 03 - 5253 - 8111 内線 28236

政策動向

住宅金融機構、フラット 35 に返済期間で分けた金利を 10 月から導入

住宅金融支援機構は、最長 35 年長期固定金利の住宅ローン「フラット 35」の商品性を拡充するため、これまで返済期間にかかわらず同一の融資金利を適用していた制度を改め、返済期間を「20 年まで」と「20 年超」とに分け、その期間に応じて融資金利を適用する新たな制度を導入する。10 月 1 日以降に融資が実行され、返済が始まる顧客から適用する。

10 月からの導入のため、現時点で融資金利水準は未定だが、同機構が行ったシミュレーションでは「20 年まで」の融資期間を選択した場合に適用される金利は、「20 年超」の適用金利に比べて 0.2%程度低くなると試算している。ただし、この金利格差は、同機構がフラット 35 の取扱金融機関に示す提示金利の水準。実際の融資金利は、各取扱金融機関がサービシングフィーなどを上乗せして決定するため、適用する融資金利や返済期間に応じた金利格差は金融機関によって異なってくる。

新制度の対象となるのは、10 月 1 日以降に融資が実行される顧客。既に融資を申し込んでいる顧客であっても、融資の実行が 10 月 1 日以降であれば、返済期間の変更に応じるなど柔軟に対応していく方針。

同機構では、4 月から「フラット 35」の保証型について、借り換えへの対応や融資率上限の緩和と選択性の導入を図るなど商品性の向上に努めているほか、証券化支援業務の処理期間の短縮を推進するなど、顧客サービスの向上にも取り組んでいる。

[URL] http://www.flat35.com/kaitei/hensai_kikan.html

【問合せ先】 0570 - 0860 - 35

東京都、マンション環境性能表示の任意届出制度を 7 月 1 日から導入

東京都では、「建築物環境計画書制度」に基づく「マンション環境性能表示」の対象範囲を拡充し、中規模マンションでも任意の届出によって環境性能表示を行える制度を創設し、この 7 月 1 日から施行した。

都では 2002 年 6 月から、「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」に基づき、延床面積が 1 万㎡超の大規模建築物の新築・増築時に「建築物環境計画書」の届出を義務付けるとともに、このうち分譲マンションについては、2005 年 10 月から、販売広告時に「環境性能表示」を行うよう義務付けている。

今回の制度創設は、「マンション環境性能表示」が条例で義務付けられていないマンションであっても、建築主が希望する場合、任意の届出により、そのマンションの環境性能表示が行えるようにしたもので、対象とする建築物は、(1)延床面積 7000 ㎡超～1 万㎡以下の分譲マンションおよび賃貸マンション、(2) 延床面積 1 万㎡超の賃貸

マンション(条例で建築物環境計画書の提出義務はあるが、環境性能表示は義務付けられていない)。

[URL] <http://www.metro.tokyo.jp/INET/OSHIRASE/2007/06/20h6q300.htm>

【問合せ先】環境局都市地球環境部環境配慮事業課 03-5388-3536

東京都、2015年度までに住宅34万戸を耐震化へ

東京都は、8年後の2015年度までに耐震性が不十分な住宅ストック34万戸を耐震化する。これは6月29日に開催した「10年後の東京を目指した建物の耐震化推進会議」の初会合で、住宅などの耐震化の目標を明らかにしたもので、「民間建築物部会」の立ち上げも決めた。

都では、2015年度の住宅ストックを612万戸と予測しているが、このうち9割に当たる551万戸を耐震化する。自然更新による耐震化を除いた34万戸を施策による耐震化の対象とする。なかでも都内の緊急輸送道路沿道の建築物などは100%耐震化する方針で、「民間建築物の耐震化は行政活動だけでは困難。今後、何らかのインセンティブ(支援措置)を検討し、関係する団体や企業に働きかけていきたい」(都市整備局)考え。

一方、都立の建築物や都営住宅の耐震化については、「都立建築物部会」が対応策を検討する。今後、「民間建築物部会」と「都立建築物部会」の両部会では、年内に都が策定する「10年後の東京実行プログラム」に対して、実施計画を反映させる方針。

[URL] <http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/kenchiku/taisin/>

【問合せ先】都市整備局市街地建築部建築企画課 03-5388-3344



調査統計

国土交通省、4月の建設住宅性能評価の交付は56%増の1万187戸

国土交通省がまとめた今年4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、新築住宅における設計住宅性能評価の活用実績は、受付が1万6275戸(前年同月比4.0%増)、交付が2万3713戸(同22.2%増)。また、建設住宅性能評価は、受付が1万8929戸(同29.8%増)、交付が1万187戸(同56.0%増)となった。

<新築住宅の今年4月実績> (1)設計住宅性能評価 = 受付1万6275戸(前年同月比4.0%増)、うち一戸建住宅4697戸(同8.2%増)、マンション等1万1578戸(同2.4%増) 交付2万3713戸(同22.2%増)、うち一戸建住宅4759戸(同4.4%増)、マンション等1万8954戸(同27.7%増) (2)建設住宅性能評価 = 受付1万8929戸(同29.8%増)、うち一戸建住宅3896戸(同6.9%増)、マンション等1万5033戸(同37.4%増) 交付1万187戸(同56.0%増)、うち一戸建住宅4497戸(同12.6%増)、マンション等5690戸(同124.4%増)。[今年4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1万8954戸(シェア79.9%) 一戸建住宅4759戸(同20.1%)。[一戸建住宅の工法別内訳] プレハブ工法2558戸(同53.8%) 木造在来2000戸(同

42.0%) 2×4工法179戸(同3.8%) など。[マンション等の構造別内訳] RC造1万8226戸(同96.2%) SRC造342戸(同1.8%) 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97万5533戸 交付94万1529戸(2)建設住宅性能評価= 受付72万4278戸 交付53万4235戸。

<既存住宅の実績>(1)今年4月= 受付13戸 交付8戸。(2)2002年12月制度運用開始からの累計= 受付1343戸 交付1256戸。

[URL] http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha07/07/070620_.html

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03-5253-8111内線39456

市場調査

アットホーム、新築戸建の成約は1942件で前年同月比14カ月連続の減

アットホームがまとめた5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前年同月比14カ月連続のマイナスとなった。「低額物件の不振が続いているため」(同社)で、成約価格は前年水準を11カ月連続して上回っている。

[物件登録] 中古マンション=2102件(前年同月比10.7%増、2カ月連続のプラス) 新築戸建=1万2225件(同23.7%増、2カ月連続のプラス) 中古戸建=1398件(同2.5%増)。[物件登録価格] 中古マンション=(1)戸当たり平均価格2107万円(同12.2%上昇、6カ月連続のプラス)(2)㎡単価34.11万円(同9.5%上昇、8カ月連続のプラス) 新築戸建=戸当たり平均3671万円(同7.7%上昇、8カ月連続のプラス) 中古戸建=戸当たり平均3344万円(同11.3%上昇、7カ月連続のプラス)。

[物件成約数] 中古マンション=589件(同5.3%減、2カ月連続のマイナス) 新築戸建=1942件(同11.8%減、14カ月連続のマイナス) 中古戸建=390件(同11.2%減、14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2025万円(同4.2%上昇、5カ月連続のプラス)(2)㎡単価33.59万円(同5.3%上昇、6カ月連続のプラス) 新築戸建=3687万円(同4.1%上昇、11カ月連続のプラス) 中古戸建=2866万円(同4.2%上昇、再びプラス)。

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

【問合せ先】経営企画室広報担当 03-3730-6484

資格試験

管理協、2007年度の管理業務主任者試験を12月2日に実施へ

(社)高層住宅管理業協会は、2007年度の管理業務主任者試験を12月2日(日)、北海道、宮城県、東京都、愛知県、大阪府、広島県、福岡県、沖縄県の全国8地域で実施する。

受験申込手続 受験申込案内書の配布=8月1日(水)~9月28日(金)、高層住宅管理業協会の本部・支部、国土交通省(各地方整備局などを含む)、都道府県・

政令指定都市などで配布 受験申込受付期間 = 9月3日(月) ~ 28日(金) 受験手数料 = 8900円 合格発表 = 2008年1月18日(水)。

[URL] http://www.kanrikyo.or.jp/syuninsya/shiken/h19/jisshi_index.html

【問合先】試験研修部 03 - 3500 - 2720

会員動向

マツヤハウジング、子育てマンション「越谷」1期30戸を完売

マツヤハウジング(株)は、広大な中庭などを介して子育てに配慮した分譲マンション「エム・ブランド越谷GAMO」(全販売戸数209戸)の第1期30戸をこのほど完売した。購入者の特性は、年収400万~600万円台、40歳未満の1次取得者層が中心で、現居住エリアは物件が所在する埼玉・越谷市周辺から東京・足立区など城東地区まで広い範囲に及んでいる。第2期は7月14日から30戸を販売する予定。

同物件(埼玉県越谷市蒲生)は、東武伊勢崎線蒲生駅から徒歩13分、RC造地上8階建て。第1期の販売価格は2510万~4190万円。間取りは3LDK、4LDK、専有面積は76.86~101.03㎡。特徴は、南向き中心の8階建て2棟の住棟間には約800㎡の中庭を配置。この中庭は乳幼児から幼児まで成長段階に応じた3つのゾーンで構成し、自然や外気と触れ合うことができる10の空間を用意。また、120㎡の集会所兼託児所の設置、コンシェルジュ・サービスなども採用。[URL] <http://www.mazya.co.jp>

事務所移転

盟和産業(株)(正会員)は7月17日から、本社を下記に移転し、業務を開始する。

[新所在地] 〒243-0003 神奈川県厚木市寿町3-1-1 ルリエ本厚木4、5階

TEL 046 - 223 - 7611 FAX 046 - 223 - 6163

協会だより

住生活女性経営者会議の初会合、7月17日に開催、参加者を募集

当協会では昨年から、約20名の女性経営者による情報交換、懇親などを行ってきたが、今後は、中高層住宅委員会内に「住生活女性経営者会議」を設置し、会員各社の女性役員・幹部社員(部長相当職)にも参加を呼びかけ40名程度で活動を展開していく計画である。このため、7月17日(火)午後5時から、東京・台東区上野公園4-59の上野の杜『韻松亭』(TEL 03 - 3821 - 8126)で、「第1回住生活女性経営者会議」を開催し、スタートさせる。

当日の内容は、(1)メンバーによるお話：テーマ「再就職、起業、事業承継」=川本久美恵・(株)ウェスタ取締役会長、(2)情報交換・懇親会、(3)その他。対象は女性経営者・役員・幹部社員(部長相当職)。会費は5000円。参加申込みは7月10日(火)まで。

【問合先】事務局：澁田、03 - 3511 - 0611