



今週の フラッシュ

マンション 74%減、東京は 80%減で過去最低

～ 国交省、9月の新設住宅着工 44%減の 6万 3018 戸

国土交通省がまとめた今年9月の「建築着工統計調査報告」によると、9月中の新設住宅着工戸数は6万3018戸で、前年同月比44.0%減と、7月、8月の2桁減に続き3カ月連続して大幅に前年水準を下回った。これは、先月(6万3076戸)をさらに下回り、再び1966年2月(6万2383戸)以来の低水準となった。

内訳をみると、持家は前年同月比21.6%減と8カ月連続の減少、貸家は同51.3%減、分譲住宅も同55.6%減と、いずれも3カ月連続して2桁台の大幅な減少となった。この結果、9月の着工全体の勢いを年率換算値でみると、72万300戸となり、7月の94万7088戸、8月の72万9204戸に次いで3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を更新した。こうした3カ月連続の大幅減少について国交省では、「主として改正建築基準法施行(6月20日)の影響による」と説明するとともに、「建築着工統計調査報告」の概要冒頭にも明記した。

[主な住宅種別の内訳] 持家=2万5431戸(前年同月比21.6%減、8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21.3%減の2万3192戸となったのに加え、公的資金による持家も24.2%減となったため。

貸家=2万2749戸(同51.3%減、3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2万314戸(同52.6%減)と、3カ月連続して減少したのに加え、公的資金による貸家も36.5%減となったため。

分譲住宅=1万4531戸(同55.6%減、3カ月連続の減少)。うちマンションは5328戸(同74.8%減、3カ月連続の減少)、一戸建住宅は9129戸(同18.7%減、5カ月連続の減少)となった。

[地域別内訳] 首都圏=1万7746戸(同54.2%減)、うち持家5171戸(同25.4%減)、貸家6514戸(同53.4%減)、分譲5976戸(同66.5%減)など 中部圏=8767戸(同36.7%減)、うち持家3786戸(同25.6%減)、貸家3202戸(同50.8%減)、分譲1759戸(同17.7%減)など 近畿圏=8739戸(同48.0%減)、うち持家2989戸(同24.5%減)、貸家2455戸(同58.5%減)、分譲3253戸(同52.5%減)など その他の地域=2万7766戸(同35.4%減)、うち持家1万3485戸(同18.1%減)、貸家1万578戸(同48.0%減)、分譲3543戸(同39.8%減)など。

[マンションの3大都市圏別内訳] 首都圏=1714戸(同85.9%減)、うち東京都1127戸(同80.3%減、うち東京23区部941戸(同81.9%減)、東京都下186戸(同63.6%

減)〕、神奈川県 174 戸(同 93.9%減)、千葉県 361 戸(同 85.0%減)、埼玉県 52 戸(同 95.7%減) 中部圏 = 672 戸(同 23.4%減)、うち愛知県 441 戸(同 21.4%減)、静岡県 211 戸(同 148.2%増)、三重県 0 戸(前年同月 211 戸)、岐阜県 20 戸(前年同月比増減なし) 近畿圏 = 1075 戸(同 74.3%減)、うち大阪府 556 戸(同 65.1%減)、兵庫県 455 戸(同 77.4%減) 京都府 14 戸(同 96.4%減) 奈良県 51 戸(前年同月 0 戸) 滋賀県 0 戸(同 189 戸) 和歌山県 0 戸(同 0 戸) その他の地域 = 1866 戸(同 52.5%減)。

〔建築工法別〕 プレハブ工法 = 1 万 772 戸(同 20.7%減、3 カ月連続の減少) ツーバイ・フォー工法 = 7671 戸(同 21.2%減、6 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、杭芯ずれ・壁開口部などの取扱いで「建築確認の要点」作成

国土交通省では、改正建築基準法の施行に伴って建築確認現場が混乱していることを受け、設計者、施工者、民間デベロッパーなど主に事業者を対象にした「実務者向けのわかりやすい～新しい建築確認手続きの要点」を作成した。10 月末から業界関係者への配布を開始した。

この「建築確認手続きの要点」は、改正建築基準法の施行後、運用や取扱いをめぐって混乱している(1)申請図書の訂正(2)申請図書の記載の仕方(3)国土交通大臣の認定を受けた工法、部材、材料等を使用する際の認定書の写しの取扱い(4)構造計算適合性判定について(5)計画変更 の 5 つのポイントに絞って事例を挙げ、分かりやすく解説している。

〔申請図書の訂正については〕補正が認められる軽微な不備として、「図面上建物の形状に変更がなく、明らかに建築基準関係規定に適合している場合で、単純な誤記・記載漏れのあるケース」や「審査側が独自に決めている取扱い基準と申請内容が異なる場合」などを例示。

〔建築基準関係規定の審査に関係しない部分での誤記・記載漏れ等については〕適宜訂正印による補正が行える」ことも指摘している。

〔計画変更については〕「施工上発生する可能性の高い変更事項(杭芯ずれ、壁開口部の位置の変更など)について、その対応を当初の確認申請時の図書で予め検討しておけば、計画変更手続きを行わなくて済む」などの事例を紹介している。

なお、国交省は 10 月 26 日開催の自民党政調・住宅土地調査会の会合で、ピアチェックを完了した件数の推移(7 月 1 件、8 月 67 件、9 月 230 件、10 月第 3 週まで 460 件)を示し、建築確認手続きが動き出しつつあることを説明した。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha07/07/071030_.html

【問合せ先】住宅局建築指導課 03 - 5253 - 8111 内線 39535

国交省、リニアモーター式エレベーターの定期報告書でも意見募集

国土交通省では、エレベーターや遊戯施設の事故が相次いだことを重くみて、これら施設についての定期報告制度(建築基準法第12条第1項および第3項)における調査・検査の項目や方法、判定基準、報告書の様式について、一連の改正作業を進めているが、このほど第3弾となるリニアモーター式エレベーターに関する「改正案」を作成したことから、この改正案に対する一般からの意見(パブリックコメント)を11月25日(日)まで募集している。

[URL] http://www.mlit.go.jp/pubcom/07/pubcomt117_.html

【問合先】住宅局建築指導課 03 - 5253 - 8111 内線 39534

東京都、11月30日から開発許可制度の対象範囲を拡大

東京都は、都市の秩序ある整備を図ることを目的に、11月30日から開発許可制度の対象範囲を拡大する。これは、2006年に「都市計画法等の一部を改正する法律」が施行されたことを踏まえ、「形質の変更」のうち、切り盛り1mを越える造成を伴わない土地の「質の変更」、具体的には、農地や雑種地など宅地以外の土地を宅地化する場合においても開発許可の対象とすることにしたものの。

[URL] <http://www.metro.tokyo.jp/INET/OSHIRASE/2007/10/20ha1200.htm>

【問合先】都市整備局市街地整備部民間開発課 03 - 5320 - 5139

調査統計

国交省、8月の建設住宅性能評価の交付は20.1%増の1万2837戸

国土交通省がまとめた今年8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実績は、受付が1万5989戸(前年同月比17.9%減)、交付が2万1230戸(同3.2%増)。また、建設住宅性能評価は受付が1万8622戸(同19.0%増)、交付が1万2837戸(同20.1%増)となった。

<新築住宅の今年8月実績> (1)設計住宅性能評価 = 受付1万5989戸(前年同月比17.9%減)、うち一戸建住宅5458戸(同5.9%減)、マンション等1万531戸(同26.4%減) 交付2万1230戸(同3.2%増)、うち一戸建住宅5452戸(同4.7%減)、マンション等1万5778戸(同2.7%増) (2)建設住宅性能評価 = 受付1万8622戸(同19.0%増)、うち一戸建住宅4646戸(同13.7%減)、マンション等1万3976戸(同20.8%増) 交付1万2837戸(同20.1%増)、うち一戸建住宅3974戸(同7.0%増)、マンション等8863戸(同27.1%増)。

[今年8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1万5778戸(シェア74.3%) 一戸建住宅5452戸(同25.7%)。[一戸建住宅の工法別内訳] プレハブ工法2638戸(同48.4%) 木造在来2543戸(同46.6%) 2×4工法243戸(同4.5%) など。[マンション等の構造別内訳] RC造1万4550戸(同92.2%) SRC造933戸(同5.9%) 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105万5833戸 交付102万8976戸 (2)建設住宅性

能評価 = 受付 80 万 1314 戸 交付 58 万 550 戸。

< 既存住宅の実績 > (1)今年 8 月 = 受付 24 戸 交付 31 戸。(2)2002 年 12 月制度運用開始からの累計 = 受付 1443 戸 交付 1364 戸。

[URL] http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha07/07/071025_.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、9 月の賃貸成約 4.9%減の 9343 件で 12 カ月連続の減少

アットホームがまとめた 9 月の「首都圏賃貸物件市場動向」によると、成約数は前年同月比 4.9%減の 9343 件で、12 カ月連続で前年水準を下回った。地域別にみると、東京 23 区は新築マンションが好調で、同 0.6%増の 4083 件となった半面、好調だった神奈川県や埼玉県が減少に転じた。

[居住用賃貸物件の登録状況] 首都圏 = 4 万 6198 件(前年同月比 13.2%減)で、16 カ月連続して前年水準を下回った。うち 東京都 = 2 万 1395 件(同 18.1%減) 神奈川県 = 1 万 5738 件(同 7.5%減) 埼玉県 = 5100 件(同 16.2%減) 千葉県 = 3904 件(同 0.0%) など。[戸当たり登録賃料] 賃貸マンション = 10.21 万円(同 5.0%下落) 賃貸アパート = 6.19 万円(同 0.5%下落)。[m²当たり登録賃料] 賃貸マンション = 2650 円(同 0.4%上昇) 賃貸アパート = 2050 円(同 2.0%上昇)。

[エリア別の成約状況] 首都圏 = 9343 件(同 4.9%減)で、うち 東京 23 区 = 4083 件(同 0.6%増) 東京都下 = 712 件(同 22.9%減) 神奈川県 = 3064 件(同 5.5%減) 埼玉県 = 906 件(同 10.4%減) 千葉県 = 578 件(同 2.4%減) と、東京 23 区のみが増加。[戸当たり成約賃料] 賃貸マンション = 10.29 万円(同 3.0%上昇) 賃貸アパート = 6.62 万円(同 0.8%上昇)。[m²当たり成約賃料] 賃貸マンション = 2690 円(同 5.1%上昇) 賃貸アパート = 2080 円(同 1.5%上昇)。

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

【問合せ先】経営企画室広報担当 03 - 3730 - 6484

催事案内

エコビルド実行委、11 月 21 ~ 24 日「すまい・建築・都市の環境展 2007」

エコビルド実行委員会と(財)建築環境・省エネルギー機構は、当協会など住宅・建築関係団体の協賛により、11 月 21 日(水) ~ 24 日(土)の 4 日間、東京ビッグサイト西展示棟で、「すまい・建築・都市の環境展 ~ エコビルド 2007」を開催する。

展示会への参加は、下記のホームページにアクセスし、「展示会事前登録」の欄をクリックして、「入場事前登録」をすれば入場は無料。また、各種セミナーへの参加(定員になり次第締め切り)については、ホームページより事前申込みが必要(一部有料あり)。

会員動向

ナイス、「横濱鶴見」を手始めに全物件で躯体工事検査を実施へ

ナイス株は、鉄筋工事が完了し、コンクリートを打設する前の段階で、鉄筋の数や配置、断熱材の厚さなどをチェックする「躯体工事検査」を全フロアで実施する。今年を「品質管理体制の強化年間」として、複数の取組みを開始しており、今回もその一環。既に今年2月に着工した「ナイスブライトピア横濱鶴見」全150戸で検査を実施しており、今後着工する全物件で「躯体工事検査」を行う方針。

現行の建築基準法と日本住宅性能表示制度では、マンションの基礎や2層目、10階などの床部分と屋根について「検査」を行えば良いことになっているが、同社は、これを全フロアで実施する。このほか、購入者がインターネットを通じて、施工中のライブ映像を確認できる「ロイヤルカスタマーウェブサイト」なども運用中。

〔URL〕 <http://www.nice.co.jp/>

協会だより

11月の行事予定

11月2日(金)	15:30～	流通委員会(メルパルク横浜)
11月4日(日)	9:00～	アラブ不動産金融視察(～10日)
11月5日(月)	12:00～	組織委員会(スクワール麹町)
11月6日(火)	12:00～	総務委員会(協会会議室)
11月8日(木)	12:00～	政策委員会(東海大学校友会館)
	13:00～	検査員研修(広島、東亜ハウス株会議室)
11月9日(金)	13:00～	検査員研修(大阪、ホテルグリーンプラザ大阪)
11月12日(月)	8:00～	第2回企業対抗親睦ゴルフ大会(平川カントリークラブ)
11月13日(火)	14:00～	中高層住宅委員会「商品企画見学会」(スタイム)
11月16日(金)	11:30～	常任理事会(ホテルニューオータニ)
	13:00～	理事会(同上)
	14:30～	支部活性化委員会(同上)
11月19日(月)	16:30～	埼玉地区会(浦和ロイヤルパインズホテル)
11月20日(火)	15:00～	証券金融委員会(明治記念館)
11月21日(水)	18:00～	中高層住宅委員会「第2回若手経営者懇談会」(明治記念館)
11月22日(木)		戸建住宅委員会・住宅見学会(柏市ほか)
11月29日(木)		東西業界交流会(～30日)
	13:00～	検査員研修(東京、主婦会館)