



## 今週の フラッシュ

### 持家は減少も分譲住宅、貸家とも前年比増加

～ 国交省、08年11月の住宅着工横ばいの8万4277戸

国土交通省がまとめた2008年11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8万4277戸で、前年同月比0.03%増のほぼ横ばいだが、4カ月連続して前年水準を上回った。しかし、改正建築基準法施行(2007年6月20日)以前の5年間における11月単月の新設住宅着工戸数の平均は10万4400戸で、これに比べると、19%強の減少であり、依然として着工水準は低いのが現状。

国交省では、前月に引き続き「改正建基法施行の影響により前年同月が大幅に減少したその反動増」であり、「全般の景気や雇用情勢の厳しいなか、住宅着工のみの急回復は程遠い」とみている。

なお、11月の着工全体の勢いを年率換算値でみると95万4408戸となり、前月に比べ7万戸強の減少で、100万戸の大台を割った。

[主な住宅種別の内訳] 持家=2万6533戸(前年同月比4.3%減、4カ月ぶりの減少)。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3.7%減の2万4448戸となったのに加え、公的資金による持家も11.0%減少したため。

貸家=4万2940戸(同35.4%増、4カ月連続の増加)。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3万7935戸(同30.3%増)と、4カ月連続して増加したことに加え、公的資金による貸家も同93.3%増と4カ月連続で増加したため。

分譲住宅=2万1963戸(同28.9%増、4カ月連続の増加)。うちマンションは1万2889戸(同96.3%増、4カ月連続の増加)、一戸建住宅は9012戸(同11.8%減、4カ月ぶりの減少)で、マンション増加が全体を押し上げた。

[地域別内訳] 首都圏=2万9735戸(同40.9%増)、うち持家5936戸(同9.2%増)、貸家1万3672戸(同63.0%増)、分譲1万68戸(同39.7%増)など 中部圏=1万3440戸(同11.7%増)、うち持家4360戸(同7.3%減)、貸家7232戸(同45.1%増)、分譲1742戸(同20.1%減)など 近畿圏=1万3750戸(同24.6%増)、うち持家3307戸(同3.9%減)、貸家5115戸(同51.5%増)、分譲5251戸(同24.7%増)など その他地域=3万5198戸(同7.5%増)、うち持家1万2930戸(同8.6%減)、貸家1万6921戸(同13.1%増)、分譲4902戸(同42.6%増)など。

[マンションの3大都市圏別内訳] 首都圏=6655戸(同42.2%増)、うち東京都3751戸(同29.0%増、うち東京23区2767戸(同12.3%増)、東京都下984戸(同122.6%増))、神奈川県1066戸(同40.4%増)、千葉県1458戸(同271.0%増)、埼玉県380戸(同

38.9%減) 中部圏 = 1028 戸(同 12.1%減)、うち愛知県 596 戸(同 33.3%減)、静岡県 179 戸(同 1.1%増)、三重県 56 戸(同 42.9%減)、岐阜県 197 戸(前年同月 0 戸) 近畿圏 = 2341 戸(同 20.5%増)、うち大阪府 1631 戸(同 13.0%増)、兵庫県 547 戸(同 39.2%増) 京都府 24 戸(同 166.7%増) 奈良県 64 戸(同 36.2%増) 滋賀県 75 戸(同 50.0%増) 和歌山県 0 戸(前年同月 0 戸) その他地域 = 1913 戸(同 254.9%増)。

[ 建築工法別 ] プレハブ工法 = 1 万 2211 戸(前年同月比 14.3%減、5 カ月ぶりの減少) ツーバイフォー工法 = 1 万 741 戸(同 1.3%増、8 カ月連続の増加)。

[ U R L ] [http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04\\_hh\\_000055.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000055.html)

【問合せ先】総合政策局・建設統計室 03 - 5253 - 8111 内線 28626



## 政策動向

### 国土交通省、住生活基本計画を変更し長期優良住宅の普及促進など明記へ

国土交通省は、昨秋以降の景気後退に伴って政府が打ち出した緊急対策や大型減税策を踏まえ、2006 年 9 月に閣議決定された「住生活基本計画」(全国計画)の内容を変更する。同計画第 5 に定められている「社会経済情勢の急激な変化に対応した計画の緊急的かつ重点的な推進」に基づくもので、1 月中旬～2 月中旬に一般からの意見(パブリックコメント)を募集し、都道府県などからの意見も聴取したうえで、2～3 月初旬に関係行政機関による協議を経て、3 月中旬を目途に閣議決定する予定。

変更案では、「住生活の質の向上」を図るための住宅ストックの質の向上に向けた取り組みとして、長期優良住宅の普及の促進とリフォームの促進を緊急的・重点的に推進することを明記する方針。

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づく認定住宅の普及促進を明記するとともに、省エネ性能やバリアフリー性能の向上を伴うリフォーム実施戸数の住宅ストック数に対する割合の引上げも図る。

省エネ対策等を講じた住宅ストック比率の引上げについては、1979 年に制定された「エネルギーの使用の合理化に関する法律」に定める基準を満たすことを目標とする。天井、外壁、床についても同基準を満たすリフォームを促進する。省エネ改修と一体として行われる太陽光発電設備の設置も促進する。

急速な高齢化への対応を図るため、高齢者の居住する住宅のバリアフリー化率の引上げも図るほか、大規模地震に備えて、国民の安全・安心を実現するために新耐震基準(1981 年基準)が求める耐震性を保有する住宅ストックの比率の引上げも盛り込む方針。

### 金融庁、中小企業金融の円滑化等で自己資本比率規制を改正

金融庁ではこのほど、現下の異例の金融環境における中小企業に対する円滑な資金供給の確保等に向けた施策として、預金取扱金融機関における自己資本比率規制(バーゼル の第 1 の柱)の一部改正を行い、2008 年 12 月末決算から反映させることが

できるように対応する。

バーゼル では、同一の債務者への与信額が1億円以下の「中小企業向け与信」については、その小口融資による分散効果を反映し、バーゼル のリスク・ウェイトから25%引下げた75%のリスク・ウェイトとなっており、中小企業金融の円滑化に資する枠組みとなっている。

今回、この「同一の債務者への与信額が1億円以下」の取扱いについて、これまで、信用保証協会保証が付いたものも与信額に含めていたが、今回の改正でこれを別枠とし、中小企業融資の一層の円滑化に資するような枠組みにしたもの。このほか、「バーゼル 告示上の取扱い」については、「告示」あるいは「解釈集(Q & A)」において明確化するとともに、2008年12月末決算から反映させることができるように対応する。

[URL] <http://www.fsa.go.jp/news/20/20081212-6.html>

【問合せ先】 監督局総務課バーゼル 推進室 03 - 3506 - 6000 内線 3725

## 太陽光発電協、住宅用太陽光発電導入支援対策費補助金の募集

2008年度の補正予算に盛り込まれた住宅用太陽光発電導入支援対策費補助金の補助事業を行う者となった有限責任中間法人太陽光発電協会(JPER)では、1月13日(火)から補助金交付の募集を開始した。3月31日(火)まで受け付ける。

この補助金交付の目的は、政府の「京都議定書目標達成計画」などで示されている太陽光発電の導入目標の達成と、その後の太陽光発電の大量導入を可能とするため、住宅用太陽光発電システムの価格低下を促しながら、市場の拡大を図るのが目的。

### 募集概要

補助金額 = 対象システムを構成する太陽電池モジュールの公称最大出力 1kw 当たり7万円 補助金予算額・想定補助件数 = 総額90億円の補助金予算により3万5000件程度の補助件数を想定 対象者 = 自ら居住する住宅にシステムを設置する個人で、電灯契約をしている者 対象システム = (1)太陽電池モジュールの変換効率が一定の数値を上回ること(太陽電池の種別毎に基準値を設定)(2)一定の品質・性能が確保され、設置後のサポート等がメーカー等によって確保されていること(3)最大出力が10kW未滿で、かつシステム価格が70万円(税抜)/kW以下であること。

### <募集説明会の追加開催と参加事前登録開始のお知らせ>

[東北] 開催日:1月26日(月) 申込締切日:1月22日(木) 会場:フォレスト仙台ホール(定員200名) [九州] 同:1月27日(火) 同:1月23日(金) 同:福岡国際会議場国際会議室501(同200名) [関東-1] 同:1月29日(木) 同:1月27日(火) 同:ワールドビジネスガーデンマリブイースト13階会議室(同120名) [関東-2] 同:1月29日(木) 同:1月27日(火) 同:ワールドビジネスガーデンマリブイースト13階会議室(同120名) [関西] 同:1月30日(金) 同:1月28日(水) 同:国民会館武藤記念ホール(同200名) [中部] 同:2月2日(月) 同:1月29日(木) 同:ポートメッセなごや会議ホール(同200名) [中国・四国] 同:

2月3日(火) 同：1月30日(金) 同：岡山市立中央公民館第5ホール(同200名)。  
時間は関東-1が10:00～12:00、関東-2が14:00～16:00。その他は13:30～15:30。

[URL] [http://www.jpea.gr.jp/meeting0901\\_2.html](http://www.jpea.gr.jp/meeting0901_2.html)

【申込・問合せ先】太陽光発電普及拡大センター 043-239-6200



## 調査統計

### リフォーム推進協調べ、築年長いほど大規模化、施主は若年化

(社)住宅リフォーム推進協議会は、リフォーム事業者を調査対象に行った「2008年度住宅リフォーム実態調査の結果(概要)」をまとめた。それによると、戸建住宅、マンションともに施主の年齢は50歳代が中心で、築年数が長いほどリフォームの大規模化、高額化の傾向が明らかになった。今回の調査は、リフォーム関係団体にアンケート票を配布し、会員事業者が2007年中に竣工したリフォーム物件について回答。有効回答数は1078件。

[リフォーム物件の種別] 戸建住宅87.2% マンション12.3%。

[施主の年齢] 戸建住宅では、50歳代=35.6% 60歳代=35.5% 40歳代=14.4% 30歳代=6.4% の順。マンションでは、50歳代=38.3% 60歳代=23.3% 40歳代=18.8% 30歳代=12.8% の順で、比較的若い世代が利用。

[住宅の取得方法] 戸建住宅では、注文住宅=61.9% 新規分譲住宅=10.5%。マンションでは、新規分譲住宅=42.1% 中古住宅購入=39.8% と、新築と中古がほぼ拮抗。[リフォームまでの居住期間] マンションでは、0年が24.8%を占め、中古物件を買い取って直ぐにリフォームする傾向が見られる。

[住宅の築年数] 戸建住宅では、20～25年以下=23.7% 25～30年以下=19.9% 15～20年以下=19.4%。マンションでは、15～20年以下と20～25年以下=22.6% 25～30年以下=20.3%。

[契約金1000万円超の比率] 戸建住宅では、30年超=33.1% 築年20～30年以下=25.9% 築年数10～20年以下=13.3% の順。マンションでは、30年超=25.0% 20～30年以下=13.8% と、築年数が経つにつれ高額化の傾向。

【問合せ先】一般社団法人住宅リフォーム推進協議会 03-3556-5430



## シンポジウム

### 建築研等、超長期住宅モデル事業シンポを2月4日に大阪で開催

(独)建築研究所と(財)ベターリビングは、「超長期住宅先導的モデル事業のシンポジウム」を開催する。参加費は無料。ただし、1月28日開催の東京会場は既に定員の280名に達したため、参加申し込みを締め切った。2月4日開催の大阪会場(クレオ・大阪東、定員360名、13:00～16:30)は現在も申し込みを受付中。

国土交通省の「超長期住宅先導的モデル事業」への応募提案への評価を中心に、

住宅の長寿命化に関する最新動向を紹介する。

[ URL ] <http://www.kenken.go.jp/chouki/index.html>

【問合・申込先】(独)建築研究所 029-879-0691

## 国有地売却

関東財務局、254 物件を一般競争入札で売却、入札受付 1 月 23 ~ 29 日

財務省関東財務局は、管内の宅地や建物付土地、マンション、雑種地、農地など 254 物件の国有財産を一般競争入札方式で売却する。

入札案内書の配布期間 = 1 月 8 日(木) ~ 29 日(木) 入札受付期間 = 1 月 23 日(金) ~ 29 日(木) 開札日時・場所 = 2 月 10 日(火)午前 9 時 30 分から、さいたま新都心合同庁舎 1 号館 2 階講堂。

[ 国有財産の地域別内訳 ] 東京 23 区内 = 宅地や雑種地など 55 物件 東京 23 区外 = 宅地や雑種地、田、畑など 28 物件 神奈川県 = 宅地や山林・雑種地、田、畑など 66 物件 埼玉県 = 宅地や雑種地、田、畑、山林など 17 物件 千葉県 = 宅地や田、畑、山林など 88 物件。

[ URL ] <http://www.mof-kantou.go.jp/frames/kokuyuuti/nyuusatu/mokuji.htm>

【問合先】管財第 2 部統括国有財産管理官(入札担当) 048-600-1177

## 会員動向

ホームロンドクター、住宅ローン付けを支援、事業主と提携

ホームロンドクター(株)(賛助会員)は、住宅ローン付けで悩んでいる工務店やビルダー向けのサポートシステム「ベスト・マッチング Pro」を展開しているが、昨秋のリーマンショック以降、金融の収縮により住宅ローン審査が一段と厳格化している状況の中で、住宅販売に際しての住宅ローン付けの件数を伸ばしている。

この「ベスト・マッチング Pro」は、同社の経験豊富なコンサルタントが住宅ローン困難者に対し、独自の金融ネットワークと審査対策を駆使し、ローン付けをサポートするもの。また、工務店やビルダーにとっては、契約料など一切不要の完全成功報酬(融資実行額に対して手数料を頂く)システム。

ここにきての金融機関による住宅ローン審査の厳格化に伴い、提携する工務店やビルダーなどの事業主は全国で中小を含め 200 社超にまで拡大している。ローン付けのコンサルティング件数が増加したことから、成約・実行件数も昨年後半には、月間ベースで倍増し、昨年 1 年間の実績は約 250 件となっている。

このほか同社では、住宅・不動産営業担当者やファイナンシャルプランナー向けの各種住宅ローンのシミュレーションソフト『ベスト・ローン・チョイス』の販売もこのほど開始している。

[ URL ] <http://www.hld.jp/>