



週刊日住協 News

Japan Association of Home Suppliers

今週の
フラッシュ

建基法改正の影響で2カ月連続で前年割れ

～ 国交省、8月の住宅着工は43%減の6万3076戸

国土交通省がまとめた今年8月の「建築着工統計調査報告」によると、8月中の新設住宅着工戸数は6万3076戸で、前年同月比43.3%減と、先月の2桁減に続き大幅に前年水準を下回った。これは1966年2月(6万2383戸)以来の低水準。しかも47都道府県全てで減少しているのが特徴。

内訳をみると、持家は前年同月比31.0%減と7カ月連続の減少、貸家は同46.6%減、分譲住宅も同52.0%減と、いずれも2カ月連続して2桁台の大幅な減少となった。この結果、8月の着工全体の勢いを年率換算値でみると、72万9204戸となり、2カ月連続して100万戸の大台を割り、1965年1月の同集計開始以来の最低水準となった。こうした大幅な減少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の施行による建築確認現場の不慣れ・混乱の影響が大きい」という。

[主な住宅種別の内訳] 持家=2万3187戸(前年同月比31.0%減、7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30.7%減の2万1176戸と、7カ月連続して減少したため。

貸家=2万4001戸(同46.6%減、2カ月連続の減少)。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2万1468戸(同47.7%減)と、2カ月連続して減少したため。

分譲住宅=1万5206戸(同52.0%減、2カ月連続の減少)。うちマンションは7069戸(同63.2%減、2カ月連続の減少)、一戸建住宅は8052戸(同32.9%減、4カ月連続の減少)となった。

[地域別内訳] 首都圏=1万8983戸(同51.8%減)、うち持家4537戸(同40.3%減)、貸家7568戸(同46.9%減)、分譲6617戸(同60.6%減)など 中部圏=8652戸(同40.7%減)、うち持家3526戸(同33.6%減)、貸家3540戸(同48.7%減)、分譲1461戸(同37.7%減)など 近畿圏=1万7295戸(同39.7%減)、うち持家2723戸(同36.3%減)、貸家3822戸(同37.0%減)、分譲4081戸(同45.2%減)など その他の地域=2万4712戸(同37.3%減)、うち持家1万2401戸(同24.6%減)、貸家9071戸(同48.8%減)、分譲3047戸(同40.3%減)など。

[マンションの3大都市圏別内訳] 首都圏=3069戸(同71.7%減)、うち東京都2492戸〔同62.7%減、うち東京23区部2080戸(同66.6%減)、東京都下412戸(同10.6%減)〕、神奈川県389戸(同75.7%減)、千葉県81戸(同94.1%減)、埼玉県107戸

(同 91.0%減) 中部圏 = 672 戸(同 47.5%減)、うち愛知県 439 戸(同 52.5%減)、静岡県 186 戸(同 42.8%減)、三重県 0 戸(前年同月 0 戸)、岐阜県 47 戸(同 51.6%増) 近畿圏 = 2039 戸(同 48.6%減)、うち大阪府 1266 戸(同 44.9%減)、兵庫県 238 戸(同 71.0%減) 奈良県 158 戸(同 73.3%増) 滋賀県 233 戸(同 32.7%減) 和歌山県 0 戸(前年同月 106 戸) その他の地域 = 1289 戸(同 58.7%減)。

[建築工法別] プレハブ工法 = 8762 戸(同 33.9%減、2 カ月連続の減少) ツーバイ・フォー工法 = 5928 戸(同 37.7%減、5 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 28625

政策動向

国交省、確認申請手続の円滑化で実務者向け情報提供等を一層徹底へ

国土交通省では、改正建築基準法に基づく確認申請手続の円滑化が図られるよう実務者に対する情報提供等に努めているが、更に一層の徹底を図るため、改正建築基準法アドバイザーの登録や地域研修会への派遣など、以下の取組みを行う。

(1)都道府県ごとの周知の徹底 = 中央の団体(連合会等)及び地域ブロックごとの説明会と同様に、各都道府県において、建築主側、設計・施工側、確認審査側の関係団体に対する説明会を実施する 改正建築基準法に関する設計・施工側の関係者からの相談にきめ細かく対応するため、各都道府県に相談窓口を設置する(10月上旬)。

(2)改正建築基準法アドバイザーの登録と地域研修会への派遣 = 改正建築基準法の内容や運用等に習熟した「改正建築基準法アドバイザー」を登録し、関係団体等からの要請に基づき、全国各地で開催される研修会等へ派遣する(10月中旬~)。全国アドバイザーとして50名程度、都道府県アドバイザーとして100名程度を確保。各都道府県内の関係者を対象とする研修会については、原則、都道府県アドバイザーが対応し、必要に応じて全国アドバイザーがサポートする。

(3)地域の構造設計実務者に対する支援 = (財)日本建築センター等の主催により9月5日から全国18会場で開催されている「2007年版建築物の構造関係技術基準解説書」の講習会について、各都道府県の建築士会、建築士事務所協会の協力を得て、都道府県単位の追加講習会を開催(10月中旬~) (社)日本建築構造技術者協会等に対し、構造設計実務者向けの研修会・相談会の開催等を要請。

(4)指定構造計算適合性判定機関等に対する技術的支援 = 構造計算適合性判定における判定機関の工学的判断等を支援するため、国土技術政策総合研究所、(独)建築研究所の担当者等を活用した「判定支援ネットワーク」を整備(10月上旬~)。構造計算適合性判定に係る判定機関からの質疑に電子メールで回答する仕組み。

(5)確認審査等に関する苦情の受付 = (財)建築行政情報センターのホームページ(<http://www.icba.or.jp/>)上に開設している「改正建築基準法質問箱」において、確認審査等に関する苦情を受付ける。匿名による苦情も受け付け、対象の審査機関に

対しては、国土交通省や都道府県を通じて苦情内容を通知するとともに、必要に応じて助言等を行う。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha07/07/070928_3_.html

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

調査統計

国交省、3大都市圏の宅地供給 2年ぶりに増加、全国は減少幅縮小

国土交通省は、都道府県や市町村、都市再生機構、地方住宅供給公社、民間の宅地開発事業者、区画整理組合などを対象に行った「2005年度の宅地供給量推計結果報告」をまとめた。それによると、全国の宅地供給量は6100haで、前年度に比べて100ha、1.6%の減少となった。

列島改造ブームでピークとなった1972年度の宅地供給量2万3400haに比べ、4分の1の水準で、1966(昭和41)年度の推計開始以来、最少を更新したが、供給量の減少幅は前年度(400ha減)よりも若干緩やかになってきている。

供給主体別にみると、公的供給は1400haで前々年度から3年連続して同水準を維持している。その一方で、民間供給は前年度比2.1%減(100ha減)の4700haに落ち込み、民間事業者等による宅地開発が減少傾向にある。

3大都市圏における宅地供給量は、全国ベースで微減傾向を示している中で、同2.9%増の3600haと2年ぶりに増加した。この結果、全国の宅地供給量に占める3大都市圏の割合は、前年度から3ポイントアップの59%に上昇した。3大都市圏の宅地供給量を分析すると、公的供給が800haと前年度から100ha増加しているのに加え、全国ベースで落ち込んでいる民間供給が前年度と同水準の2800haを確保していることが寄与している。国交省では「3大都市圏では、企業のリストラ用地が一巡したものの、都市再生などの取組みにより、他の圏域に比べて宅地供給量が維持されている」と分析している。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha07/03/030926_.html

【問合せ先】土地・水資源局・土地市場企画室 03 - 5253 - 8111 内線 30653

市場調査

アットホーム、8月の新築戸建ての成約は14.5%増の1570件

アットホームがまとめた8月の「首都圏売物件市場動向」によると、新築戸建ての成約数は1570件で、前年同月比14.5%増と前月の減少から再び増加に転じた。2桁台の増加は2005年8月以来2年ぶり。埼玉県や千葉県が好調な半面、東京23区部は減少が続いている。中古戸建ての成約数は2カ月連続の減少、中古マンションの成約数は前月の減少から再び増加に転じた。成約価格をみると、新築戸建ては14カ月ぶりに下落した半面、中古戸建ては4カ月連続の上昇、中古マンションの㎡単価は9カ月連続、

戸当たり価格は8カ月連続して上昇している。

[物件登録] 中古マンション=1819件(前年同月比16.0%増、5カ月連続のプラス) 新築戸建=1万1203件(同6.6%増、5カ月連続のプラス) 中古戸建=1238件(同7.5%増、2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2354万円(同23.1%上昇、9カ月連続のプラス)(2)m²単価37.30万円(同17.4%上昇、11カ月連続のプラス) 新築戸建=戸当たり平均3698万円(同7.6%上昇、11カ月連続のプラス) 中古戸建=戸当たり平均3303万円(同5.3%上昇、10カ月連続のプラス)。

[物件成約数] 中古マンション=547件(同1.1%増、再びプラス) 新築戸建=1570件(同14.5%増、再びプラス) 中古戸建=284件(同5.0%減、2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2266万円(同13.3%上昇、8カ月連続のプラス)(2)m²単価36.58万円(同9.0%上昇、9カ月連続のプラス) 新築戸建=3630万円(同0.2%下落、14カ月ぶりにマイナス) 中古戸建=3229万円(同12.0%上昇、4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

都市機構より

民間住宅事業者向けに「つくば新市街地」などで住宅用地を分譲

UR都市再生機構は、民間住宅事業者向けに「つくばエクスプレスタウン新市街地」内の戸建住宅用地や多摩ニュータウン内の集合住宅用地などを分譲する。

主な分譲物件は次の通り。

[つくばエクスプレスタウン新市街地] 所在地：千葉県流山市区画整理地内
住宅形式：戸建住宅 面積：2990.06 m² 用途地域：第1種低層住居専用(50%/100%)
最低譲渡単価：15万8000円/m² 最低譲渡価額：4億7242万9480円 申込要領配布期間：9月27日～10月19日 申込受付期間：10月18、19日。
[多摩ニュータウン・八王子エリア] 同：東京都八王子市別所2-2-1 同：集合住宅 同：5253.67 m²
同：近隣商業(80%/400%) 同：20万8000円 同：10億9276万3360円 同：9月26日～11月1日 同：10月31日、11月1日。
[船橋美し学園芽吹の杜] 同：千葉県船橋市坪井町1346-3 ほか 同：戸建住宅 同：1万3727.46 m² 同：第1種低層住居専用(50%/100%) 同：14万8000円 同：20億3166万4080円 同：9月27日～10月26日 同：10月25、26日。
[千葉ニュータウン・大塚] 同：千葉県印西市大塚3-21-1 ほか 同：戸建住宅 同：9217.47 m² 同：第1種低層住居専用(40%/80%) 同：6万4000円 同：5億5673万5188円 同：9月27日～10月26日 同：10月25、26日。
[越谷レイクタウン] 同：埼玉県越谷市土地区画整理地内 同：戸建住宅 同：5万5148.03 m² 同：第1種低層住居専用(50%/100%)、第2種低層住居専用(50%/100%第1種住居(60%/200%)) 同：12万1000円 同：66億7291万

1630円 同：10月1日～11月12日 同11月9日、12日。[野田みずきの街1]
 同：千葉県野田市みずき1-14 同：戸建住宅 同：3万3376.35㎡ 同：第1種中高層住居(60%/200%) 同：4万7300円 同15億7870万1355円 同：10月1日～11月12日 同11月9日、12日。[野田みずきの街2] 同：千葉県野田市みずき3-2-1
 同：戸建住宅 同：2万6416.88㎡ 同：第1種中高層住居(60%/200%) 同：4万510円 同11億9140万1288円 同：10月1日～10月26日 同10月25、26日。
 [あおば山の手台] 同：横浜市青葉区奈良5-13-1 同：戸建住宅 同：1万4311.74㎡ 同：第2種中高層住居(60%/150%) 同：15万4000円 同22億400万7960円 同：10月1日～10月26日 同10月25、26日。

[URL] <http://housing.ur-net.go.jp/kanto.asp>

【問合先】民間住宅用地販売第1チーム：03-3347-0461、2チーム03-3347-0474

会員動向

ニチモ、不動産投資顧問の新子会社を設立、1日から営業を開始

ニチモ(株)は、不動産などに係る投資顧問業務や不動産投資に関する調査・コンサルタント業務を主業務とする100%出資子会社「ニチモアセットマネジメント(株)」を設立し、1日から営業を開始した。新会社は、ニチモの1Rマンション開発のノウハウを活かし、外部のファンド会社などからアセットマネジメント(管理運営)業務を受託し、フィービジネスでの収益拡大を目指す。 [URL] <http://www.nichimo.com>

協会だより

10月の行事予定

10月9日(火)	12:30～	組織委員会(スクワール麹町)
10月10日(水)	10:00～	入会促進打合せ(協会会議室)
10月11日(木)	12:00～	総務委員会(協会会議室)
	13:30～	戸建住宅委員会・性能向上小委員会(クレストホテル柏)
	15:00～	証券金融委員会(明治記念館)
10月17日(水)	13:00～	浜松地区住宅見学会(～18日)
10月18日(木)	14:00～	住協連第41回全国大会(ホテルコンコルド浜松)
	16:50～	理事会(同上)
10月23日(火)	15:00～	戸建住宅委員会・商品企画小委員会(ホテルグランドヒル市ヶ谷)
10月24日(水)	11:00～	入会促進打合せ(協会会議室)
	11:30～	マスコミ発表会(同上)
11月1日(木)	14:00～	不動産業務研修会(弘済会館)
11月2日(金)	15:30～	流通委員会(メルパルク横浜)
11月4日(水)		アラブ不動産金融視察(～10日)