



## 今週の フラッシュ

### 来年度の住宅着工、126 万戸に回復予測

～ 建設経済研、2007、2008 年度の建設投資見通し

(財)建設経済研究所は1月29日、独自の建設経済モデルで試算した「2007～2008年度の建設投資見通し」を発表した。

それによると、昨年6月20日の改正建築基準法施行の影響などにより、2007年度の民間住宅投資は前年度15.8%減の16兆900億円と4年ぶりに落ち込むものの、2008年度は住宅建設が持ち直し、同20.4%増の19兆3700億円に回復すると予測している。また、住宅着工戸数の見通しをみると、2007年度は、改正建基法施行の影響により同21.2%減の101.2万戸と、昨年10月に示した前回予測(120.1万戸)を大きく下方修正するとともに、2008年度は、「改正建基法施行の影響が収束し、先送りされた着工が顕在化することにより、住宅着工は再び高水準になる」と分析し、前年度比24.5%増の126.0万戸となると予測している。

《住宅着工戸数の推移予測》2008年度には再び年間126万戸の高水準に

2007年度の住宅着工戸数は、改正建基法施行の影響などにより、前年度比21.2%減の101.2万戸と大幅な減少となるものの、2008年度の住宅着工戸数は、回復して前年度比24.5%増の126.0万戸となると予測している。

[ 利用関係別の内訳 ] 持家 = 2007年度第2四半期(7～9期)は前年同期比26.3%減と落ち込んだものの、10月、11月の減少幅は1桁台(10月：8.0%減、11月7.6%減)で建基法施行の影響は概ね収束しつつあるとみられる。持家については、貸家・分譲と比較して基準法施行の着工への影響は小さいとみられ、2007年度の着工は31.4万戸(前年度比11.8%減)、2008年度は35.8万戸(同14.2%増)と予測。

貸家 = 2007年度第2四半期(7～9月期)が前年同期比同41.0%減で、以後の減少幅も大きく(10月：40.2%減、11月：23.45%減)、建基法施行の影響が本年度中は残る可能性が強い。2007年度は41.7万戸(同22.4%減)、2008年度は53.6万戸(同28.4%増)と予測。

分譲 = 2007年度第2四半期(7～9月期)が前年同期比同44.1%減、10月、11月も前年同期の半分程度の水準であり、建基法施行の影響が本年度中は残る可能性が強い。特にマンションの落ち込みは大きく、建基法施行の影響を別としても、契約率などの動向からは弱含み傾向がみられる。2007年度の着工は27.1万戸(同29.0%減)、2008年度は35.7万戸(同31.5%増)と予測。

なお、同研究所では「改正建築基準法の影響がなかった場合、2007年度の住宅着

工戸数は110万戸台後半に落ち込んでいたのではないかとコメントしている。

[URL] <http://www.rice.or.jp/j-home/publication1/mitooshi/model0801.pdf>

【問合せ先】03-3433-5242

## 政策動向

### 地域活性化本部、全国10都市で環境モデル都市を選定し重点支援へ

地域活性化統合本部(本部長=福田康夫首相)は、地球環境問題への対応の観点から、持続可能性・快適性・安全性を備えた低炭素社会に転換していくため、温室効果ガスの大幅な削減など高い目標を掲げ、先駆的な取り組みにチャレンジする都市を国内で10カ所選定し、「環境モデル都市」として支援していく方針を打ち出した。

同本部が1月29日了承した「都市と暮らしの発展プラン」の重点分野の一つとして「環境モデル都市」の推進を掲げていたもので、高度な環境技術を都市において実践し、社会の仕組みを低炭素型に根本から転換するモデルを示すとともに、低炭素社会に対応した都市モデルの普及を図っていく。

今後の進め方としては、今年度内に選定基準と募集要項を策定し、公表する。新年度の4月から意欲のある都市からの募集を受け付け、6月を目途に10都市を選定する計画。対象は市町村とし、都市の規模に応じたモデルを示していく。

選定対象となるのは、(1)住宅・都市・交通・産業・生活様式などを含む総合的なモデル都市プランの策定(例えば、まちなか居住などコンパクトシティの構築、断熱性の高い住宅の供給、LRT交通システムの活用、太陽光・風力・バイオマスなど低炭素エネルギーの活用など)(2)大学・企業など地域の知的インフラの活用(3)地域の民間主体(市民やNPO、産業界など)と公的主体との横断的な連携などを事例として挙げている。なお、選定された「環境モデル都市」に対しては、各省庁が来年度予算で確保している地域活性化関連予算などを充てて支援していく。

[URL] <http://www.kantei.go.jp/jp/singi/tiiki/index.html>

【問合せ先】内閣官房地域活性化統合事務局 03-5521-6718

### 東京都、耐震改修促進計画の変更案で2月8日まで意見募集

東京都は、「耐震改修促進計画の変更(素案)」策定したことから、この素案に対する都民からの意見(パブリックコメント)を2月8日(金)まで募集している。

素案では、緊急輸送道路の指定路線の拡充のほか、都内の持家ストックの3割超を占める分譲マンションの耐震化を図るため、「耐震改修助成」の導入を目指している。

区分所有者の合意形成が難しい分譲マンションについて、これまでの耐震診断助成だけではなく、耐震改修助成などの活用により、旧耐震基準のマンションについて耐震化を強力的に促進していく考え。

[URL] <http://www.metro.tokyo.jp/INET/BOSHU/2008/01/22i1o300.htm>

【問合せ先】都市整備局市街地建築部建築企画課 03-5388-3347

## 都市機構より

### 都市機構、辻堂駅前で大規模 2 街区売却

都市再生機構は土地有効利用事業の一環として、JR 辻堂駅北口に隣接する「辻堂神台一丁目地区土地区画整理事業地」にある 2 街区の土地の売却を実施する。同事業地は、神奈川県藤沢市に立地していた大規模工場跡地の土地利用転換を図るため、土地区画整理事業により地盤整備が行われている。両街区とも、譲渡契約は 4 月下旬、引渡しは 2009 年 10 月中旬を予定。

[ 物件の概要 ] (1) A - 2 街区 = 敷地面積 5950.75 m<sup>2</sup>、JR 辻堂駅から徒歩 3 分。現状は工業専用地域(容積率 200%、建ぺい率 60%)だが、辻堂駅北口地区の地区計画で見直し相当容積率は概ね 400%と設定されており、将来は商業地域に変更される予定 入札受付 = 4 月 1 日(火) ~ 7 日(月) 開札日 = 4 月 8 日(火)。(2) B 街区 = 同 1 万 2207.75 m<sup>2</sup>、JR 辻堂駅から徒歩 1 分。見直し用途地域では第二種住居地域と想定され、見直し相当容積率は概ね 200% 入札受付 = 4 月 9 日(水) ~ 15 日(火) 開札日 = 4 月 16 日(水)。

[ URL ] <http://www.ur-net.go.jp/tochiyuko/jouto/>

【問合先】 03 - 5253 - 8111

## 助成事業公募

### 国交省、住宅・建築関連先導技術開発助成事業を 2 月 29 日まで公募

国土交通省は、2008 年度住宅・建築関連先導技術開発助成事業の対象を 2 月 29 日(金)まで募集する。

この助成事業は、環境問題など緊急の政策課題に対応するため、住宅・建築に関する先導的技術の開発と実用化を行う民間事業者などに対して、国が支援を行うもので、2005 年度から実施している。

今回の募集テーマは、(1)住宅等におけるエネルギーの効率的な利用に資する技術開発(2)住宅等に係る省資源・廃棄物削減に資する技術開発(3)住宅等の安全性の向上に資する技術開発 の 3 項目。補助金の額は、技術開発に要する費用の 1/2 以内(限度額：国費 1.8 億円/年・件、3 年以内)。今後の予定は、応募期間終了後、採択案件の審査委員会の審査・選定を行い、5 月初旬を目途に採択案件を決定する予定。

[ URL ] [http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/sendou/02\\_sendou.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/sendou/02_sendou.html)

【問合先】住宅局住宅生産課 03 - 5253 - 8111 内線 39421

## 市場調査

### アットホーム、12 月の成約は新築戸建、中古マンションとも 2 桁増

アットホームがまとめた2007年12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27.5%増の1591件で、5カ月連続で前年水準を上回ったほか、中古マンションも同15.8%増の536件と、3カ月連続で前年水準を上回った。一方、成約価格をみると、新築戸建は同0.3%下落の3733万円で、4カ月ぶりに下落、中古マンションの成約価格は同19.7%上昇の2317万円で、12カ月連続の上昇。

〔物件登録数〕 中古マンション=1683件(前年同月比22.8%増)で、9カ月連続のプラス 新築戸建=1万192件(同5.8%増)、9カ月連続のプラス 中古戸建=929件(同7.1%減)、6カ月ぶりにマイナス。

〔物件登録価格〕 新築戸建=3690万円(同3.6%上昇)、15カ月連続のプラス 中古戸建=3680万円(同14.5%上昇)、14カ月連続のプラス 中古マンション=(1)㎡当たり=42.19万円(同27.4%上昇)、15カ月連続のプラス(2)戸当たり=2724万円(同34.7%上昇)、13カ月連続のプラス。

〔物件成約数〕 新築戸建=1591件(同27.5%増)、5カ月連続のプラス 中古戸建=325件(同6.6%増)、前月のマイナスから再びプラス 中古マンション=536件(同15.8%増)、3カ月連続のプラス。

〔物件成約価格〕 新築戸建=3733万円(同0.3%下落)、4カ月ぶりのマイナス 中古戸建=3088万円(同8.1%上昇)、2カ月連続のプラス 中古マンション=(1)㎡当たり=37.56万円(同14.6%上昇)、13カ月連続プラス(2)戸当たり=2317万円(同19.7%上昇)、12カ月連続のプラス。

〔URL〕<http://athome-inc.jp/company/news.html>

【問合せ先】経営企画室広報担当 03-3730-6484

## 視察団参加募集

住宅振興財団、米国住宅地開発事例視察団参加者を4月18日まで募集

(財)住宅生産振興財団は、米国における主に“住みたくなる街”のデザインと管理を探ることを目的として、「米国住宅地開発事例視察団」の参加者を4月18日(金)まで募集している。

プロジェクト・コーディネイトと現地同行案内者は、昨年に引き続き、この分野のスペシャリストである渡和由・筑波大学人間総合科学研究科芸術学系(環境デザイン)准教授が努める。視察の日程は6月5日(木)～14日(土)の10日間。募集人員は20名。旅行代金は66万8000円。詳細は下記ホームページで。

〔URL〕<http://www.machinami.or.jp/inspection/2008/index.html>

【問合せ先】03-5733-6733

## 会員動向

細田工務店、「和」テイストの「杉並和泉」14区画を2月中旬に発売

(株)細田工務店は、東京・杉並区で戸建分譲団地「グロージングスクエア杉並和泉」全14区画を2月中旬を目途に発売する。

同団地は東京メトロ丸ノ内線方南町から徒歩7分、京王井の頭線永福町駅から徒歩13分に立地。団地の出入り口には12mを超えるクスノキなどの既存樹を残すほか、建物の外構には桜や柳などを配し、飛鳥時代の「速子格子」を写したオリジナルの木調フェンスを採用。内装は「雪・月・花」の3パターンを用意し、京都「唐長」の唐紙、金沢「箔一」の銀箔、オリジナルデザイン格子入り障子など「和」の伝統に裏打ちされた工芸品をあしらっている。区画面積は105.84～165.81㎡、延床面積は84.46～104.06㎡、間取りは1LDK+4LDK+。販売価格は8000万～9000万円台を予定。〔URL〕<http://www.hosoda.co.jp/hosoda/news/pdf/news20080123.pdf>

### ダイア建設、東京・中野区でS I採用のマンションを発売

ダイア建設(株)は1月26日から、東京・中野区で開発を進めている「ダイアパレス高円寺」全27戸の1期の販売を開始した。既に今月下旬に竣工を迎えたことから棟内モデルでの販売となる

同物件(中野区大和町)は、西武新宿線「都立家政」駅から徒歩12分、地上5階建て、間取りは1LDK～3LDK、専有面積は40.12～68.22㎡。第1種低層住居専用地域内に位置。平均坪単価は約276万円。特徴は、間取りの変更やリフォームがしやすいスケルトン・インフィル(SI)を採用したほか、耐震等級2と劣化対策等級3、維持管理対策等級3を取得している点。〔URL〕<http://www.diapalace.jp/>

### 事務所移転

(株)エス・シー・ジャパン(正会員)は2月12日から、本社事務所を下記に移転する。

〔新所在地〕〒107-0052 東京都港区赤坂4-15-1 赤坂ガーデンシティ4階

TEL 03-5549-9001 FAX 03-5549-9009



## 協会だより

### ～ 2月の行事予定

2月6日(水)	18:00～	中高層住宅委員会・若手経営者懇談会(明治記念館)
2月8日(金)	9:45～	宅地建物取引主任者法定講習(総評会館)
	14:00～	流通委員会(日本エル・シー・エー東京支社)
2月12日(火)	15:30～	賃貸管理委員会(弘済会館)
2月21日(木)	18:00～	(社)九州住宅建設産業協会との交流会(スクワール麹町)
2月26日(火)	14:00～	戸建住宅委員会「商品企画小委員会」(同上)
2月28日(木)	13:00～	検査員研修(東京)(主婦会館)
	14:00～	中高層住宅委員会(明治記念館)