



今週の フラッシュ

定借住宅累計は6万戸突破、中古価格は低下

～ 国交省調べ、全国の定期借地権付住宅の供給実績

国土交通省は、全国の定期借地権付住宅の供給実績(調査対象：事業者 242 社・団体)と2次流通の状況(東日本・中部圏・近畿圏・西日本の4不動産流通機構のデータを活用)などを盛り込んだ「2007年の定期借地権供給実態調査」の結果をまとめた。

全国定期借地権付住宅の供給実績調査によると、定期借地権制度が施行され、供給が始まった1993年から2007年末までの供給戸数は累計6万3931戸となっている。このうち2007年中に建設された定期借地権住宅は5412戸で、うち持家が1952戸、賃貸が3190戸。一方、定期借地権付住宅の2次流通実態調査をみると、全国の中古定期借地権付住宅の流通戸数は、把握できたものとしては727戸(一戸建272戸、マンション455戸)となっている。

《調査結果の概要》

1. 全国定期借地権付住宅の供給調査 = 供給が始まった1993年から2007年末までの供給戸数は累計6万3931戸。うち 戸建住宅 = 3万5492戸 マンション = 2万8439戸。[2007年の年間実績] 2007年の年間実績は5412戸(前年比100.5%増)で、前年比倍増している。住宅種別の内訳をみると、持家 = 1952戸(同77.9%増、うち一戸建657戸、分譲マンション1295戸) 賃貸 = 3190戸(同117.5%増) となっている。なかでも賃貸が増加しているのは、都市再生機構の「民間供給支援型賃貸住宅制度」を活用した大規模物件が東京都下で供給されたため。持家の増加は分譲マンションが寄与したもので、渋谷区や品川区、浦安市、船橋市で実績を挙げている。

2. 定期借地権付住宅の2次流通実態調査 = 2次流通の実績では、把握できた中古定期借地権付住宅の流通戸数は727戸(うち一戸建272戸、マンション455戸)で、2007年の流通は189戸(うち一戸建79戸、マンション110戸)。[成約物件の築年数]「築13年～14年未満」の物件が戸建住宅で32.1%、マンションで15.2%と最も多い。[流通事例で最も多い築年数]一戸建では「築4年～5年未満」の28.0%、マンションでは「築10年以上」の24.2%。[成約物件の価格]ほとんどが新築時の分譲価格よりも安くなっており、戸建住宅 = 平均25%低下 マンション = 平均14%低下。

[中古定期借地権付住宅の流通に対する課題] (1)一時金の取扱いなど「査定マニュアル」の整備(2)住宅ローンの充実(3)媒介報酬の割安感などを挙げている。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/land02_hh_000009.html

【問合せ先】土地・水資源局・土地市場企画室 03 - 5253 - 8111 内線30655

国交省、マンション認定基準、世帯人数で3段階、混在型の扱いが課題

国土交通省は、長期優良住宅の「認定基準」策定に関連して、マンションの面積要件について、3人世帯の場合が「75㎡以上」、2人世帯が「55㎡以上」、1人世帯が「40㎡以上」とする新たな考え方を示した。当初、一律で「75㎡以上」としていた素案に対して、社会資本整備審議会住宅宅地分科会で異論が出たため、ライフステージや世帯人数などに配慮して3段階に分けて策定することにした。

長期優良住宅は、先の通常国会で継続審議となった「長期優良住宅普及促進法案」をベースに整備する新たな制度。認定基準は、長期にわたって使用する長期優良住宅を認定するための基準で、(1)長期使用構造等(=構造躯体の耐久性、耐震性、内装・設備の維持管理の容易性、変化に対応できる空間の確保、省エネルギー性能の確保、将来のバリアフリー改修に対応するための必要なスペースの確保)(2)維持保全(3)面積(4)住環境への配慮の4点が認定項目。

このうち面積については、(1)世帯構成の変化などライフステージに対応したストック形成が必要(2)都市部では高齢者世帯を中心とした小規模世帯が増加傾向にあるといった意見を踏まえ、マンションは住生活基本計画の都市型誘導居住面積水準をもとに、「75㎡以上」(3人世帯)「55㎡以上」(2人世帯)「40㎡以上」(1人世帯)と段階的に基準を設定する方向で詰める。戸建住宅については、原則「100㎡以上」をベースに設定していく考え。

ただ、住戸タイプが混在した分譲マンションの場合、1棟のマンションの中で「認定住戸」と「非認定住戸」が生じるケースが想定されるため、住戸混在型マンションなどの取扱いが今後の検討課題となっている。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000002.html

【問合先】住宅局住宅政策課 03-5253-8111内線 39223・39224

国交省、マンション・ストック500万戸時代の施策、専門部会設置し検討

国土交通省は、良質なマンション・ストックの形成と将来世代への継承を目指して、分譲マンション政策のあり方について本格的な審議を開始する。社会資本整備審議会住宅宅地分科会の下に「マンション政策部会」を新たに設置し、7月から検討をスタートさせる考えで、今年度内に方向性を提示していく方針。

分譲マンションのストックは、2007年末に528万戸と2000年末から4割強増え、500万戸の大台を突破した。今後、築後相当の年数が経過したマンションが急増し、適切な維持管理や計画的な修繕・改修、建替えが住宅政策の重要な課題となることから、冬柴鐵三・国土交通大臣が社会資本整備審議会に対して「分譲マンションストック500万戸時代に対応したマンション政策のあり方」を諮問。これを受け、専門の部会を設置して議論することにしたもの。

同政策部会では、(1)マンションの管理の適正化を推進するための仕組み(2)耐震性などの不十分なマンションの改修や建替えを促進するための仕組み の2点を柱に据える。分譲マンションに係る法令は、建築段階の建築基準法、販売段階の宅地建物取引業法、居住・管理段階の区分所有法とマンション管理適正化法、建替え時のマンション建替円滑化法 などがある。こうした法令を踏まえながら、良質なマンション・ストックを形成・継承していくための具体的な政策のあり方を検討する。

部会メンバーは、学識経験者と業界関係者で構成する考えで、初会合を7月にも開催する。年度内に5回程度会合を開き、部会報告をとりまとめる方針。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000002.html

【問合せ先】住宅局住宅政策課 03 - 5253 - 8111 内線 39223・39224

総務省、住宅・土地統計調査を10月1日に全国一斉に実施へ、

総務省統計局では、10月1日(月)現在で、都道府県・市区町村を通じ「平成20年住宅・土地統計調査」を実施する。そのため、マンションやアパートなどの管理人、管理会社、管理組合など関係者向けのリーフレット「平成20年住宅・土地統計調査の実施について～見えてくる 日本の暮らし 住まいから」を策定し、同庁のホームページでの公開を開始した。

リーフレットでは、10月1日の調査実施に先立ち、調査員(「調査員証」を携帯)が主に9月以降、調査対象となる地域を確認し、居住する世帯にリーフレットを配布すること。その後、調査対象に選定された世帯には、9月下旬以降、住宅・土地統計調査の調査票への記入のお願いに再度訪問することなどを盛り込んだうえで、調査の趣旨を理解のうえ、調査員がスムーズに調査できるよう協力方を要請している。

ちなみに同調査は、全国や地域別の住宅・土地の詳しい実態を明らかにすることを目的として、全国の約350万世帯を対象に行う大規模な統計調査で、昭和23年(1948年)に開始され、今回が13回目。調査の結果は、住生活基本法に基づいて作成される住生活基本計画、土地利用計画などの諸施策の企画、立案、評価などの基礎資料として利用される。

〔URL〕<http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2003/index.htm>

【問合せ先】住宅・土地統計調査コールセンター0570 - 08 - 1001

東京都、太陽熱利用の「グリーン熱証書制度」の拡充に向け検討会

東京都は26日、住宅分野における太陽熱利用の拡充方策を検討するため、「グリーン熱証書検討会」(座長=宇田川光弘・工学院大学教授)の初会合を開催し、本格的な審議をスタートさせる。

検討会は、学識経験者や太陽熱関連企業、関係団体の代表により構成する。太陽熱を利用した「グリーン熱証書制度」の導入を図るのが主な目的。この制度化により経済的利益を生み出す仕組みを構築し、住宅への太陽熱利用機器の普及を推進する。

〔URL〕<http://www.metro.tokyo.jp/INET/OSHIRASE/2008/06/20i6n100.htm>

【問合せ先】環境局政策部環境政策課 03 - 5388 - 3404



調査統計

国交省、今年度の建設投資見通し、住宅投資反動増も8年連続20兆割れ

国土交通省がまとめた「2008年度の建設投資見通し」によると、民間住宅投資は改正建築基準法施行の影響から、2007年度は前年度比9.9%減の17兆2100億円に落ち込んだが、2008年度には同5.2%増の18兆1100億円に増加すると予測している。国交省では「改正建基法施行による反動増」としているが、2005年度18兆4258億円、2006年度19兆1000億円と推移してきた水準に比べると低く、「改正建基法の影響が解消したとは未だいえない状況」とみている。

[2008年度の住宅投資] 民間住宅投資に政府住宅投資を加えた2008年度の住宅投資全体は前年度比5.0%増の18兆5800億円になる見通しだが、20兆円の大台割れは2001年度から8年連続となる。

[2008年度の民間非住宅投資(非住宅建築と土木)] 民間非住宅投資(非住宅建築と土木)の2008年度見通しは前年度比8.8%増の14兆7500億円。2007年度は同6.3%減の13兆5600億円と改正建基法の影響を受けたが、2008年度見通しで示している投資額は2005年度、2006年度水準よりも高い。

特に土木を除いた非住宅建築に限ってみると、同12.8%増の9兆7200億円と大幅な伸びを見込んでいる。国交省では「民間非住宅投資は改正建基法の影響が限定的であったため、その影響から回復している」とみている。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/000016750.pdf>

【問合せ先】総合政策局・建設統計室 03-5253-8111内線28612



催事案内

第4回住まいのまちなみコンクールへの応募7月1日～9月20日

まちづくり月間実行委員会と(財)住宅生産振興財団の主催による「第4回住まいのまちなみコンクール」が今年も開催され、自慢のまちなみを7月1日(火)から9月20日(土)まで募集する。後援は国土交通省や(社)住宅生産団体連行会など。

このコンクールは、地域の人々の住環境の維持管理によって良好なまちなみを形成している地区・団体を表彰・支援し、まちなみの維持管理活動の水準向上を図る目的で創設されたもの。審査委員会の審査を通じて優秀と認められる地区・団体などには、国土交通大臣賞1点(賞金20万円)や住まいのまちなみ賞4点(賞金10万円)のほか、副賞として、受賞5団体に対しては、維持管理活動の推進のための調査検討経費を支援(50万円=1団体・1年当たり、3年間)する。

応募対象は、良好なまちなみの維持管理活動を行っている団体(町内会・自治会・管理組合・建築協定に基づく運営委員会・地域NPOなど)。

[URL] <http://www.machinami.or.jp/>

【問合せ先】「住まいのまちなみ景観委員会」事務局 03 - 5733 - 6733

国有地売却

関東財務局、255 物件を一般競争入札で売却、入札受付 7 月 17 ~ 24 日

財務省関東財務局は、管内の宅地や建物付土地、別荘地、雑種地など 255 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 = 6 月 24 日(火) ~ 7 月 24 日(木) 入札受付期間 = 7 月 17 日(木) ~ 24 日(木) 開札日時・場所 = 8 月 5 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 = 宅地など 43 物件 東京 23 区外 = 宅地など 31 物件 神奈川県 = 宅地など 71 物件 埼玉県 = 宅地など 21 物件 千葉県 = 宅地など 82 物件 長野県 = 別荘地など 7 物件。

[URL] <http://www.mof-kantou.go.jp/>

【問合せ先】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

タカラレーベン、新築マンション「亀戸」40 戸、「大宮」42 戸を発売

㈱タカラレーベンは、新築分譲マンション 2 物件を東京・亀戸と埼玉・さいたま市でこのほど発売を開始する。物件名は、「レーベンシティオ・リスタイル東京亀戸」全 40 戸と「レーベンハイム大宮奈良町」全 42 戸。

「東京亀戸」(江東区亀戸) = 都営新宿線東大島駅から徒歩 12 分、JR 総武線亀戸駅から徒歩 15 分に立地。敷地 865.10 m²に RC 造地上 11 階建て。専有面積は 60.07 ~ 67.68 m²、間取りは 1LDK ~ 3LDK。販売価格は 3270 万 ~ 3990 万円で、最多価格帯は 3500 万 ~ 3800 万円台。都心へのアクセスが良好で、飲食店や専門店、スーパーマーケットなどが入る大型複合商業施設も近いという利便性の高さに加え、大通りから一本奥まった住宅街に位置しているため、自然環境にも恵まれている。また、1 フロア 2 ~ 5 戸という独立性、プライバシー性の高いフロアプランを採用し、販売戸数 39 戸のうち 20 戸の角住戸では、多面採光による開放感の高さを実現している。

「大宮奈良町」(さいたま市北区奈良町) = JR 高崎線・湘南新宿ライン宮原駅から徒歩 10 分に立地。敷地 1847.22 m²に RC 造地上 6 階建て、専有面積は 66.72 ~ 74.39 m²、間取りは 3LDK。第 1 期の最多価格帯は 2000 万円台後半と 2800 万円台。敷地内に全戸分の駐車場を完備し、屋根付き駐輪場は各住戸 2 台分を確保。プロのインテリアコーディネーターが 100 万円分の家具をコーディネートしてプレゼントするなど価格面で魅力のある企画も用意。

[URL] <http://www.leben.co.jp/>