



今週の フラッシュ

土地の売却主体は法人が6割強に増加し逆転

～ 国交省、土地保有移動調査と企業土地取得状況調査

国土交通省は、1970年から行っている「土地保有移動調査」の2007年度調査(2006年1～12月に所有権移転登記のあった1万9348件の土地取引を対象に実施。うち有効回答は8651件)と、「2007年度企業の土地取得状況等に関する調査」(有効回答1万8583件)の2つの調査結果をまとめた。

「2007年度の土地保有移動調査」の結果によると、土地の売却主体は、個人が33%、法人が64%となっており、3年前の2003年に個人57%、法人35%であった割合が逆転し、法人の割合が増加している。一方、「2007年度企業の土地取得状況等に関する調査結果」の結果によると、事業用地の取得面積割合が高いのは卸売業や不動産業だが、販売用土地の取得面積割合は不動産業が62.1%と過半を占めている。

《土地保有移動調査の結果概要》

[土地の売却主体] 2006年における土地の売却主体は、個人が33%、法人が64%となっており、2003年に個人57%、法人35%であった割合が逆転し、法人の割合が増加している。[土地の購入主体] 2006年における土地の購入主体は、個人が26%、法人が67%となっており、2003年の実績である個人61%、法人27%に比べ、法人の割合が増加しており、土地の売却主体と同様の傾向が見受けられる。

[売主・買主の形態別状況] 土地取引における売主・買主の形態別件数の割合をみると、「個人から個人」が2003年の47%から2006年の34%に減少し、「個人から法人」が同8%から14%に増加、「法人から個人」も同22%から28%へ増加。

[購入目的] 法人買主の購入目的(件数割合)では、事業用(事務所・店舗用地、工場・倉庫用地、資材置場等、賃貸住宅用地など)の割合が44%と5割を下回る一方、賃貸住宅用地(2003年比3ポイント増の10%)や販売用土地(同13ポイント増の40%)の割合が増加。[売却理由(目的)] 法人売主の売却理由をみると、「自己が建築した建売住宅(用地)の売却」が6ポイント増、「その他の販売用土地の売却」が5ポイント増と増加傾向を示している。

《企業の土地取得状況等に関する調査結果の概要》

[事業用地の取得面積割合] 事業用地の取得面積割合が高いのは、卸売業31% 不動産業13.1%。[販売用土地の取得面積割合] 販売用土地の取得面積割合では不動産業が62.1%と過半を占めている。[事業用土地の売却面積割合] 事業用土地の売却面積割合では、鉄道業23.3% 不動産業13.9%が高い。[販売用土地の売却

面積割合] 販売用土地の売却面積割合では、 不動産業 44.3% 総合工事業 24.0% で7割近くを占めている。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/land03_hh_000016.html

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

政策動向

国交省、超長期住宅先導的モデル事業の第2回提案募集9月12日まで

国土交通省は、超長期住宅先導的モデル事業の提案の今年度第2回募集を8月1日(金)から開始した。9月12日(金)(当日消印有効)まで受け付ける。

この事業は、「いいものをつくってきちんと手入れして長く大切に使う」というストック社会のあり方について、具体的内容をモデルの形で広く国民に提示し、技術の進展に資するとともに、普及啓発を図ることを目的としている。この観点から、先導的な材料、技術、システムが導入されるものであって、住宅の長寿命化に向けた普及啓発に寄与するモデル事業の提案を、国が公募によって募り、優れた提案に対して、予算の範囲内において、事業の実施に要する費用の一部を補助するもの。

募集する部門は、新築に加え、既存住宅等の改修、維持管理・流通等のシステムの整備などに関する、(1)住宅の新築(2)既存住宅等の改修(3)維持管理・流通等のシステムの整備(4)技術の検証(5)情報提供及び普及 の5部門。

[選定方法] 応募提案については、独立行政法人建築研究所(超長期住宅先導的モデル事業評価室)が、学識経験者からなる超長期住宅先導的モデル事業評価委員会による評価をもとに、評価結果を国交省に報告。これを踏まえ、国交省が11月中にも採択プロジェクトを決定する予定。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000010.html

【問合せ先】住宅局・市街地住宅整備室 03 - 5253 - 8111 内線 39674

国交省、住宅・建築物省CO2推進モデル事業の提案9月12日まで受付

国土交通省は、今年度第2回の「住宅・建築物省CO2推進モデル事業」の提案募集を8月1日(金)から開始した。9月12日(金)(当日消印有効)まで受け付ける。

この事業は、家庭部門・業務部門のCO2排出量が増加傾向にあるなかで、住宅・建築物における省CO2対策を強力に推進し、住宅・建築物の市場価値を高めるとともに、居住・生産環境の向上を図るため、省CO2の実現性に優れたリーディングプロジェクトとなる住宅・建築プロジェクトを、国が公募によって募り、予算の範囲内において、整備費などの一部を補助するもの。

対象事業の種類は、(1)住宅および住宅以外のオフィスビルなどの建築物(以下「住宅・建築物」という)等の新築(2)既存の住宅・建築物の改修(3)省CO2のマネジメントシステムの整備(4)省CO2に関する技術の検証 4部門。

[選定方法] 応募提案については、独立行政法人建築研究所(住宅・建築物省CO2

推進モデル事業評価室)が、学識経験者からなる住宅・建築物省CO2推進モデル事業評価委員会による評価をもとに、評価結果を国交省に報告。これを踏まえ国交省がモデル事業の採択を11月中にも決定する予定。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000011.html

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03-5253-8111 内線 39452

国交省、生コン問題で建基法の適法性確保策、個別安全性を大臣認定へ

国土交通省は5日、六会コンクリート(株)によるJIS規格不適合コンクリート使用問題に関連し、現状で建築基準法違反となっている建築物の適法性を確保するための対応策を示した。

現在有識者による「技術検討委員会」が進めている将来にわたる安全性の確保の検討を終えた後、個別の建築物ごとに安全性の確認を行い、大臣認定を与えることによって、建築基準法の適合性を確保するというもので、複数の建築物での使用が確認されている横浜市の中田宏市長から「建築基準法に抵触する建築物の是正に関する方針を早期に示してほしい」との要望が提出されており、こうした自治体の求めに対応した。なお5日には、これまで公表されていた7物件とは別に、3物件について、建築基準法違反の事実が公表された。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000029.html

【問合せ先】住宅局建築指導課 03-5253-8111 内線 39537

住宅金融支援機構、8月のフラット35融資金利は低下傾向

住宅金融支援機構は、証券化ローン「フラット35」を取り扱う提携金融機関が適用する8月の融資金利状況をまとめた。

フラット35・買取型の取扱金融機関は全337機関で、「返済期間20年以下」の融資金利は年2.690～3.640%、「返済期間21年以上」の融資金利は年2.920～3.870%。「20年以下」は3カ月連続の低下、「21年以上」は2カ月連続の低下となっている。また、フラット35・保証型は4機関が取り扱っており、融資金利は年2.960～3.490%。

〔URL〕http://www.jhf.go.jp/topics/h20/topics_20080801.html

【問合せ先】経営企画部広報グループ 03-5800-8019



調査統計

野村総研、2015年の住宅着工は年間約90万戸に縮小、業界再編予測

野村総合研究所(NRI)は、2015年までの「建設・不動産業の国内市場規模の予測」をまとめ明らかにした。それによると、新設住宅着工戸数は90万戸前後に縮小し、国内建設投資は45兆円を下回ると分析している。

新設住宅着工に関しては、「2005年以降長期にわたって減少を続ける人口の動向や、2015年まで増加した後、減少に転じるとされている一般世帯総数の増減の影響を最

も受けるのは住宅着工」と指摘。こうした人口や世帯数の推移をもとに推計した 2011 年～2015 年の住宅着工戸数は、年間平均約 90 万戸にまで縮小すると予測している。

同総研では「景気動向や消費税率の変更などにより、単年の戸数は増減する」としているが、1996 年に記録した 164 万戸の約 55%の水準にまで落ち込むという厳しい予測となっており、「住宅メーカーやパワービルダー、建設会社、不動産会社、住宅設備・建材メーカーなど既存業界の枠組みを超え、ボーダレスな再編・再構築が加速する」との見方を示している。

一方、国内建設投資についても同様に「過去最大の 1992 年度の 83 兆 9708 億円の約 53%の水準に相当する 45 兆円規模を下回る水準に縮小する」と予測。事務所・病院等は増加し、工場・倉庫等は横ばいで、住宅・店舗・学校等は減少すると見込んでいる。国内の建設会社が収益力を維持・向上させていく戦略として、「準大手建設会社を中心とした業界再編、大手建設会社を中心とした異業種との連携を視野に入れた本格的な海外展開が必要」と指摘している。

[URL] <http://www.nri.co.jp/news/2008/080724.html>

【問合せ先】広報部 03 - 6660 - 8370

市場調査

アットホーム、6月の新築戸建の成約は3.8%減の1865件

アットホームがまとめた今年6月の「首都圏売物件市場動向」によると、成約数は新築戸建が前年同月比3.8%減の1865件で、11カ月ぶりに減少した。また、中古マンションは同14.6%減の643件と、前月の増加から再び減少に転じた。成約価格をみると、新築戸建は同3.7%上昇の3751万円で、4カ月ぶりに上昇、中古マンションの成約価格は同14.8%上昇の2315万円で、18カ月連続の上昇。

[物件登録数] 中古マンション = 2392件(前年同月比13.2%増)で、15カ月連続のプラス 新築戸建 = 1万1647件(同7.7%減)、4カ月連続のマイナス 中古戸建 = 1418件(同10.9%増)、6カ月連続のプラス。

[物件登録価格] 新築戸建 = 3772万円(同0.1%上昇)、21カ月連続のプラス 中古戸建 = 3832万円(同2.3%上昇)、20カ月連続のプラス 中古マンション = (1)㎡当たり = 40.38万円(同11.9%上昇)、21カ月連続のプラス(2)戸当たり = 2558万円(同14.7%上昇)、19カ月連続のプラス。

[物件成約数] 新築戸建 = 1865件(同3.8%減)、11カ月ぶりのマイナス 中古戸建 = 389件(同1.8%減)、前月の増加から再びマイナス 中古マンション = 643件(同14.6%減)、前月の増加から再びマイナス。

[物件成約価格] 新築戸建 = 3751万円(同3.7%上昇)、4カ月ぶりのプラス 中古戸建 = 2936万円(同3.0%下落)、3カ月ぶりにマイナス 中古マンション = (1)㎡当たり = 37.92万円(同12.1%上昇)、19カ月連続プラス(2)戸当たり = 2315万円(同14.8%上昇)、18カ月連続のプラス。

[URL] http://athome-inc.jp/company/news_market.html

【問合せ先】経営企画室広報担当 03 - 3730 - 6484

見学会

東京都、東村山プロジェクトの第3回現地見学会を9月5日に開催

東京都は、民間事業者と共に一連の住宅生産プロセスに工夫を凝らし、戸建住宅の価格引き下げの実証実験を行っている「むさしのiタウン四季の街」(東村山本町地区プロジェクト)の第3回現地見学会を9月5日(金)に開催する。

見学会では、主に住宅生産者を対象として、企画・設計、調達・加工、施工・管理などにおいて工夫を行い、建物本体工事費を約3割引き下げた実証実験住宅を前にして、合理化のヒントを解説する。見学会の定員は50名(先着順)、参加費は無料。申込みは9月2日(火)までで、下記の担当課に申込書を請求して申し込む。

[URL] <http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/topics/h20/topi028.htm>

【問合せ先】住宅政策推進部民間住宅課 03 5320 5005

協会だより

厚生労働省、年金現役加入者への「ねんきん特別便」で協力依頼

厚生労働省では、年金記録問題への対応策として、すべての年金受給者に対して、今年3月と5月までの2回に分けて「ねんきん特別便」を発送し、各人の年金記録に間違いがないかどうかを確認してもらう作業を進めているが、今回新たに、すべての現役加入者に対しても、10月までに年金記録の確認をしてもらう方針で、このほど国土交通省などを通じて関係方面への協力方を要請した。

住宅・不動産関係団体に対しては、国交省を通じて、その「ねんきん特別便」の送付等に対応し、記録確認の周知徹底、内容・手続き等に関する広報について、協力方を依頼している。因みに、厚生労働省では、「ねんきん特別便」の送付は、既に送付済みのすべての年金受給者と、今回送付する全ての年金現役加入者を合わせて9500万人になるという。

厚生労働省の「ねんきん特別便」に関する協力依頼では、現役加入者向けに周知・広報する場合として、「社会保険庁からのお知らせ 『ねんきん特別便』年金記録の確認にご協力ください。」と題するカラフルなリーフレットを作成している。

次ページに、『ねんきん特別便』リーフレット(現役加入者向け)を添付しております。ご参照ください。

[URL] <http://www.sia.go.jp/>

【問合せ先】ねんきん特別便専用ダイヤル 0570 - 058 - 555

IP電話・PHSからは 03 - 6700-1144

お断り 『週刊日住協NEWS』は、8月15日号を休刊と致します。ご了承下さい。

「ねんきん特別便」年金記録の確認にご協力ください。

現役加入者の皆様へ

緑色の封筒でお届けします。

本年6月から10月までの間に、すべての現役加入者の方々に「ねんきん特別便」をお届けします。

- ・ 自営業、専業主婦、学生などの方には、直接ご本人の住所へ
- ・ 会社勤めの方には、お勤めの会社を通じて（会社のご協力が得られた場合）又は直接ご本人の住所へ

年金記録のご確認をお願いします。

- ・ 年金記録に「もれ」や「間違い」がないか十分にご確認をお願いします。
- ・ 「もれ」や「間違い」がある場合も、ない場合も、必ずご回答くださいますようお願いいたします。

3月までに青色の封筒で「ねんきん特別便」が届いた方は、年金記録にもれがある可能性が高い方です。

- ・ まだ回答をいただいていない方がいらっしゃいますので、ご注意願います。
- ・ まず、「ねんきん特別便専用ダイヤル」にお電話ください。
- ・ 結びつく可能性のある記録についての具体的な情報を提供します。

平成8年以前に旧姓で年金に加入していた方はご注意願います。

結婚等により氏名を変更されている方の記録が、いわゆる持ち主不明であった「5000万件」の記録の中に多数存在することが見込まれています。これらの年金記録は、皆様からのお申出により、速やかに記録に結びつけることができますので、ご協力をお願いします。

住所変更の手続きをお願いします。

「ねんきん特別便」を確実にお届けするためには、正しい住所の届出が必要です。住所異動の際は、変更の手続きを忘れずをお願いします。

まわりの方にも呼びかけてください。

ご家族の方などに「ねんきん特別便」が届いたら、過去の職歴について一緒に記憶をたどってみるなど、多くの方からご回答をいただけるよう、ご協力をお願いします。（ご家族でも、お一人お一人に届く時期は異なります。）



6月から10月の緑色の封筒



3月までの青色の封筒

ご質問・お問い合わせは

「ねんきん特別便専用ダイヤル」 月～金曜日：午前9時～午後8時 または、
第2土曜日：午前9時～午後5時



0570-058-555

上記以外の受付日時については、社会保険庁HP (<http://www.sia.go.jp/>)でご案内しております。

IP電話・PHSからは「03-6700-1144」にお電話ください。

一般の年金相談は、「ねんきんダイヤル」0570-05-1165まで。

お近くの社会保険事務所・年金相談センター
都道府県社会保険労務士会でも無料相談を行っています。
詳しくは、HP (<http://www.sia.go.jp/>)まで。