



今週の
フラッシュ

住宅・宅地分譲業はほぼ横ばいも下げ幅が拡大

～土地総研、4月時点の「不動産業業況調査」の結果

(財)土地総合研究所は26日、4月1日時点における「不動産業業況調査結果」(調査対象164社、有効回答151社)をまとめた。

それによると、現在の経営状況DI(回答の全てが経営の状況が「良い」とする場合+100を示し、回答の全てが経営の状況を悪いとする場合は-100を示す)をみると、住宅・宅地分譲業は、前回(今年1月時点)調査に比べほぼ横ばいの14.9となったが、マイナス幅は0.9P拡大している。3カ月後の見通し指数についても、前回の22.0から32.6にマイナス幅は拡大し、現状よりもさらに悪化を予測している。

1. 経営の状況指数 = (1) 経営の状況 = 住宅・宅地分譲業は14.9(前回1月時点調査14.0)、ビル賃貸業は10.7(同10.7)、不動産流通業(住宅地)は33.6(同27.5)となっており、住宅・宅地分譲業とビル賃貸業については「ほぼ横ばい」であるが、不動産流通業(住宅地)は前回よりさらに6P下がっている。

(2) 3カ月後の経営見通し = 住宅・宅地分譲業、ビル賃貸業ともに、ポイントを下げている。不動産流通業(住宅地)はマイナス圏ながら「ほぼ横ばい」である。

2. 住宅・宅地分譲業 = 成約件数と在庫戸数の指数が前回よりも下がっている。モデルルーム来場者数の指数は改善がみられる。用地取得件数の指数は「ほぼ横ばい」であり、在庫戸数は依然増加傾向にある。販売価格の動向指数は「下落傾向にある」との見方が多く、今回30P近く下がり、マイナスに転じた。

3. 不動産流通業(住宅地のみ) = マンションについては、成約件数の指数について改善がみられた。売却・購入件数についても、前回と比べ「わずかながら改善」がみられる。戸建については、購入依頼件数が増加傾向にある。売却依頼件数は減少傾向にあり、成約件数、取引価格については、「ほぼ横ばい」である。土地については、売却依頼件数、購入依頼件数ともに「ほぼ横ばい」である。成約件数、取引価格の指数は前回を下回っている。

4. ビル賃貸業 = 空室の状況については、引き続き増加傾向にあるとの見方が多い。成約賃料の動向については、上昇傾向にあるとの見方が多いものの、前回に比べ上昇傾向にあるとの見方が減少(空室の増加傾向と相まって)している。全体的には2006年4月より「上昇傾向」とする見方が続いている。

{ URL } <http://www.lij.jp/html/gyoukyou/g18-07.pdf>

【問合先】 研究部 03 - 3509 - 6972

国交省、住宅保証機構の保険商品認可、4階建て18戸マンション70万円

国土交通省は、特定住宅瑕疵担保責任履行確保法に基づき、指定保険法人である(財)住宅保証機構が提供する保険商品に対する認可(業務規程認可)を23日付で行った。これを受け住宅保証機構では、当初予定通り6月2日から同法に基づく保険業務を開始する。

住宅保証機構が提供する保険は、住宅瑕疵担保責任保険と住宅瑕疵担保責任任意保険(民法上の瑕疵に対する保険)で、「まもりすまい保険」の愛称で提供していく。営業エリアは全国で、全ての工法・建て方の新築住宅を対象に、建設業者と宅地建物取引業者からの保険加入に対応する。

保険金の対象となる費用は、補修費用、調査費用、補修工事期間中の仮住まい・移転費用。保険金支払額は、戸当たり2000万円(マンションの場合は、2000万×戸数)を限度とし、「(補修費用等 - 免責金額10万円)×80%」で算出した額とする。

保険料は、戸建住宅(基本契約)の場合、中小企業者コースと通常コースの2コースを用意。それぞれ100㎡未満、100㎡以上125㎡未満、125㎡以上150㎡未満、150㎡以上といった床面積区分で保険料と現場検査手数料を設定する。マンションの場合は、建設工事費に一定の率を乗じた額と保険申込住戸数に定額を乗じた額の合計額が保険料となる。例えば、床面積120㎡、2階建ての戸建住宅(中小企業者コース)の場合、保険料は4万5650円、現場検査手数料は(2回分)2万3320円。マンション(建築工事費1.7億円、4階建て、18戸、床面積帯1500㎡)の場合、中小企業者コースで、保険料61万円、現場検査手数料(3回分)9万7650円。

[URL] <http://www.how.or.jp/images/20080526release.pdf>

【問合せ先】(財)住宅保証機構事業普及部 03-3584-6440

国交省、建設業法改正でマンション一括下請負や設計再委託を禁止へ

国土交通省は、耐震偽装の再発防止を目的に、マンションなど共同住宅の新築工事における一括下請負や設計業務の再委託を禁止する「建設業法施行令の一部改正」と、「建築士法施行令の一部改正」を11月28日から施行する。建築業法の改正などは2006年12月20日に公布され、「2年以内に施行する」ことになっている。

建設業法施行令の改正では、マンションを新築する建設工事について、分譲や賃貸に係らず、一括下請負を禁止する。従来までの建設業法では、公共工事の一括下請負が禁止されていたが、民間工事については「発注者の書面による承諾」がある場合は認められていた。耐震偽装事件では、大手ゼネコンが下請業者に一括丸投げした物件で、耐震偽装が発覚して問題となった。

このほか建設業法改正の関連では、1件当たりの請負金額2500万円(建築一式工事の場合は5000万円)の民間工事についても、工事現場に配置する専任監理技術者に対

し、資格証の携帯と資格者講習の受講を義務付けていく。さらに、建設業者に対して、営業に関する図書の保存の義務付けも行う。

一方、耐震偽装事件の発端ともなった設計業務に関しては、3階建て以上で、延べ1000㎡以上のマンションについては「設計業務の再委託」を禁止する。このほか新たに創設される「構造設計1級建築士」と「設備設計1級建築士」の資格証発行や、指定登録機関への登録などに要する手数料などを規定した。

なお、構造設計1級建築士などに義務付けられる法適合性チェックに係る部分は、2009年5月27日からの施行となる。

【問合せ先】総合政策局建設業課 03 - 5253 - 8111 内線 24701
住宅局建築指導課 03 - 5253 - 8111 内線 39534

国交省、住宅瑕疵担保保険法人業務規程の認可基準改正案で意見募集

国土交通省では、住宅瑕疵担保責任保険法人業務規程の認可基準の一部改正を予定しているが、その「認可基準の一部改正案」に対する一般からの意見(パブリックコメント)を6月4日(水)まで募集する。

[URL] http://www.mlit.go.jp/appli/pubcom/house04_pc_000003.html

【問合せ先】住宅局・住宅瑕疵担保対策室パブリックコメント担当
03 - 5253 - 8111 内線 39444

国交省、6月の「まちづくり月間」で25日には大臣表彰やシンポジウム開催

国土交通省では、都道府県や市町村の協力を得て、今年も6月を「まちづくり月間」として、全国各地で様々な啓発活動・イベントを開催する。

月間中は、(1)まち交大賞や(2)まちづくり標語懸賞募集(3)住まいのまちなみコンクール(4)まちの活性化・都市デザイン競技 の関連4行事の受賞者などの表彰を行うほか、6月25日(水)午後1時半から、東京・千代田区平河町の都市センターホテル「コスモスホール」で、まちづくり月間実行委員会主催による「まちづくり月間中央行事」として、(1)まちづくり月間国土交通大臣表彰式(2)「地域が担うまちづくり・まちおこし」をテーマとしたシンポジウムが開催される。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/city05_hh_000001.html

【問合せ先】都市・地域整備局まちづくり推進課 03 - 5253 - 8111 内線 32553

市場調査

アットホーム、首都圏の賃貸物件市場、成約・登録数ともに減少傾向

アットホームがまとめた今年4月の「首都圏の賃貸物件市場動向」によると、居住用物件の成約数は1万850件で、前年同月比6.6%減と3カ月連続の減少。神奈川県を除く全都県で前年水準を下回る結果となった。物件登録数も大幅に減少している。

[居住用賃貸物件の登録状況] 首都圏 = 4万1808件(前年同月比12.0%減)で、

23 カ月連続のマイナス。うち 東京都 = 1 万 9543 件(同 15.2%減) 神奈川県 = 1 万 4271 件(同 6.3%減) 埼玉県 = 4247 件(同 19.0%減) 千葉県 = 3462 件(同 12.5%減) など、軒並みに減少。

[戸当たり登録賃料] 賃貸マンション = 11.07 万円(前年同月比 0.0%)、横ばい 賃貸アパート = 6.24 万円(同 0.2%上昇)、3 カ月ぶりのプラス。[㎡当たり登録賃料] 賃貸マンション = 2790 円(同 0.7%上昇)、3 カ月連続のプラス 賃貸アパート = 2000 円(同 0.5%下落)、4 カ月連続のマイナス。

[エリア別の成約状況] 首都圏の成約件数 = 1 万 850 件(同 6.6%減)、3 カ月連続のマイナス。うち 東京 23 区 = 4087 件(同 13.4%減) 東京都下 = 936 件(同 11.6%減) 神奈川県 = 3927 件(同 3.6%増) 埼玉県 = 1086 件(同 8.7%減) 千葉県 = 814 件(同 5.5%減) と、神奈川県のみが増加。[戸当たり成約賃料] 賃貸マンション = 9.86 万円(同 0.6%上昇)、2 カ月連続のプラス 賃貸アパート = 6.29 万円(同 1.1%下落)、2 カ月連続のマイナス。[㎡当たり成約賃料] 賃貸マンション = 2670 円(同 0.4%上昇)、2 カ月連続のプラス 賃貸アパート = 2110 円(同 0.0%)、横ばい。

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

【問合先】経営企画室広報担当 03 - 3730 - 6484

都市機構より

都市機構、沖縄市の施設・事務所の譲渡・賃借人のあっせんを受付中

(独)都市再生機構沖縄総合開発事務所は、沖縄市上地 1 丁目 1405 番の「中の町 A 地区」における商業業務施設の保留床(地上権付)・保留底地の譲渡と事務所の賃貸について、宅地建物取引業者からのあっせんを受け付けている。

[あっせん受付期間] (1)商業業務施設の保留床(地上権付)・保留底地の譲渡に係るあっせん = 2008 年 4 月 1 日 ~ 2009 年 3 月 31 日 (2)事務所の賃貸に係るあっせん = 2008 年 5 月 15 日 ~ 6 月 30 日。詳細は下記まで。

【問合先】沖縄総合開発事務所 総務分譲課 098 - 869 - 3192

フォーラム

住宅都市工研、6 月 10 日に「日本建築と 200 年住宅」でフォーラム

(財)住宅都市工学研究所は、6 月 10 日(火)午後 1 時から、東京・文京区後楽の住宅金融支援機構『すまい・るホール』で、「日本建築と 200 年住宅」をテーマに、第 32 回住宅まちづくりフォーラムを開催する。後援は国土交通省、住宅金融支援機構。

講演テーマと講師は、(1)長期優良住宅の普及促進について = 石田優・国土交通省住宅局住宅企画官 (2)日本の風土に根づく住まいづくり = 三井所清典・芝浦工業大学名誉教授 (3)歴史的建築から見た 200 年住宅 = 後藤治・工学院大学教授。

定員は 250 名(定員になり次第締め切り)。参加費は 3000 円(資料代・消費税込み)。

[URL] <http://www.toshiko.org/>

【申込み・問合せ先】03 - 3343 - 3211

会員動向

本社事務所移転

(株)アクトホーム(正会員)は19日付で、本社事務所を下記に移転した。

〔新所在地〕〒150-0043 東京都渋谷区道玄坂1-16-15 オペラハウス渋谷5~6階
TEL 03 - 6415 - 4020 FAX 03 - 6415 - 4021

虎ノ門住宅販売(株)(正会員)はこのほど、本社事務所を下記に移転した。

〔新所在地〕〒104-0061 東京都中央区銀座7-12-9 銀座エーストビル5階
TEL 03 - 3248 - 1332 FAX 03 - 3248 - 1335

相馬司法事務所(賛助会員)は5月26日から、本社事務所を下記に移転した。

〔新所在地〕〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町6-12 紀尾井町福田家ビル1階
TEL 03 - 3515 - 0080 FAX 03 - 3515 - 0088

協会だより

正会員は地方会員が増加し625社、賛助会員含め741社に

当協会は5月の理事会で、正会員5社、賛助会員5社の入会を承認した。これにより正会員は625社、賛助会員116社となり、会員総数は741社となった。新規入会会員は次の通り。表記は会社名(本社所在地、代表者・敬称略)の順。

〔正会員〕 アライアンスパートナーズ(株)(東京都新宿区、島田雅史) (株)ゴールドクレスト住宅販売(同中央区、山口武明) ペアシティーズ(株)(同渋谷区、井谷英二) (株)クルーズ(愛知県名古屋市中区、前田利信) (株)金城キク建設(沖縄県那覇市、外間章弘)。

〔賛助会員〕 (株)AZZ HOUSE(東京都千代田区、片岡婦美江) 小玉産業(株)(同狛江市、小玉昭夫) 自然生活本舗(株)(同中野区、水谷紀枝) 長谷川興産(株)(同豊島区、長谷川芳博) (株)ワンオンワン(同港区、中嶋宏一)。

～ 6月の行事予定 ～

- | | | |
|----------|--------|-----------------------------|
| 6月6日(金) | 9:45～ | 宅地建物取引主任者法定講習(総評会館) |
| 6月10日(火) | 12:00～ | 戸建住宅委員会「マーケティングセミナー」(明治記念館) |
| 6月27日(金) | 13:15～ | 戸建住宅委員会「環境安全小委員会」(三鷹産業プラザ他) |