



今週の フラッシュ

持家と分譲住宅は連続増加、貸家 19 カ月減少

～ 国交省、6 月の新設住宅着工は再び増の 6 万 8688 戸

国土交通省がまとめた今年 6 月の「建築着工統計調査報告」によると、6 月中の新設住宅着工戸数は前年同月比 0.6% 増の 6 万 8688 戸で、先月の減少から再び増加に転じた。エリア別の総戸数は首都圏のみが増加したほかは、中部圏や近畿圏、その他地域は減少した。利用関係別にみると、貸家が 19 カ月連続して前年水準を下回ったほかは、持家が 8 カ月連続の増加、分譲のうち一戸建住宅が 6 カ月連続の増加、分譲マンションは前月の減少から再び増加に転じた。

この結果、6 月の着工の勢いを年率換算値でみると、前月比 1.7% 増の 74 万 9664 戸となった。80 万戸を下回るのは今年 4 月以来、3 カ月連続のこと。因みに、2008 年 12 月(100.1 万戸)以来、18 カ月連続で 100 万戸の大台を下回っている。

同省では、「住宅着工は昨年 8 月を底に持ち直しの動きがみられていたが、厳しい雇用・所得環境が続く中で、依然として低水準で推移している。足元については、やや弱含みの傾向がある」とみている。しかし一方、住宅着工の先行指標といわれる建築確認交付件数の 6 月分をみると、前年同月比 7.8% 増の 4 万 9893 件となっており、「今後に明るさをつなぐ指標」だとしている。

《 6 月の住宅着工動向の概要 》

[主な住宅種別の内訳] 持家 = 2 万 7656 戸(前年同月比 4.4% 増、8 カ月連続の増加)。民間金融機関などの融資による持家が 2.3% 減の 2 万 3695 戸となったものの、公的資金による持家が 75.9% 増の 3961 戸となり、全体を押し上げた。「とりわけ住宅金融支援機構のフラット 35 の金利優遇策などが奏功している」とみている。

貸家 = 2 万 4871 戸(同 10.9% 減、19 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 11.5% の 2 万 1547 戸となったのに加え、公的資金による貸家も 6.9% 減の 3324 戸となったため。

分譲住宅 = 1 万 5705 戸(同 24.6% 増、4 カ月連続の増加)。うちマンションは 5959 戸(同 29.8% 増)と先月の減少から再び増加、一戸建住宅は 9666 戸(同 22.0% 増)と 6 カ月連続の増加。

[地域別内訳] 首都圏 = 2 万 3557 戸(同 12.8% 増)、うち持家 6490 戸(同 10.8% 増)、貸家 9291 戸(同 4.2% 増)、分譲 7714 戸(同 35.7% 増)など 中部圏 = 9319 戸(同 2.0% 減)、うち持家 4412 戸(同 9.4% 増)、貸家 2874 戸(同 24.0% 減)、分譲 1843 戸(同 20.1% 増)など 近畿圏 = 1 万 105 戸(同 1.5% 減)、うち持家 3519 戸(同 5.3% 増)、貸

家3282戸(同19.1%減)、分譲3283戸(同16.9%増)など その他地域 = 2万5707戸(同6.9%減)、うち持家1万3235戸(同0.2%減)、貸家9424戸(同15.6%減)、分譲2865戸(同11.2%増)など。

[マンションの3大都市圏別内訳] 首都圏 = 2901戸(前年同月比37.6%増)、うち東京都2334戸(同88.7%増、うち東京23区2302戸(同86.1%増)、東京都下32戸(前年同月0戸))、神奈川県324戸(同41.7%減)、千葉県0戸(前年同月0戸)、埼玉県243戸(同23.1%減) と、千葉県が前年同月と同様に着工ゼロとなった 中部圏 = 904戸(同22.3%増)、うち愛知県711戸(同2.6%増)、静岡県134戸(同191.3%増)、三重県59戸(前年同月0戸)、岐阜県0戸(前年同月0戸) 近畿圏 = 1095戸(同68.5%増)、うち大阪府634戸(同13.0%増)、兵庫県60戸(同50.0%増)、京都府0戸(前年同月49戸)、奈良県165戸(前年同月0戸)、滋賀県236戸(前年同月0戸)、和歌山県0戸(前年同月0戸) その他地域 = 1059戸(同3.2%減)。

[建築工法別] プレハブ工法 = 1万1417戸(前年同月比8.3%増、2カ月連続の増加) ツーバイフォー工法 = 8842戸(同6.3%増、5カ月連続の増加)。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000177.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

国交省、「地区まちづくりルール普及・推進ガイドブック」を策定

国土交通省は、「地区まちづくりルール普及・推進ガイドブック」を策定した。

これは、地域の特性に応じた豊かで活力のある持続可能なまちづくりを実現するため、2009年度から学識経験者などを委員とした「地区レベルのまちづくりルール普及・推進に関わる研究会」を設置し、地区レベルのまちづくりルールの普及・推進に関する調査・検討を行うとともに、全国の市区町村を対象にアンケート・ヒアリングなどを行い収集した知見・経験などを踏まえて編集・策定したもの。

ガイドブックの主な内容は、(1)地区まちづくりルールとは(2)どのような場合にどのようなルールが有効か(3)ルールづくりの進め方とポイント(4)普及・推進に向けた行政の取り組み の4本柱。

なお、ガイドブックは、下記URLからダウンロードできる。

http://tochi.mlit.go.jp/tocsei/areamanagement/web_contents/shien/index_11.html

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/land02_hh_000050.html

【問合せ先】土地・水資源局土地政策課 03 - 5253 - 8111 内線30624、30635

国交省、団地型マンションの改修・建替え再生マニュアルを策定

国土交通省は、2009年度から検討してきた「団地型マンション再生マニュアル」の成果をこのほどとりまとめ、公表した。

このマニュアルは、団地型マンションの改修や建替えなどの再生に当たり、管理組合がどのような事項を、どのような手順を進めるとよいのかなどについて、有識者などの意見を踏まえながら、現行の法制度の中で必要な事項の整理を行い、とりまとめたもの。また、併せて、国交省がこれまで公表してきた各種のマンション再生に関するマニュアルについても、その後に行われた支援措置や制度変更などに対応して時点修正などを行い、改定した。

これまでに公表したマンション再生に関するマニュアルは、(1)マンションの建替えに向けた合意形成に関するマニュアル(2)マンションの建替えか改修かを判断するためのマニュアル(3)マンション建替え実務マニュアル(4)改修によるマンションの再生手法に関するマニュアル(5)マンション耐震化マニュアル の5本。

なお、各マニュアルは、下記URLからダウンロードできる。

〔URL〕<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/mansei/manseitatekae.htm>

【問合せ先】住宅局市街地建築課マンション政策室 03 - 5253 - 8111 内線 39644

国交省、木のいえ整備事業の補助金交付申請受付を来年1月まで延長

国土交通省は8月3日、2010年度「木のいえ整備促進事業(長期優良住宅普及促進事業)」の補助金交付申請受付期間を来年1月31日(火)まで延長する。

「木のいえ整備促進事業(長期優良住宅普及促進事業)」は、地域の中小住宅生産者による長期優良住宅への取組を促進することを目的として、一定の要件を満たす長期優良住宅について建設工事費の一部を助成する事業。現行の10月1日(金)までの補助金交付申請の受付締め切りを、来年1月31日(火)まで延長することにしたものの。

【問合せ先・申請書類の入手先・提出先】

平成22年度長期優良住宅普及促進事業実施支援室 0570 - 050 - 792

〔支援室のホームページ〕<http://www.cyj-shien22.jp>

【問合せ先】住宅局・木造住宅振興室 03 - 5253 - 8111 内線 39422、39455

国交省、分譲マンションの政策に関して8月31日まで意見募集

国土交通省は、分譲マンションの政策に関して一般からの意見(パブリックコメント)を7月29日(木)から募集開始した。8月31日(火)まで募集する。

分譲マンションは、全国で約562万戸(2009年末現在)、居住人口にして約1400万人と推計され、国民の重要な居住形態として定着してきているが、一つの建物を多くの人々が区分して所有しており、各区分所有者の居住に対する意識も相違し、多様な価値観を持った区分所有者同士の合意形成が難しく、建物構造上の技術的判断が複雑であるなど、適切な維持管理を行っていくうえで様々な課題を抱えている。また、築後30年以上経過した分譲マンションは全国で90万戸を超えるとみられており、今後こうした建築後相当の年数を経た分譲マンションが急激に増加していくものと見込まれている。こうした分譲マンションは、居住性や耐震性に問題があるものも含まれ、改修や建替えが必要になってきている。

このため、国交省では現在、適切な維持管理や計画的な修繕、改修、建替えなど分譲マンション政策について検討を進めているが、国民生活の基盤である居住に関する政策であることから、そのあり方について広く一般からの意見を募集する。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000048.html

【問合せ先】住宅局市街地建築課マンション政策室 03 - 5253 - 8111 内線 39684



調査統計

国交省、全国の建築物ストックは74.3億㎡、うち住宅53.9億㎡と試算

国土交通省が公表した「全国の建築物ストック統計」(今年1月1日現在)によると、全国の建築物のストックは74億3249万㎡で、うち住宅は約53億9403万㎡、ビルなど非住宅は約20億3846㎡と試算している。

また、わが国の建築物ストックの特徴として、(1)新耐震基準が定められた1981年以降に建てられた建築物の延べ面積は、全体の約65%(2)住宅の延べ面積の総計は、全体の約73%(3)空家住宅の延べ面積の総計は、全体の約8%(4)非住宅では、非木造の割合が約92%と大きいなどを挙げている。

この統計は、国交省が昨年11月に「建築物ストック統計検討会」(座長=小松幸夫・早稲田大学理工学術院教授)を設置し、建築物ストック統計の作成手法などについて具体的な検討を行ってきたもので、検討会報告書とこの報告書に基づいて試算した今年1月1日現在の結果を公表した。なお、この正式の推計値については、今後公表予定の「平成20年法人建物調査の確報」を用いて算定し、改めて公表するほか、今後は年1回作成し、公表する予定。

建築物ストック統計の概要 (1)わが国の建築物を対象とし、住宅、非住宅の別に用途別、構造別、竣工年別等に床面積の総量を推計したもの(2)住宅・土地統計調査、法人建物調査等からストック量を推計し、建築着工統計等により増加分を補完した既存統計を活用した加工統計である。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000180.html

【問合せ先】総合政策局・建設統計室 03 - 5253 - 8111 内線 28615



団体動向

省エネ機構、CASBEE 新築の低炭素性能評価等でツール改訂

(財)建築環境・省エネルギー機構は、低炭素化対応を強化・改定した2011年版「CASBEE(建築環境総合性能評価システム) 新築」の評価ツールを発表した。

2010年版では、政府が掲げている「2020年までに1990年比で25%CO₂削減」達成に向け、LCCO₂(建物の建設から運用・解体廃棄に至るまでのライフサイクルでのCO₂のこと)性能を、よりわかりやすくするために星の数で5段階評価する手法を開発。ZEB(ゼロエネルギービル)、ZEH(ゼロエネルギーハウス)、LCCM住

宅(ライフサイクルカーボンマイナス住宅)など、高い低炭素性能を持つ建物であれば最高ランクの星5つが獲得できる見通し。また、CASBEEでは、LCCO₂性能を評価する際、カーボンオフセットも評価対象とする。

〔URL〕 <http://www.ibec.or.jp/CASBEE/index.htm>

【問合せ先】性能評価部 03 - 3222 - 6691

近代化C、価格査定マニュアルのマンション版・住宅地版を改訂

(財)不動産流通近代化センターは、仲介業者が物件の売り出し価格を決定するうえで参考にする「価格査定マニュアル」の『マンション版』と『住宅地版』を改訂し、昨年改訂した『戸建版』を合わせた2010年度版をこのほど発刊した。頒価は8900円。

今回改定の特徴は、「長期優良住宅」に関連する査定項目をマンションにも追加したこと。性能面と加点例は、(1)耐震等級2以上(+3%)(2)バリアフリー性能等級3以上(+2%)(3)天井高2.65m以上(+3%) となり、従来の最高評点(+0.5~2%)より加点。ただし、長期優良住宅認定を受けた戸建の場合は一律20%の加点で、マンションより高い。室内のリフォームや維持・管理の状態に関する評点も拡充した。

なお、マニュアル購入に関する問合せ先は、(株)大成出版社・営業管理部 03 - 3321-4131

〔URL〕 <http://www.taisei-shuppan.co.jp/>

マニュアルの内容:〔URL〕 http://www.kindaiika.jp/hon/center_hen/index.shtml

【問合せ先】総務部 03 - 5843 - 2071

会員動向

タカラレーベン、郊外マンション用地を相次ぎ取得し、積極展開

(株)タカラレーベンは、新規の分譲マンション・プロジェクト用地を東京・八王子市と横浜市旭区に相次ぎ手当てした。6月までに完了した国内初の新株予約権無償割当て(ライツ・イシュー)方式による調達資金を活用したもので、今期(2011年3月期)や来期以降の計上物件取得を推し進める。

新規プロジェクトは、東京・八王子市南大沢エリアと神奈川・横浜市旭区エリアの2物件。南大沢は「新住宅市街地開発事業地区」内で開発するもので、京王相模原線南大沢駅より徒歩7分。敷地面積は1万5000㎡、RC造・地上9階建て、総戸数120戸の分譲マンションを計画。一方、横浜市旭区のプロジェクトは、相模鉄道西谷駅からバス7分下車徒歩2分。敷地面積は1万7000㎡の規模。相模鉄道では、JR線や東急東横線などとの相互乗り入れを予定しており、都心・副都心への交通アクセスの大幅な改善が見込まれるほか、物件から徒歩圏に商店街やスーパーが整備されていることを評価。現在、開発計画を詰めており、戸建との複合開発も検討しているが、マンションだけなら100戸規模の見通し。

〔URL〕 http://www.leben.co.jp/corp_ir/ir/news/