



週刊日住協 News

Japan Association of Home Suppliers

今週の
フラッシュ

持家、貸家、分譲住宅とも 1 年以上続けて減少

～ 国交省、6 月の新設住宅着工 16.7%減の 10 万 929 戸

国土交通省が 7 月 31 日にまとめた今年 6 月の「建築着工統計調査報告」によると、全国の新設住宅着工戸数は 10 万 929 戸で、前年同月比 16.7%減と 2 桁台の大幅減少となり、昨年 7 月以降 12 カ月連続して前年水準を下回った。

内訳をみると、持家は前年同月比 6.6%減と 17 カ月連続の減少、貸家は同 15.1%減、分譲住宅も同 27.2%減と、いずれも昨年 7 月以降、12 カ月連続の減少となった。この結果、6 月の着工全体の勢いを年率換算値でみると 112 万 9740 戸となり、昨年 12 月(105 万 456 戸)以降、7 カ月連続して 100 万戸台を辛うじて維持している状況。

国交省では、「改正建築基準法の施行(昨年 6 月 20 日)に先立つ駆け込み申請の影響で、前年同月の実績が増えた反動減に加え、建築用資材価格の高騰、マンション販売在庫数の増加など市場の懸念材料も加わって、6 月としては異例の低水準となった。引き続き今後の着工動向を注視していく必要がある」としている。

〔主な住宅種別の内訳〕 持家 = 2 万 9605 戸(前年同月比 6.6%減、17 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 6.2%減の 2 万 7159 戸となったのに加え、公的資金による持家も 10.8%の減少となったため。

貸家 = 4 万 5325 戸(同 15.1%減、12 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 4 万 243 戸(同 15.7%減)と、12 カ月連続して減少したことによる。

分譲住宅 = 2 万 5196 戸(同 27.2%減、12 カ月連続の減少)。うちマンションは 1 万 4430 戸(同 36.5%減、先月の増加から再び減少)、一戸建住宅は 1 万 554 戸(同 10.2%減、14 カ月連続の減少)となった。

〔地域別内訳〕 首都圏 = 3 万 4614 戸(同 6.5%減)、うち持家 6567 戸(同 1.1%増)、貸家 1 万 5191 戸(同 2.8%増)、分譲 1 万 2620 戸(同 17.3%減)など 中部圏 = 1 万 4013 戸(同 8.2%減)、うち持家 4580 戸(同 5.9%減)、貸家 6336 戸(同 7.5%減)、分譲 3000 戸(同 13.9%減)など 近畿圏 = 1 万 4742 戸(同 30.1%減)、うち持家 3690 戸(同 10.3%減)、貸家 6159 戸(同 26.7%減)、分譲 4760 戸(同 42.5%減)など その他地域 = 3 万 7560 戸(同 21.4%減)、うち持家 1 万 4768 戸(同 8.9%減)、貸家 1 万 7639 戸(同 24.5%減)、分譲 4816 戸(同 36.7%減)など。

〔マンションの 3 大都市圏別内訳〕 首都圏 = 7447 戸(同 22.6%減)、うち東京都 3400 戸〔同 12.2%減、うち東京 23 区部 2892 戸(同 16.0%減)、東京都下 508 戸(同

18.1%増)、神奈川県 2485 戸(同 3.3%減)、千葉県 810 戸(同 9.1%減)、埼玉県 752 戸(同 67.0%減) 中部圏 = 1998 戸(同 14.1%減)、うち愛知県 1404 戸(同 6.6%増)、静岡県 391 戸(同 48.9%減)、三重県 0 戸(前年同月 195 戸)、岐阜県 203 戸(同 314.3%増)

近畿圏 = 2218 戸(同 58.3%減)、うち大阪府 1240 戸(同 56.7%減)、兵庫県 663 戸(同 9.2%減) 京都府 196 戸(同 67.1%減) 奈良県 119 戸(同 63.3%減) 滋賀県 0 戸(前年同月 717 戸) 和歌山県 0 戸(前年同月 87 戸) その他地域 = 2767 戸(同 49.4%減)。

[建築工法別] プレハブ工法 = 1 万 3277 戸(前年同月比 11.5%増、先月の増加から再び減少) ツーバイフォー工法 = 9744 戸(同 5.9%増、3 カ月連続の増加)。

[U R L] http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000026.html

【問合先】総合政策局・建設統計室 03 - 5253 - 8111 内線 28625

政策動向

国交省、宅建業者に住宅瑕疵担保責任周知へ、具体事例で注意喚起

国土交通省は、来年 10 月 1 日から施行する「特定住宅瑕疵担保責任の履行確保等に関する法律」の周知徹底を図るため、7 月 28 日から 8 月 8 日にかけて、同法によって「保険あるいは供託による資力確保」を義務付ける全国の宅地建物取引業者と建設業者に対し、同法の主旨や内容などを記載したダイレクトメールを順次送付する。

送付対象者は、全国約 13 万業者の宅建業者と約 25 万業者におよぶ建設事業者(大工工事含む)。DM では住宅瑕疵担保責任履行法の概要をわかりやすく解説する。特に来年 10 月 1 日施行のため、事業者の間に「時間的にまだ余裕がある」との雰囲気があることに対し、DM の中で具体的な事例を示し、注意喚起していく考え。

国交省が危惧しているのは、(1)保険加入を選択した場合、保険法人の現場検査を工事中に受けなければならないため、工事着工前にあらかじめ保険法人に申し込む必要がある(2)資力確保措置が必要になるのは引渡しが出来た後だが、それ以前の引渡しを予定していた場合でも、工事の遅れや販売状況によって引渡しが出来ない場合、引渡しにずれ込む際は資力確保措置が求められる といったケースで、事業者に万全の準備を促していく。

一方、8 月から 12 月にかけて全国約 200 カ所で「事業者向けの講習会」(無料)を実施する。(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターなどが主催するもので、詳細は講習会情報サイト <http://www.koushuukai.jp> に掲載する。

[U R L] http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000016.html

【問合先】住宅局・住宅瑕疵担保対策室 03 - 5253 - 8111 内線 39454

国交省、マンション政策に特化の専門部会、宅建業法含め法制度整備

分譲マンションとマンション政策にスポットを当てた初めての専門家による部会「マンション政策部会」(部会長 = 越澤明・北海道大学大学院教授、学識経験者など 16 名で構成)が 7 月 28 日、社会資本整備審議会住宅宅地分科会の下に発足し、議論

をスタートさせた。

区分所有法やマンション管理適正化法、マンション建替え円滑化法に加え、販売場面で関係してくる宅地建物取引業法などマンションに係る法令を視野に入れ、マンション政策のあり方や法制度のあり方などを検討する。

初会合では、マンションストックが約 528 万戸、居住人口が約 1300 万人にのぼる分譲マンションの現状・背景が説明されたあと、審議した。その中で、(1)長期修繕計画が不十分(2)分譲マンションの賃貸化や居住者の高齢化により、管理組合が全く機能しないマンションがある(3)1963年施行の区分所有法が想定していなかった超高層、大規模マンションの出現で区分所有者の意思決定が円滑に進まない などの問題点が指摘された。

これを受け同部会では、(1)長期修繕計画の策定を普及させる施策(2)管理に精通した者に管理させる方策の導入(3)大規模マンションにおける理事会、専門部会などの明確化(4)建替え事業などの手続き、手法の合理化 など6項目を、今後の検討課題としていくことが確認された。

なお、同部会では、来年2月までに5~6回の会合を開き、中間とりまとめを行う方針。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000009.html

【問合先】住宅局・マンション政策室 03 - 5253 - 8111 内線 39684



調査統計

国交省、5月の住宅性能表示実績、設計・建設の受付は前年の反動減

国土交通省がまとめた今年5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、改正建築基準法施行前で駆け込みのあった前年の反動減などにより、設計住宅性能評価と建設住宅性能評価の受付がともに落ち込んでいる。

<新築住宅の2008年5月実績> (1)設計住宅性能評価 = 受付1万7578戸(前年同月比18.5%減)、うち一戸建住宅5535戸(同2.6%増)、マンション等1万2043戸(同25.5%減) 交付1万8050戸(同11.9%減)、うち一戸建住宅5491戸(同5.8%増)、マンション等1万2559戸(同17.9%減) (2)建設住宅性能評価 = 受付1万5259戸(同6.6%減)、うち一戸建住宅4630戸(同7.9%増)、マンション等1万629戸(同11.8%減) 交付1万1536戸(同21.8%増)、うち一戸建住宅3805戸(同1.6%増)、マンション等7731戸(同34.9%増)。

[2008年5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1万2559戸(シェア69.6%) 一戸建住宅5491戸(同30.4%)。[一戸建住宅の工法別内訳] プレハブ工法2807戸(同51.1%) 木造在来2212戸(同40.3%) 2×4工法292戸(同5.3%) など。[マンション等の構造別内訳] RC造1万1789戸(同93.9%) プレハブ325戸(同2.6%) 木造(在来)180戸(同1.4%) S造143戸(同1.1%) SRC造122戸(同1.0%)。[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 113 万 4327 戸 交付 109 万 8364 戸(2)建設住宅性能評価 = 受付 86 万 6890 戸 交付 65 万 4331 戸。

< 既存住宅の実績 > (1)2008 年 5 月 = 受付 6 戸 交付 46 戸。(2)2002 年 12 月制度運用開始からの累計 = 受付 1778 戸 交付 1752 戸。

[U R L] http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000015.html

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03 - 5253 - 8111 内線 39456

市場調査

三鬼商事、都心 5 区オフィスの空室率は悪化、賃料は緩やかに上昇

三鬼商事がまとめた今年 6 月末時点の「東京(都心 5 区)の最新オフィスビル市況」(基準階 100 坪以上、新築ビル 48 棟、既存ビル 2566 棟)によると、都心 5 区(千代田・中央・港・新宿・渋谷)全体の平均賃料は 2 万 2868 円で、前年同月比 9.97%(2074 円)も上昇している。前月比では 0.18%(42 円)と小幅な上昇にとどまった。「都心 5 区の平均空室率が 3.49%と 3%台で推移していることから、依然として品薄感のある市場」となっているが、「ここ 5 カ月間はオフィス需要が伸びず、空室率が増加傾向に変化してきているため、今後の市況動向が注目される」とみている。

[空室率の状況]東京都心 5 区の平均空室率は 3.49%で、前月比 0.20 ポイント(P)増加。6 月も前月に引き続き大型既存ビルからの募集開始の動きや館内縮小などの動きが相次いだため、この 1 カ月間に募集面積が約 1 万 3000 坪増加した。

うち 大型新築ビル(基準階面積 100 坪以上) = 9.23%(前年同月比 5.80 P 増) 大型既存ビル = 3.31%(同 0.46 P 増) 中型ビル(基準階面積 100 坪未満 50 坪以上) = 4.16%(同 0.97 P 増) 小型ビル(同 50 坪未満) = 4.32%(同 0.59 P 増)。

[賃料の動向]大型ビル全体の平均賃料は 2 万 2574 円で、前月比 0.38%(85 円)の上昇、前年同月比 12.51%(2510 円)の上昇。

うち 大型新築ビル = 3 万 3301 円、前年同月比 3.01%(1034 円)の下落 大型既存ビル = 2 万 2379 円、同 9.25%(1895 円)の上昇 中型ビル(基準階面積 100 坪未満 50 坪以上) = 1 万 6104 円、同 10.33%(1508 円)の上昇 小型ビル(同 50 坪未満) = 1 万 3969 円、同 6.06%(798 円)の上昇。

[U R L] http://www.e-miki.com/data/download/sikyo/F0807_T0.pdf

【問合せ先】M ネット事業部 03 - 3275 - 0155

刊行物案内

東日本レインズ、2008 年版の不動産流通市場動向統計集を発売

(財)東日本不動産流通機構は、2007 年度の首都圏不動産流通市場動向などをまとめた統計集「東日本レインズ 年報マーケットウオッチ 2008(CD-ROM 付)」をこのほど発売した。A4 判約 70 頁、頒価 5000 円(税込み)。

同統計集は、年間新規登録物件数 209 万件、年間総アクセス件数 1 万 1925 件の実績を挙げている東日本レインズのデータを調査・分析。2003 年から毎年刊行している。2008 年版は「2007 年度の首都圏市場動向」と「注目エリアの市場動向」を特集したほか、レインズトピックとして、(1)物件価格と取得能力(2)成約期間の推移(3)利回りなどからみた中古マンション価格(4)賃貸マンションの成約賃料(5)都心中古マンションの成約状況 などを取り上げている。このほか、レインズデータファイル、関連指標データ、参考資料からなる。

[URL] <http://www.reins.or.jp/>

【問合先】業務部 03 5296 9350

会員動向

山田建設、中国人向けに国内マンション販売へ、大連で初のモデルルーム

山田建設(株)は、中国人向けに自社ブランドの新築分譲マンションを販売する。7月11～14日、中国・大連市の「世界博覧広場」で開催された第30回「大連不動産フェア」に、日本のマンション・デベロッパーとして初めてモデルルームを展示した。

今回出展したのは、既に国内で販売中の「スタジオデン横濱吉野町」全21戸、「スタジオデン関内」全38戸、「ミオカステーロ横濱野毛山公園」全66戸、「ミオカステーロ大網白里」全168戸、「ミオラグゼ軽井沢ロイヤルプリンス通り」全57戸の5物件。モデルルーム内に大連の自社工場で製造したシステムキッチンや洗面化粧台、木製建具などを敷設して展示した。来場者の中には記名した顧客もあり、今後はこれらの名簿をもとに、大連の工場や現地事務所を通じて具体的な商談に入っていく方針。なお、今回のフェアには計4日間で約20万人が来場した。

同社は2002年から、大連の自社工場で住設機器の製造を開始し、国内外で販売してきたが、中国人向けに日本で開発したマンションを売るにはビザや通貨の問題などハードルも多いことから、当面はスケルトンの多い現地のマンション向けに大連工場で製造した住設機器などを販売する。また、現地の富裕層向けに別荘や投資用として売り出すことも検討している。 [URL] <http://www.yamada-kensetsu.co.jp/>

協会だより

～ 8月の行事予定 ～

8月5日(火) 10:00～ 政策委員会・税制小委員会(主婦会館)

18:00～ 若手経営者懇談会(明治記念館)

8月26日(火) 14:00～ 営業マネージャー向け実践講座(組織委員会)(株)日本エール・シー・イー)