



今週の フラッシュ

レインズの情報利用し指数化、日米比較も

～ 国交省、住宅価格指数整備に向けた報告書を公表

国土交通省は10月15日、マンションなどの住宅投資市場における指標の整備に向け、調査・研究を委託していた住宅価格指数検討委員会(座長=川口有一郎・早稲田大学教授)がまとめた「住宅市場動向に関する指標のあり方の検討業務」に関する報告書を公表した。

同検討委員会は、オフィス投資市場などに比べて物件価格や賃料などのデータが不十分な住宅投資市場について、その活性化を目的とした市場指標の作成・整備について検討してきたもので、検討に当たって、米国で最も利用されている「S & P / ケース・シラー住宅価格指数」を参考に、成約指数を利用した住宅価格指数(日本版ケース・シラー住宅価格指数)を試作したのが特徴。

《住宅価格指数の整備のあり方についての概要》

1. 価格情報の種類 = 広く収集された成約価格に基づく住宅価格指数の整備が必要。この場合、宅地建物取引業法に基づき全国4つの指定流通機構に登録されている成約価格を原データとして利用することが最適だが、その成約価格データは宅建業法によって登録が義務付けられているうえに、重要な個人情報にも該当すると考えられるため、原データの取扱いは慎重に行われることが必要。

2. 住宅のタイプ及び地域区分 = 今回の検討では、首都圏マンション価格指数(東京・神奈川・千葉・埼玉1都3県) 首都圏戸建価格指数(首都圏一括か、東日本全体を検討) 賃料指数(東京・神奈川・千葉・埼玉1都3県を予定) のタイプと地域区分で住宅価格指数を算出。

3. 公表の頻度 = 月次で住宅価格指数の公表を行う(タイムラグは2カ月)。

4. 指数の算出主体 = 「1. 価格情報の種類」で触れたように、指定流通機構がもつ成約価格データの特性を踏まえ、その外部提供については、厳重な守秘義務を課す必要がある。このため、指数算出方法の開発主体が、その算出方法の使用を原データ所有者に許諾して、その原データ所有者が指数を算出する方法が最もなじむと考えられる。

5. 算出された指数の公表主体 = 格付機関や証券取引所、シンクタンクなど中立性・公平性があり、多様なチャンネルを通じて幅広い地域に配信でき、それなりの信用・実績のある組織が、算出された指数を公表することが有効。

6. 想定される指数の利用主体 = 指数の利用者としては、建設業者、不動産業者(デベロッパー等) 住宅市場関係者 金融機関、投資家 学識経験者、アナリスト 調

査機関 行政(政策立案者等) 一般消費者、不動産保有者。

7.住宅価格指数の実用化に向けての課題 = 特に大きな問題は、作成した指数が単なる統計指標ではなく、市場流通が可能な指数となるためにはどのような要件が必要なのかを十分考察しなければならない。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo16_hh_000030.html

【問合せ先】総合政策局不動産課 03 - 5253 - 8111 内線 25128、25156

政策動向

馬淵国交副大臣、定例会見で建築基準法の見直し作業開始を表明

馬淵澄夫・国土交通副大臣は10月19日の定例会見で、建築基準法の改正について既に関係者などからのヒアリングを行い、見直し作業を開始したことを明らかにした。

新政権は、建築基準法の見直しを景気対策の一環として掲げている。馬淵副大臣は「建築基準法の改正について、先週から関係者および有識者からのヒアリングを始めた」ことを明らかにするとともに、その狙いについて「法律を簡素化、迅速化したものに改正するのが目標だが、現在の法律に対応している業界が再度困難に陥らないよう、広く意見を聞いて対応する」との考えを述べた。改正法案の国会提出の時期については、「現在検討中」としている。

国土交通省では、事務次官会見の廃止に伴い、今後、副大臣の会見を毎週月曜日と木曜日に定例化する方針で、月曜日は、馬淵副大臣が筆頭副大臣の立場から政策全般について対応。木曜日は、長安政務官が政務三役会議などの動きについて報告を行う。

【問合せ先】大臣官房総務調整官 03 - 5253 - 8111 内線 21403、21404

国交省、建築基準法及び建築士法に関する意見を募集へ

国土交通省は10月21日(水)から、建築基準法および建築士法に関して、広く一般からの意見(パブリックコメント)の募集を開始した。

意見の募集は、一般社団法人新・建築士制度普及協会のホームページ上に、「建築基準法・建築士法に関するご意見箱」を設置し、開始した。意見は随時募集することとし、締め切りは設定していない。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000131.html

【問合せ先】住宅局建築指導課 03 - 5253 - 8111 内線 39519、39516

国交省、家賃支払いの信用情報データベースの環境整備へ

国土交通省は、社会資本整備審議会住宅宅地分科会の下に設けた民間賃貸住宅部会をこのほど開催し、賃貸住宅入居者の家賃支払い状況などの信用情報データベース(DB)化や賃借人の「追い出し問題」などについて議論を行った。DBについては、環境整備の議論が進められ、透明性などの問題点が指摘された。

DB構築の推進派は、「毎月の支払い状況をDB化することで、複数回督促を受け

ても応じない悪質な滞納者を排除できる」という長所を挙げ、「毎月の賃料を支払っているデータも蓄積されるので、データを信用補完として利用できる」と、賃借人が入居しやすい環境を得られる点も強調した。

一方、「入居差別につながる恐れがある」などと、DBの構築について反対意見も出された。しかし、反対寄りの意見の中には「データが別の目的に利用されないよう環境整備が必要」「本人に閲覧請求権を与えるべき」などと、DBができることを前提としたうえで慎重な意見を述べる参加者もいたことから、今後はDBの是非よりも「あり方」に議論が移るもよう。

追い出しの問題については、「居住者を一方的に追い出す行為は規制されるべき」との意見が出た。ただ、消費者センターに寄せられる相談の中には「追い出し」問題は少なく、敷金の返還などの相談の方が圧倒的に多い。家主の行為規制を極端に強めると、トラブルが起こった際の補償額を家賃に上乘せされることが予想され、賃貸住宅市場に悪影響を及ぼしかねない。「居住者保護の住宅福祉と市場の活性化について別々に議論しなければならない」との意見も出された。

【問合せ先】住宅局住宅総合整備課 03 - 5253 - 8111 内線 39333

住金機構、10月の証券化ローンの融資金利が引き続き低下

(独)住宅金融支援機構は、証券化ローン「フラット35」と「フラット50」を取り扱う金融機関が適用する10月の融資金利状況を明らかにしたが、いずれの金利水準も前月に比べ低下している。

フラット35・買取型については、返済期間が「21年以上35年以下」の場合の金利幅は年2.640～3.590%(取扱金融機関で最も多いのは2.890%)、返済期間が「20年以下」の場合の金利幅は年2.450～3.400%(同2.700%)。一方、フラット35・保証型については年3.320～4.930%。また、6月の長期優良住宅制度のスタートに併せて取扱いが始まった「フラット50」については、年3.320～4.070%。

[URL] <http://www.flat35.com/>

【問合せ先】お客様コールセンター 0570 - 0860 - 35

JIDPOの2009年度グッドデザイン賞、当協会会員も受賞

日本で唯一の総合的デザインプロモーション機関である(財)日本産業デザイン振興会(JIDPO、岡村正会長)は10月1日、2009年度グッドデザイン賞の受賞結果を発表した。今年度は4月22日に応募受付を開始以来、2952件の審査対象に対して1次・2次審査を実施した結果、1034件(受賞企業数591社)がグッドデザイン賞を受賞。当協会の会員社の「2009年度グッドデザイン賞」受賞は下記のとおり。

《2009年度グッドデザイン賞受賞の会員社》 オリックス不動産(株) (株)コプラス (株)コムラージェンシー (株)三建 新日本石油(株) (株)フィンチ MISAWA・international(株) (株)モリモト

[URL] http://www.g-mark.org/archive/2009/award_r_outline.html

調査統計

国土省、8月の建設工事受注高が10カ月連続の減少

国土交通省がまとめた今年8月の「建設工事受注動態統計調査報告」によると、8月の受注高は3兆1306億円で、前年同月比24.0%の大幅な減少となった。10カ月連続の減少で、8月としてはこれまでの最低値を更新した。元請受注高や下請受注高も大幅に減少し、それぞれ20.1%減の2兆2438億円、32.3%減の8868億円となった。

元請受注高を発注者別にみると、公共機関からは8542億円(前年同月比3.3%減)、民間等からは1兆3896億円(同27.8%減)で、民間等からの発注は13カ月連続の減少となった。

民間のうち、建築工事等(1件5億円以上)は同33.1%減の3176億円。業種別では不動産業が55.9%減の819億円と、3番目に高い減少となった。工事種別でも「住宅」の落ち込みが激しく、53.7%減の692億円。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/000050206.pdf>

【問合先】総合政策局建設統計室 03 - 5253 - 8111 内線28622

セミナー

千葉県等、11月10日に「東京 成田 SKYGATE シティフォーラム」を開催

千葉県と(独)都市再生機構は、11月10日(火)午後1時から、東京電機大学千葉ニュータウンキャンパス・福田記念国際交流センター福田ホールで、「東京 成田 SKYGATE シティフォーラム 2009」を開催する。参加は無料。

成田国際空港は10月22日、平行滑走路を2500mに延伸し、本格的な世界の空のゲートウェイにパワーアップ。2010年夏頃には『成田新高速鉄道』が開通し、京成電鉄が東京都心と成田を36分で結ぶ新型スカイライナーの運行を開始予定。

プログラム プレゼンテーション「SKYGATE シティの魅力と価値」= 西川りゅうじん・「成田新高速鉄道」沿線まちづくりスーパーバイザー+UR都市機構 基調講演「成田が変わる！沿線が変わる！」= 山内弘隆・一橋大学大学院商学研究科教授
パネルディスカッション「SKYGATE から始まる首都圏“元気化”戦略」= 花田力・京成電鉄株代表取締役、森中小三郎・成田国際空港株代表取締役、山内弘隆氏、西川りゅうじん氏。

[URL] <http://business.ur-net.go.jp/skygateforum2009/>

【問合先】「シティ・フォーラム 2009」事務局 0120 - 351 - 505

住宅・木材技術C、木質ペレットでセミナーとシンポジウムを開催

(財)日本住宅・木材技術センターは、11月13日(金)の秋田県を皮切りに、来年2

月 19 日(金)の富山県まで、全国 5 会場で「木質ペレット利用促進セミナー・シンポジウム」を開催する。後援は林野庁と開催県(予定)。参加費は無料。

〔開催日時・会場〕 11 月 13 日(金) = 秋田県・秋田テルサ 1 階ホール 12 月 8 日(火) = 奈良県・橿原万葉ホール研修室 2 2010 年 1 月 18 日(月) = 群馬県・市町村会館 501 研修室 同年 2 月 5 日(金) = 愛媛県・内子座 同年 2 月 19 日(金) = 富山県・会場未定。定員は各会場 100 名。テーマは開催地により異なる。詳細は下記 URL で。

〔URL〕 <http://www.howtec.or.jp/kenkyukaihatsu/pelletannai2009.pdf>

【問合せ先】研究開発部 03 - 3589 - 1796

会員動向

事務所移転

(株)横山工務店(正会員)はこのほど、本社事務所を移転した。

〔新所在地〕〒339 - 0061 埼玉県さいたま市岩槻区岩槻 5214-1

TEL、FAX は従来通り。

(株)レオパレス・リーシング(正会員)はこのほど、本社事務所を移転した。

〔新所在地〕〒160 - 0023 東京都新宿区西新宿 7 - 21 - 3 西新宿大京ビル 2 階

TEL 03 - 5937 - 8850 FAX 03 - 5937 - 8830

保全工業(株)(賛助会員)はこのほど、本社事務所を移転した。

〔新所在地〕〒163 - 1363 東京都新宿区西新宿 6 - 5 - 1 新宿アイランドタワー 2 階

TEL 03 - 5371 - 3811 FAX 03 - 5365 - 3666

ホームロンドクター(株)(賛助会員)はこのほど、本社事務所を移転した。

〔新所在地〕〒104 - 0032 東京都中央区八丁堀 2 - 19 - 6 ベルビル 4 階

TEL 03 - 3523 - 1556 FAX 03 - 3523 - 1566

協会だより

当協会会員は正会員 551 社、賛助会員 108 社、合計 659 社に

当協会は 10 月 8 日開催の理事会で、正会員 8 社、賛助会員 1 社の入会を承認した。これにより正会員は 551 社、賛助会員は 108 社、会員総数は 659 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、代表者氏名・敬称略)の順。

〔正会員〕 (株)AKI コミュニケーション(東京都港区、丹野智幸) (株)グレートウォール(同渋谷区、泉谷孝彦) (株)ジーランド(同品川区、齊藤知己) (株)デバインコーポレーション(同品川区、宮城 龍) (株)リアルナビ(同江戸川区、秋元 泰) 中部スターツ(株)(愛知県名古屋千種区、関戸博高) (株)エステム住宅販売(大阪府大阪市中央区、大浦弘一) 関西スターツ(株)(同吹田市、古川功二)。〔賛助会員〕 (株)ヨウコー(埼玉県所沢市、海老原 洋)。 【問合せ先】事務局 03 - 3511 - 0611