



今週の フラッシュ

持家、貸家、分譲戸建・マンション共に激減

～ 国交省、4月の新設住宅着工、5カ月連続の減少

国土交通省がまとめた今年4月の「建築着工統計調査報告」によると、4月中の新設住宅着工戸数は前年同月比32.4%減の6万6198戸で、5カ月連続の減少となった。4月としては、1965年の調査開始以来、過去最低となった。

利用関係別にみると、持家や貸家、分譲戸建・マンションがともに減少したことから、全体でも2桁の大幅な減少となった。エリア別にみると、首都圏、近畿圏、中部圏、その他地域のすべてで前年を下回った。

この結果、4月着工の勢いを年率換算値でみると、前月比10.1%減の77万8680戸となり、今年に入り4カ月連続で100万戸を大きく割り込んだ。この着工水準は過去3番目に低い水準。因みに、過去最低は改正建築基準法施行時の2007年8月の71万6988戸、次いで同年9月の71万8836戸。同省では「分譲住宅の中でもマンションの落ち込みが大きいのは、在庫調整局面にあり、新規物件が出ていないため、全体的には雇用、所得環境の悪化などから当面厳しい状況が続くだろう」とみている。

《4月の住宅着工動向の概要》

[主な住宅種別の内訳] 持家=2万2971戸(前年同月比15.8%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15.6%減の2万1072戸となったのに加え、公的資金による持家も18.0%減少したため。

貸家=2万6262戸(同33.0%減、5カ月連続の減少)。うち大部分を占める民間金融機関などの融資による貸家が同35.7%の大幅減少となったことに加え、公的資金による貸家も12.9%減少したため。

分譲住宅=1万4191戸(同54.3%減、5カ月連続の減少)。うちマンションは7118戸(同65.9%減)と4カ月連続の減少、一戸建住宅は7026戸(同29.7%減)と7カ月連続の減少。

[地域別内訳] 首都圏=2万4241戸(同28.3%減)、うち持家5048戸(同8.1%減)、貸家1万234戸(同20.8%減)、分譲7239戸(同52.8%減)など 中部圏=8256戸(同40.5%減)、うち持家3490戸(同21.3%減)、貸家3500戸(同41.9%減)、分譲1151戸(同65.4%減)など 近畿圏=9753戸(同41.4%減)、うち持家2656戸(同17.4%減)、貸家3198戸(同48.3%減)、分譲3310戸(同53.7%減)など その他地域=2万3948戸(同28.8%減)、うち持家1万1777戸(同16.7%減)、貸家9330戸(同33.8%減)、分譲2491戸(同52.5%減)など。

[マンションの3大都市圏別内訳] 首都圏 = 3884 戸(同 62.5%減)、うち東京都 1523 戸〔同 70.1%減、うち東京 23 区 1521 戸(同 64.9%減)、東京都下 2 戸(同 99.7%減)〕、神奈川県 935 戸(同 55.3%減)、千葉県 742 戸(同 13.5%増)、埼玉県 684 戸(同 72.9%減) 中部圏 = 454 戸(同 80.0%減)、うち愛知県 170 戸(同 90.6%減)、静岡県 234 戸(同 26.6%減)、三重県 50 戸(同 66.4%減)、岐阜県 0 戸(前年同月 0 戸) 近畿圏 = 1565 戸(同 67.8%減)、うち大阪府 851 戸(同 71.4%減)、兵庫県 603 戸(同 49.3%減)、京都府 111 戸(同 54.1%減)、奈良県 0 戸(前年同月 32 戸)、滋賀県 0 戸(前年同月 416 戸)、和歌山県 0 戸(前年同月 0 戸) その他地域 = 1215 戸(同 64.3%減)。

[建築工法別] プレハブ工法 = 9049 戸(前年同月比 24.2%減、6 カ月連続の減少) ツーバイフォー工法 = 6826 戸(同 22.1%減、5 カ月連続の減少)。

[U R L] http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000090.html

【問合先】情報安全・調査課建設統計室 03 - 5253 - 8111 内線 28626

政策動向

住金機構、「フラット 50」の取扱を開始、長期優良住宅が対象

(独)住宅金融支援機構は、4 日から施行される「長期優良住宅の普及の促進に関する法律(長期優良住宅促進法)」に基づいて長期優良住宅の認定を受けた住宅に資金の融資を行うために、返済期間最長 50 年の固定金利住宅ローン「フラット 50」の取り扱いを開始した。返済期間の上限をこれまでの 35 年から 50 年に延長することで毎月の返済額を軽減し、長期優良住宅の取得促進を図っていく。

返済期間は「36 年以上 50 年以下」。返済期間が長い分、金利水準は「フラット 35」よりも高くなる見通し。また、融資対象が長期優良住宅であることを考慮して、「フラット 35 S」(20 年優遇タイプ)の受付期間内に受理した場合には、当初の 20 年間は年率 0.3%の優遇金利を設定する方針。融資率の上限は「フラット 35」の 10 割に対して 6 割とする方針だが、「フラット 35」との併せ融資も可能なため、例えば、4000 万円の長期優良住宅を購入した場合、2400 万円までを「フラット 50」で借入れ、残り 1600 万円を「フラット 35」の 10 割融資で全額借入れることができる。

返済期間が長期にわたることを考慮し、顧客のライフサイクルの変化に柔軟に対応できるよう、「フラット 50」の対象となっている住宅を売却する際に、ローン利用者である売主から購入者に住宅ローン債務を同条件で承継できる「アシューマブルローン」も導入する。これにより購入者は金利上昇局面でも従前の持ち主が利用していた低金利をそのまま利用できるというメリットがある。

[U R L] <http://www.jhf.go.jp/>

【問合先】お客様コールセンター 0570 - 0860 - 35

国交省の四半期地価調査、東京都心部などの一部で下落幅が縮小

国土交通省が四半期ごとにまとめている地価 L O O K レポート「主要都市の高度利

用地地価動向調査(2009年第1四半期)」によると、前回に引き続き、調査した150地区のうち98.7%を占める148地点で下落となり、このうち3%以上(年率換算で11.5%以上)の下落が全地点の約4分の3(74.0%)の111地区にのぼるなど依然として下落傾向が続いているものの、同省では「下落幅が縮小する方向に移行した地区も増えており、下落幅の拡大傾向はおさまりつつある」とみている。

3大都市圏のうち東京圏、大阪圏、名古屋圏のいずれも6%以上(年率換算で21.9%以上)下落した地区が大半を占め、前回調査の35地区から41地区(34.7%)に増加。その一方、住宅地の「港区・高輪」や商業地の「世田谷区・三軒茶屋」、商業地の「北区・西梅田」など下落幅が縮小方向に移行した地区も19地区(16.1%)にのぼるなど下落幅の拡大に収束の兆しもみられる。

名古屋圏では、前回調査で9%の大幅下落を記録した「名駅駅前」の下落幅が3%に縮小しているが、「中村区・太閤口」と「西区・名駅北」では、前回の6%以上からそれぞれ9%以上、12%以上に下落幅が拡大した。

地方圏でも同様の傾向がみられ、前回調査で6%以上下落した仙台市、福岡市、那覇市など4都市では、「青葉区・中央1丁目」「博多区・博多駅周辺」「那覇市・県庁前」など6地区で下落幅が縮小する方向に移行するなど、特に前回調査で大幅な下落を示した地区を中心に下落幅が縮小している。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/land04_hh_000027.html

【問合せ先】土地・水資源局地価調査課 03-5253-8111 内線30322、30366、30368

国交省、2009年版土地白書、不動産証券化実績が前年比65%減

金子国土交通大臣が5月26日の閣議に報告した「2009年版土地白書(2008年度土地に関する動向および2009年度土地に関する基本的施策)」によると、サブプライム危機に端を発する世界金融危機により景気が急速に悪化し、不動産会社などの資金調達環境が悪化するとともに、不動産証券化の対象不動産の資産総額が大幅に減少、Jリーートの投資口価格が大きく下落するなど、不動産投資市場が曲がり角にきている現状を報告している。

具体的には、2008年度中に証券化された不動産資産額は、信託受益権ベースで3兆750億円と、過去最高だった2007年度の8兆8830億円から65.4%の大幅な減少。件数は470件で、前年度比1053件の減少。用途別割合は、オフィス37.7%(前年度比1.2P増) 商業施設21.6%(同7.3P増) 住宅15.1%(同4.2P減)。Jリートは2009年3月末で41銘柄が上場、約720万口、時価総額で約2兆5000億円の投資証券が流通しているが、これまで順調に成長してきた同市場が世界金融危機の影響で下落基調に転じていると分析。

白書では、今後の土地政策の展開として、(1)市場の国際化など構造変化への対応(2)CRE(企業不動産)・PRE(公的不動産)など市場行動の変化への対応(3)安全・安心、環境など新しい不動産価値の創出(4)空き地・空き家の適正な管理など不動産価値の保全などを掲げている。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/land02_hh_000037.html

【問合せ先】土地・水資源局土地政策課 03 - 5253 - 8111 内線 30655

国土省、マンション標準管理委託契約書とコメント改訂案で意見募集

国土交通省では、マンションの管理組合の修繕積立金等の毀損などの事案に対応するため、管理組合財産の分別管理の方法などについて所要の改正を行う「マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行規則の一部改正省令」が5月1日に公布されたことを受けて、この度、マンション標準管理委託契約書とマンション標準管理委託契約書コメントの改訂案を策定したことから、この改訂案に関する一般からの意見（パブリックコメント）を6月30日（火）まで募集する。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/appli/pubcom/sogo16_pc_000005.html

【問合せ先】総合政策局不動産課不動産管理係 03 - 5253 - 8111 内線 25155

国土省、不動産鑑定評価基準の一部改正（案）で6月16日まで意見募集

国土交通省では、不動産鑑定評価基準の一部改正（案）を策定したことから、その改正案に関する一般からの意見（パブリックコメント）を6月16日（火）まで募集する。

これは、今年4月8日付で意見募集を行った「不動産鑑定士が不動産に関する価格等調査を行う場合の業務の目的と範囲等の確定及び成果報告書の記載事項に関するガイドライン（案）」を施行した場合において、実質的には同ガイドライン（案）と同一の内容となるよう所要の規定の整理を行うもの。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/appli/pubcom/land04_pc_000009.html

【問合せ先】土地・水資源局地価調査課 03 - 5253 - 8111 内線 30333



調査統計

国土省、3月の住宅性能表示、前年に比べ設計、建設共に2桁の減少

国土交通省がまとめた今年3月の「住宅性能表示制度の実施状況（速報値）」によると、設計住宅性能評価は、前年同月に比べ受付が42.2%減、交付が28.8%減と共に2桁の大幅な減少。また、建設住宅性能評価も受付が27.7%減、交付が17.2%減と共に減少している。

<新築住宅の2009年3月実績> (1)設計住宅性能評価 = 受付1万3205戸（前年同月比42.2%減）、うち一戸建住宅4888戸（同7.3%減）、マンション等8317戸（同52.7%減） 交付1万4970戸（同28.8%減）、うち一戸建住宅4752戸（同7.7%減）、マンション等1万218戸（同35.7%減） (2)建設住宅性能評価 = 受付1万2092戸（同27.7%減）、うち一戸建住宅3787戸（同3.9%減）、マンション等8305戸（同35.0%減） 交付3万3077戸（同17.2%減）、うち一戸建住宅5567戸（同3.1%増）、マンション等2万7510戸（同20.3%減）。

〔2009年3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 218 戸(シェア 68.3%) 一戸建住宅 4752 戸(同 31.7%)。[一戸建住宅の工法別内訳] プレハブ工法 2607 戸(同 54.9%) 木造在来 1859 戸(同 39.1%) 2 × 4 工法 212 戸(同 4.5%) S 造 74 戸(同 1.6%) など。[マンション等の構造別内訳] R C 造 9715 戸(同 95.1%) プレハブ 153 戸(同 1.5%) 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 136 万 1736 戸 交付 133 万 5169 戸(2)建設住宅性能評価 = 受付 106 万 5520 戸 交付 92 万 769 戸。

< 既存住宅の実績 > (1)2009 年 3 月の実績 = 受付 4 戸 交付 38 戸。(2)2002 年 12 月制度運用開始からの累計 = 受付 2064 戸 交付 1901 戸。

[U R L] http://www.ml.it.go.jp/report/press/house04_hh_000071.html

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

愛称募集

住宅履歴情報整備検討委、「住宅履歴情報」の愛称を 25 日まで募集

国土交通省が積極的に関与している「住宅履歴情報整備検討委員会(委員長:野城智也東京大学教授)」では、「住宅履歴情報の蓄積・活用の指針」などを公表したが、住宅履歴情報の一層の普及促進を図るために、愛称を公募している。10 月の「住生活月間イベント」(東京で開催予定)の中で、最優秀賞の表彰式を行う予定。応募結果の発表は 7 月下旬頃、下記 H P で行う。なお、日住協の戸建住宅委員会でも、昨年度より「住宅履歴管理に関する小委員会」を設置し、戸建住宅の履歴蓄積などに関して検討を開始している。

応募ページは <https://secure.yume-net.ne.jp/jutaku-rireki/>

【問合先】事務局:(財)ベターリビング内「愛称募集係」03 - 5211 - 0566

[U R L] <http://www.jutaku-rireki.jp/>

会員動向

事務所移転

(株)エスグラントコーポレーション(正会員)はこのほど、本社事務所を移転した。

[新所在地] 〒141-0022 東京都品川区東五反田 5 - 28 - 10 五反田第 2 花谷ビル 7 階
T E L 03 - 5475 - 2230 F A X 03 - 5475 - 2237

(株)エクセリア(正会員)はこのほど、本社事務所を移転した。

[新所在地] 〒160-0022 東京都新宿区新宿 2 - 15 - 22
T E L、F A X は従来通り。

(株)クリアスライフ(正会員)はこのほど、本社事務所を移転した。

[新所在地] 〒106-0032 東京都港区六本木 5 - 1 - 3 ゴトウビルディング 1st.
T E L 03 - 6824 - 9500 F A X 03 - 6440 - 0301