



## 今週の フラッシュ

### 2007年度の住宅着工を128.7万戸と予測

～ 建設経済研、住宅投資は4年連続プラス、ビルも増加

(財)建設経済研究所と(財)経済調査会がまとめた「建設経済モデルによる建設投資の見通し」(2007年4月)によると、2007年度の住宅着工戸数は、前年度を0.7%下回るものの、128万6900戸と高水準の着工を予測。このうち民間住宅投資は金額にして同1.3%増の19兆6000億円を予測している。いずれも、景気回復などを背景に、前回調査(今年1月)の予測値を上方修正した。

2007年度の住宅着工戸数は、「住宅購入意欲を持つ団塊ジュニア世代やポスト団塊ジュニア世代のマインドは依然として旺盛で、住宅の供給も大都市中心部から幅広い地域へと面的に拡大する」と分析している。

#### 《住宅着工戸数の推移の概要》

2006年度の住宅着工戸数見通し 前年度比3.8%増の129万6600戸

[持家]着工戸数は前年度比2.3%増の36万700戸を予測 2006年度4～6月期、7～9月期と異なり、10～12月期においては、前年同期比0.5%減となった。しかし、減少幅は小幅であり、持ち直し傾向は持続するものとみている。

[貸家]着工戸数は前年度比5.2%増の54万4900戸を予測 2006年度4～6月期、7～9月期に引き続き、10～12月期においても前年同期比5.9%増となるなど、好調を維持している。

[分譲]着工戸数は前年度比3.1%増の38万1900戸を予測 2006年度7～9月期において、前年同期比9.0%減となり、四半期ベースでは2004年度10～12月期以降、7四半期ぶりに減少に転じたものの、10～12月期においては、8.7%増と再び増加に転じた。

2007年度の住宅着工戸数見通し 前年度比0.7%減の128万6900戸程度を予測

昨年度に引続き本年度においても、「住宅購入意欲を有する団塊ジュニア世代とポスト団塊ジュニア世代の住宅取得に対する消費者マインドは依然として旺盛である。また、2006年度と同様、大都市中心部から幅広い地域へと供給が面的に拡大する」とみている。一方、「地価や金利の上昇、資材価格などの上昇による建設コストの増大により、貸家採算性の悪化や分譲価格の引上げなど、供給サイドからの下押し要因が考えられる」ことから、2007年度の住宅着工は、「2006年度同様、高い水準を保ちつつ、若干頭打ち傾向になる」と予測。【問合先】研究理事 03 - 3433 - 5241

[URL] <http://www.rice.or.jp/j-home/publication1/mitooshi/model0704.pdf>

## 住宅瑕疵担保法案、参院で先議、月内通過へ、売主責任などを徹底

耐震偽装事件で問題となった、新築住宅の売主等（宅地建物取引業者と建設業者）に対する瑕疵担保責任の資力を確保する「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律案」の審議が24日、参議院国土交通委員会でスタートした。参院の先議事項として24日と26日に集中審議を行い、月内に参院本会議を通過し、衆院に送付される見通し。

同日の国土交通委員会では、冬柴鐵三・国土交通大臣が「建築基準法の改正、建築士法の改正と法整備を行ってきたが、万が一瑕疵が発覚し、売主等が倒産した場合などに備え、あらかじめ売主等の瑕疵担保資力の確保を義務づける法案。不動産取引の安全性、住宅に対する信頼性を高めるもので、あらかじめ資力を確保することにより、中小事業者であっても大企業と同等に住宅を供給できる仕組みである」などと改めて法案の趣旨を説明。「資力確保の方法」「故意・重過失への対応」といった委員からの質問に対し、冬柴大臣や榊正剛住宅局長が制度の仕組みを説明した。

同法案は、新築住宅の売主等に瑕疵担保責任の資力確保を義務づけ、「供託」と「保険」を資力確保の措置として位置づけている。供託では、建設業者による「住宅建設瑕疵担保保証金」、宅建業者による「住宅販売瑕疵担保保証金」に分け、法務局への供託を義務付ける。保険では、住宅瑕疵担保責任保険法人を指定し、売主等と保険法人の間で保険契約を結び、保険法人が損害保険会社に再保険を付与する仕組み。故意・重過失の場合は、売主等に弁済を求めることを基本とし、売主等が倒産している場合は保険法人が別途設ける基金で対応していく。

{ URL } <http://www.mlit.go.jp/houritsuan/>

【問合せ先】住宅局住宅生産課 or 総合政策局不動産課 03 - 5253 - 8111(代)

## 環境省、売却困難な土壤汚染土地は約2.8万ha、企業会計・融資に影響

環境省の「土壤汚染をめぐるブラウンフィールド対策手法調査検討会」は、国内でブラウンフィールド（土壤汚染の懸念等から売却できず、未利用地となる土地）化する土地の推計結果を公表した。また、これに併せて、ブラウンフィールドが与える影響として、企業会計上の問題点や金融上の問題点を指摘している。

推計結果によると、土壤汚染が存在する土地は全国で約11.3万ha(資産価値約43.1兆円)あり、このうち売却困難な土地は、東京都区部の面積の半分に匹敵する約2.8万ha(同約10.8兆円)にのぼると推計している。こうしたブラウンフィールドが与える影響として、企業会計面では、企業会計の国際的収斂(コンバージェンス)作業の一環として、今秋にも示される「資産除去債務に関する実務指針」の公開草案を挙げた。同検討会では「有形固定資産の環境汚染の浄化・処理など、その資産を将来除去する際に発生する費用の現在価値を資産および債務の増額を認め、除去される時点までの期

間内、減価償却処理を行うことが求められる見込み」と指摘。これにより、経営者は、土壌汚染などの浄化のための将来コストを各決算期末に見積もる責任を負うことになり、「現在存在する汚染処理等への対応の検討を迫られる」としている。

また、金融面の問題点では、金融機関の担保評価における土壌汚染の取り扱いを挙げた。新BIS規制の導入により、2月に改正された金融検査マニュアルでは、担保評価について「土壌汚染等の環境条件に留意する」旨が明示された。これを機に金融機関が担保の再評価を行う動きがでてきており、不動産担保融資を受ける企業に大きな影響を与える、と指摘している。【問合せ先】水・大気環境局土壌環境課 03-5521-8338  
〔URL〕<http://www.env.go.jp/press/press.php?serial=8300>

## 住宅金融支援機構、フラット35Sの第1回募集を23日から開始

独立行政法人・住宅金融支援機構は23日から、証券化ローンを活用して優良な住宅の取得・建設を支援する優良住宅取得支援制度「フラット35S」の第1回受付を開始した。第1回の募集枠は1万5000戸。申込受付期限は7月31日までだが、期間中に募集枠一杯となった時点で受付を一旦打ち切り、10月から第2回受付(1万戸)を行う。

「フラット35S」は、(1)耐震性能、(2)省エネルギー性能、(3)バリアフリー性能に、今年度から(1)耐震性能に「免震建築物」を追加したほか、(4)「耐久性・可変性に優れた住宅」(劣化対策等級3以上、維持管理対策等級2以上等)を追加し、4つの性能のうち、いずれかの性能を満たしていれば、当初5年間の融資金利率を0.3%優遇する。また、今年度から買取型だけでなく、保証型にも優良住宅支援制度を適用する。

〔URL〕<http://www.flat35.com/kaitei/yuryo19.html>

【問合せ先】コールセンター 0570-0860-35(048-615-0420)

## 景況感調査

### 住団連、4月の経営者の住宅景況感調査、戸数・金額共にマイナス

(社)住宅生産団体連合会がまとめた4月の「経営者の住宅景況感調査」によると、2007年1～3月期実績の景況判断指数は、前年同期比で総受注戸数・金額とも23ポイント(P)と、前四半期に続きマイナス。賃貸住宅・注文住宅がマイナスだった。

〔戸建注文住宅〕受注戸数が25Pとなり、受注金額も16Pと前四半期に引き続きマイナス。各社のコメントによると、「受注戸数・金額とも前年同期に比べ増加」の意見もあったが、「建て替えが今ひとつ」「上半期対比で下半期が下回ったのは消費税アップ以来」などマイナスの回答が多かった。4～6月期の見通しは「新商品とキャンペーンにより販売強化を図る」ことで、受注戸数・金額とも+27Pを見込む。

〔戸建分譲住宅〕受注戸数は±0P、受注金額は7Pと、金額は5四半期ぶりのマイナス。「好調な状況」との声がある一方、「販売単価の低い地域での供給が増えた」「手持ち物件の処分売りが中心」との回答もあり、足踏み感が出始めている。

〔低層賃貸住宅〕受注戸数は15P、受注金額は19Pと受注金額もマイナスに転

落、受注の一段感が継続している。

[URL] <http://www.judanren.or.jp/research/info108/>

【問合せ先】03 - 3592 - 6441

## 催事案内

住宅金融普及協、ローンアドバイザー養成講座の受講申込み6月5日まで

(財)住宅金融普及協会は、2007年度前期に実施する「住宅ローンアドバイザー養成講座」の受講者の募集を開始した。同養成講座は、住宅取得予定者などに対し、多様化する住宅ローン商品の情報を適切にアドバイスできる人材を育成するため、2005年度から行っているもので、全国59会場で開催する。受付期間は4月25日(水)～6月5日(火)。ただし、先着順受付で、定員になり次第締め切る。

[講座の日程] (1)火曜日コース = 7月3日(基礎編)・17日(応用編) (2)木曜日コース = 7月5日(同)・19日(同) (3)土曜日コース = 7月7日(同)・21日(同) の3コース。講習はカリキュラムを収録した「映像講習」が基本(59会場)だが、東京と大阪の2会場では、講師が直接講義を行う「対面講習」〔7月3日(同)・17日(同)と7月5日(同)・19日(同)の2コース〕を用意。受講料は映像講習が2万4000円、対面講習が2万8000円。

[URL] <http://www.hlpa.or.jp/seminar/index.aspx>

【問合せ先】事業本部セミナー課 03 - 3260 - 7346

## 会員動向

アトラクターズ・ラボ、「新築換算坪単価事例」を5月から提供開始

アトラクターズ・ラボ(株)(賛助会員)は、2000年以降に首都圏で分譲された5000棟の中古マンションの「新築換算坪単価」を算出し、新規サービスとして、5月からインターネットによる情報提供を開始する。

地価が上昇局面にある現在、「少ない新築事例を個別に時点補正するだけでは、用地仕入れ・販売双方での価格設定が困難な状況」(同社)で、「住戸単位で数多く存在し、市況を敏感に反映する中古売買事例を用いて実勢を把握する手法が可能となった」(同)ことから、価格情報の提供に踏み切るもの。

サービスは、会員制のインターネットサービスで提供し、駅を複数指定すると、その駅を最寄駅とする物件の一覧やプロット地図を作成し、社内資料に容易に添付できるようにしている。価格は月額利用料金が12.6万円から、スポットレポート単価は10.5万円から。初年度は50社の入会を目標にしている。

[URL] <http://www.a-lab.co.jp/> 【問合せ先】担当：和田 03 - 3221 - 2556

トーセイ、今秋にも東証にリート上場

トーセイ(株)は今秋、東京証券取引所へのリート上場を目指す。100%子会社のトー

セイ・リート・アドバイザーズ(東京・港区、深澤隆社長、資本金3億円)が4月19日付けで、投資信託法に基づく投資信託委託業者の認可を受けた。東京都区部を中心としたオフィスビルや住宅などを投資対象とし、2007年11月期中には立ち上げる。

現在同社では、複数の不動産私募ファンドを運用中。オフィスビルやマンションの賃貸管理・運営の子会社も備えている。

[URL] [http://www.toseicorp.co.jp/documents/070419\\_TRA.pdf](http://www.toseicorp.co.jp/documents/070419_TRA.pdf)

## ゼファー、埼玉・北鴻巣駅西口区画整理事業地区で住宅分譲

(株)ゼファーは、埼玉県鴻巣市などが進めている「北鴻巣駅西口土地区画整理事業」に一括業務代行者として参画する。

同事業は、JR北鴻巣駅西口駅前の広さ約9.3万haの区域に鴻巣市、ゼファー、鴻巣市北鴻巣駅西口区画整理組合、筑波大学の官・民・住・学の4者協働で街づくりを行うプロジェクト。マスタープランでは「ふれあいに満ちた街づくり」をテーマに、建物の外観や配置、緑化計画などに配慮した景観ガイドラインを定め、「スポンサー花壇」「まちかど花壇」などの設置により、「花」を通じた住民の交流など魅力的な住環境の創出を掲げている。

同社では、造成工事から分譲事業まで一括して携わり、敷地内の3つのエリアにおいて3棟の分譲マンション全350戸、戸建分譲住宅約50戸などを開発する。2008年3月を目途に、マンション3棟のうち1棟全121戸が竣工する予定で、戸建分譲住宅の竣工は来期2009年3月期中になる見込み。

[URL] [http://zephyr.cms.drecom.jp/ir\\_pdf/news/2007/project/070419.pdf](http://zephyr.cms.drecom.jp/ir_pdf/news/2007/project/070419.pdf)

## 本社事務所移転

大和ホーム(株)は4月13日より、本社事務所を下記に移転した。

[新所在地] 〒370-0851 群馬県高崎市上中居町397-2

TEL 027-310-1200 FAX 027-310-1113



## 協会だより

## 5月の行事予定

- |          |        |                                   |
|----------|--------|-----------------------------------|
| 5月11日(金) | 15:00~ | 中高層住宅委員会住文化研究会見学会(「クレッセント新川崎EXE」) |
| 5月14日(月) | 12:00~ | 組織委員会(弘済会館)                       |
| 5月17日(木) | 12:00~ | 中高層住宅委員会「女性経営者会議」(協会会議室)          |
| 5月21日(月) | 13:00~ | 検査員研修(東京)(弘済会館)                   |
| 5月22日(火) | 14:00~ | 常任理事会(ホテルニューオータニ)                 |
|          | 14:30~ | 理事会(同上)                           |
|          | 16:00~ | 通常総会・懇親パーティー(同上)                  |
| 5月23日(水) | 8:35~  | 第33回日住協ゴルフコンペ(鷹之台カンツリー倶楽部)        |

《お断り》来週はゴールデンウィークのため、休刊致します。