戸建て新築 475件、前年同期比21.2%の増加

分譲が121.7%の大幅増

小倉北区除く6区で増加

2011年1～3月

業者別着工実績

フクニチ住宅新聞社

北九州市

■建築確認総数537件

2011年第1四半期（1～3月期）における『福岡県・業者別着工実績調査』の北九州都市圏3地区（北九州市、遠賀・中間、行橋・豊前地区）がまとまった。この調査は北九州市建築指導課および北九州、京築の各県土整備事務所に提出された「建築計画概要書」に基づいており、『業者実績』の対象となるのは「個人住宅（専用、併用住宅）の新築」のみで、増改築・共同住宅および非住宅などは含まれていない。なお「建替」は新築扱いとなる。

建築確認状況

2011年第1四半期、北九州市の建築確認総数は611件。前年同期比74件増（⊕13・8%）。前年第2四半期から順調に件数を伸ばし、前期（10年10～12月）に848件と07年以降で最多となったものの、一転して今期は237件減（⊖27・9%）と落ち込んだ。

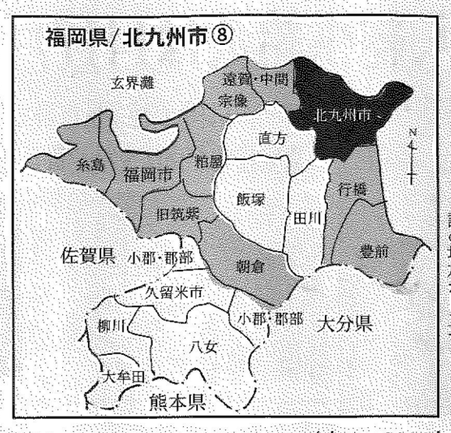
個人住宅の総数は493件。内訳は「新築」475件、「増築」18件。「新築」の種類別内訳は▽一般292件▽分譲133件▽建替50件。建替率は10・5%。前年同期比では総数が93件増（⊕23・3%）、「新築」は83件増（⊕21・2%）。種類別増減は▽一般36件増（⊕14・1%）▽分譲73件増（⊕121・7%）▽建替26件減（⊖34・2%）。分譲の増加が目立つ。

個人住宅

八幡西区190件、4割占める

『業者実績』の対象となる「個人住宅・新築」（475件）を行政区別にみると▽門司区51件（北九州市全体に占める割合10・7%＝以下同）▽小倉北区39件（8・2%）▽小倉南区109件（22・9%）▽若松区35件（7・4%）▽八幡東区28件（5・9%）▽八幡西区190件（40%）▽戸畑区23件（4・8%）。

〈注〉「個人住宅・新築」内訳のなかで①「建替」は既存建物を新築住宅に建替えたもの②「分譲」は業者等が建売住宅など分譲販売を目的に建築するもの③「一般」は①および②に該当せず、注文・移築などに伴う新築住宅。建築条件付き（完建で）等も含まれる。なお「増築」は床面積10㎡以上のものが対象。



〈表1〉2011年1～3月／北九州市の住宅着工状況　（件）

行政区	新設住宅 個人(A)	新設住宅 アパート	新設住宅 (B)	その他(C) ※(F)含む	総数 (B＋C)	プレハブ住宅 (D)	プレハブ住宅 (D/B)%
門司区	51	3	54	7	61	17	31.5
小倉北区	39	6	45	26	71	8	17.8
小倉南区	109	8	117	18	135	24	20.5
若松区	35	6	41	6	47	11	26.8
八幡東区	28	0	28	8	36	12	42.9
八幡西区	190	13	203	28	231	47	23.2
戸畑区	23	4	27	3	30	6	22.2
計	475	40	515	96	611	125	24.3
前年同期比(%)	21.2	-4.8	18.7	-6.8	13.8	23.8	—
10/1～3月	392	42	434	103	537	101	23.3
10/10～12月	658	51	709	139	848	166	23.4

〈表2〉個人住宅の内訳　（件）

行政区	合計 (A＋F)	新築 (A)	一般	分譲	建替 (E)	(E/A)%	増築 (F)
門司区	51	51	32	7	12	23.5	0
小倉北区	43	39	26	9	4	10.3	4
小倉南区	113	109	65	32	12	11.0	4
若松区	37	35	23	8	4	11.4	2
八幡東区	28	28	27	0	1	3.6	0
八幡西区	197	190	105	74	11	5.8	7
戸畑区	24	23	14	3	6	26.1	1
計	493	475	292	133	50	10.5	18
前年同期比(%)	23.3	21.2	14.1	121.7	-34.2	—	125.0
10/1～3月	400	392	256	60	76	19.4	8
10/10～12月	671	658	458	129	71	10.8	13

大英産業が首位に躍進

積水ハウスと大和ハウス工業が2位

2011年1～3月／北九州市・業者別着工実績ランキング　（棟）

順位	業者名	実績	門司区	北小倉区	南小倉区	若松区	東八幡区	西八幡区	戸畑区
1	大英産業	64	5	7	12	0	0	40	0
2	積水ハウス	32	6	4	6	1	3	11	1
	大和ハウス工業	32	2	0	5	2	2	20	1
4	セキスイハイム	25	7	1	9	1	1	5	1
5	タマホーム	23	2	0	5	2	2	10	2
6	辰巳開発グループ	18	2	1	2	1	2	6	4
7	レオハウス	13	1	1	1	3	1	6	0
8	谷川建設	12	1	1	4	2	0	4	0
9	東宝ホーム	11	1	0	4	1	0	5	0
	なかやしき	11	3	1	7	0	0	0	0
	ブイハウス	11	1	4	3	0	0	0	3
	ミサワホーム	11	0	0	2	1	5	3	0
13	昭和建設	10	2	0	2	0	2	3	1
14	住友林業	9	1	0	1	0	4	2	1
15	センチュリーホーム	8	0	2	4	0	0	0	2
	和田住宅建設	8	0	0	8	0	0	0	0
17	一条工務店	7	0	0	4	0	0	2	1
18	アースティック	6	0	0	0	1	0	5	0
	新日本ホームズ	6	0	0	1	1	1	2	1
20	アイフルホーム・グループ	5	0	2	0	0	0	3	0
	セイコー木材	5	0	0	0	0	0	5	0
	トータテ都市開発	5	0	0	0	5	0	0	0
	西鉄グループ	5	0	0	0	0	0	5	0
24	旭化成ホームズ	4	0	1	0	0	0	3	0
	アートホーム	4	2	1	0	0	0	1	0
	ハゼモト建設	4	1	1	0	0	0	2	0
	東建築	4	0	0	2	1	0	1	0
28	北工業	3	0	0	0	1	0	3	0
	グリーンウッド	3	1	0	0	0	1	1	0
	サンスリーホーム	3	1	0	0	0	0	2	0
	トヨタホーム	3	1	0	1	0	1	0	0
	パナホーム	3	0	0	0	1	0	2	0
	福岡ホーム	3	0	1	2	0	0	0	0

4位・セキスイハイム、タマホーム5位

6位に辰巳開発グループ、7位はレオハウス

業者実績

今期の北九州市『業者実績』の首位は、64棟の実績で大英産業。前年同期から53棟の実績増で5位からランクアップ。八幡西区紅梅の戸建団地『サンコート紅梅パークアベニュー』の15棟をはじめ、八幡西区だけで40棟の着工実績があった。

2位は32棟の実績で積水ハウスと大和ハウス工業。それぞれ前年同期から3棟、23棟の実績増。大和ハウス工業は八幡西区幸神の戸建団地『風薫る街曲里Ⅱ』を中心に実績を伸ばした。

4位は25棟の実績でセキスイハイム。前年同期と順位は変わらず、実績は9棟の増。5位はタマホーム。実績は前年同期から5棟増の23棟。

6位は18棟の実績で辰巳開発グループ。7位は13棟の実績でレオハウス。8位は12棟の実績で谷川建設。3社とも前年同期の実績を上回った。

9位は11棟の実績でミサワホーム、東宝ホーム、なかやしき、ブイハウスが並ぶ。

13位以下の地場業者では、13位に昭和建設（実績10棟＝以下同）、15位に第一ホーム施工の和田住宅建設（8棟）、18位に新日本ホームズとアースティック（6棟）がランクされた。

域外業者では、14位に住友林業（9棟）、15位にセンチュリーホーム（8棟）、17位に一条工務店（7棟）がランクされている。

法制審、民法改正で意見聴取

消費者寄りの案 業界団体が影響懸念

法務省は6月21日、「法制審議会民法（債権関係）部会」を開き、業界団体からのヒアリングを実施した。法制審議会民法部会では、民法のうち債権関係の規定について審議を進めており、中間的な論点整理を5月にとりまとめた。21日の会合では、中間的な論点整理に対して、不動産業界団体からヒアリングを実施した。

中間的な論点整理について不動産業に係るのは「売買」「賃貸借」「媒介業者の役割」「消費者の民法上の位置付け」など。各項目について中間的な論点整理では、消費者への配慮が強く働いている部分がみられ、例えば、「賃貸借終了時の原状回復」という項目で、「賃貸人が事業者であり賃借人が消費者であるときはこれに反する特約を無効とすべき」という考え方について検討することが明記されている。仮にこうした特約が無効となると、原状回復の際に通常損耗分の負担を借主側に求める「敷引き特約」が、全て無効となる。

21日のヒアリングに参加した不動産業界団体は、全国宅地建物取引業協会連合会、全日本不動産協会、不動産協会、不動産流通経営協会の4団体、民法改正がビジネスに及ぼす影響などについて懸念を示した。また、既に宅建業法上の規制があることや、民法改正により重要事項の説明が長くなりかえって消費者の混乱を招く点などが指摘された。

法務省は、中間的な論点整理についてのパブリックコメントを8月1日まで募集中。法務省は業会へのヒアリングやパブリックコメントなどを参考に、中間試案の策定に向けた審議を行う。

不動産経済研究所がセミナー

敷引特約の合法化で更新料有効の可能性

弁護士が最高裁判決を予測

新料最高裁判決を徹底予測する！」と題したセミナーを開催した。弁護士の川上俊宏氏、アールエスティ代表取締役社長の天野博氏が講演した。

貸家更新料が消費者契約法に反するかどうかを最大の焦点として、現在3件の訴訟が同時に最高裁で争われている。注目されているのが、「消費者の権利を制限し重い義務を負わせ、消費者利益を一方的に害する契約は無効」とする同法10条。川上氏は「最高裁判決は、原則として消費者契約法10条に反するものではない、という判決が出るのではないかと予想している。すべてが無効になるという判決はおそらく出ないのでは」との見解を述べた。

その理由として挙げたのが、3月に出た「敷引金特約」の判例。敷引金は賃貸契約終了時に、原状回復費用などとして貸し手が敷金から一定額を差し引くもので、最高裁は「高すぎなければ有効」と判断している。この結果が更新料判決に影響すると見ている。「予想に反して無効の判決が出た場合、更新料の時効である過去10年の更新料をさかのぼって利息を付けて返還しろという判決が多発する恐れがあり、影響が大きい」（川上氏）とした。

天野氏は「これまでの更新料裁判で繰り返し出てきて問題になったのは、消費者に更新料についてきちんと説明したかどうかということ。業界の実務的な慣習がマーケットに沿ってちゃんと説明してあげないと消費者にはわかりにくい」と、更新料について詳しく説明する書類の整備など、訴訟に耐えられる賃貸ビジネスモデルを構築することが重要だと強調した。

耐震改修や長期修繕計画など

「マンション長寿命化協議会」の協議内容固まる

高層住宅管理業協会が事務局となって発足した「マンション長寿命化協議会」のメンバーやスケジュールが決定した。明海大学不動産学部教授の齋藤広子座長を含め、10名で構成。弁護士の篠原みち子氏のほか、秋山哲一・東京大学理工学部建築学科教授ら学識経験者や穐山精五・特定非営利活動法人全国マンション管理組合連合会会長、親泊哲・一般社団法人日本マンション管理士会連合会会長らの団体関係者が加わる。

全6回の議論を行う予定。1～3回目の前半の議論では、マンションのハードの面を中心に検討。耐震改修等に対応した長期修繕計画のあり方や耐震改修方法の基準化、長期修繕計画のガイドライン改訂への反映方法などを検討する。4～5回目は、管理サービスのソフト面の検討に重点を置き、マンション内およびマンションと地域のコミュニティ形成に資する管理会社の役割のほか、居住者の高齢化等に対応した第三者管理のあり方についても検討する。最終の6回目は来年12月頃、総括としてシンポジウムを実施する予定。

高層住宅管理業協会では、第3回目終了後の来年春以降に、震災対策についての中間報告を実施。マンションのハード面については、行政に対して補助金新設の働きかけへと議論をつなげたい考え。

一方、震災を受けて長寿命化協議会とは別に、同協会は超高層マンションに関する防災マニュアルや大規模修繕のマニュアルもまとめる構想があり、2年くらいの時間をかけて作成する意向だ。

中旬から長計モニタリング実施

初年度は築30～40年の約150物件対象

高層住宅管理業協会

高層住宅管理業協会は、会員社が作成した築30～40年を経過したマンションの長期修繕計画（長計）のモニタリング・指導を7月中旬から開始する。管理組合からの要望があれば、自主管理を行っているマンションも指導の対象に加える。初年度の会員社の対象物件は、71年以前の竣工マンションが約100物件、72～81年竣工物件が約50物件の計約150物件。

モニタリングは、同協会のマンション保全診断センターに在籍する3名の1級建築士が、会員各社の長期修繕計画を確認。確認項目は、①標準様式であるか②推定修繕工事項目③修繕周期④耐震改修対応のための基本方針―などで、モニタリング後には指導結果報告書を作成・提出する。

項目の確認だけでなく、耐震診断が行われているかどうか、建物にふさわしい改修方法とその概算、耐震補強に伴って地方自治体から受けられる補助金の有無や補助金で工事費を賄える割合などについてもアドバイスする。手数料は1件に対し15万円を徴収する。

モニタリングは書類の確認が基本となり、協会が会員社に事前に連絡を行い、関係書類の提出を会員社に依頼したうえで行う。必要があれば現場で物件の確認も行う予定。

初年度の11年度は、築40年超の約100物件、設備関連の大規模修繕工事を行う節目となる築30年超の物件を約50件に対してモニタリングし、計画期間中の3カ年では、築40年超が合計で約300物件、築30年超が約150物件について実施する考え。

高層住宅管理業協会が管理業務の適正化に努力

管理業務の適正化に努力

長期修繕計画モニタリング推進

高層住宅管理業協会が理事会

高層住宅管理業協会は、理事会をこのほど開催し、「長期修繕計画モニタリング・指導制度」の推進やマンション長寿命化協議会発足などについて承認した。㈱コーケン（横浜市、坂爪捷兵代表取締役）の協会と保証機構の退会、エス・シー・エル㈱（福岡・北九州市、福田靖代表取締役）の協会退会により、協会会員数は407社、保証機構会員数は357社となった。

黒柱昌昭理事長は理事会後の記者懇談会で、「国土交通省によるマンション管理業者への全国一斉立入検査の結果は非常に重く受け止めている。マンション管理業務の適正化に向けさらに一層努めていく。ただ、今回の結果は昨年行われた省令改正の認知不足があったためであり、悪質ではないと受け止めている」と述べた。10年度の同検査では、138社のうち77社に是正指導が行われている。

金利引き下げ幅拡大で利用者急増

ファミリー層などに浸透

住宅金融支援機構

10年度の「フラット35」利用者調査報告

住宅金融支援機構がまとめた10年度の「フラット35」利用者調査報告」によると、マンション購入に対する1人世帯の構成比が前年度比7・8ポイント減の21・6%に低下した。【フラット35S】の金利引下げ幅拡大により、ファミリー層など幅広い層から利用者が増えたことが主な要因。男性に限ってみると、30歳未満で18・1ポイント減の19・1%と低下が著しかった。

【フラット35】利用者のうち、30歳代の利用割合が上昇したのも今回の調査で分かった特徴の一つ。1次取得層とみられる30歳代の割合は7・4ポイント増の51・5%と半分以上を占めた。土地付注文住宅では、6・2ポイント増の58・8%と約6割に達した。

世帯年収400万円未満が占める割合が低下し、中堅所得層の構成比が上昇した。世帯年収400万円未満は、全体で3・0ポイント減の18・3%。600万～999万円の割合は、2・8ポイント増の31・4%だった。中古マンションに限ってみると、400万円未満が8・0ポイント減の27・1%、600万～999万円が5・1ポイント増の28・9%だった。

一人世帯の構成比低下 マンション

30歳代の割合が50%上回る

利用者の世帯年収増加に伴い、総返済負担率25%以上の構成比が、6・7ポイント減の36・4%となり40%を下回った。特に中古マンションでは、2・7ポイント減の23・7%となり、総返済負担率25%以上となる利用者の割合が一段と低くなった。

【フラット35】の利用者数は、【フラット35】Sの金利引下げ幅が拡大してから急増。さらに、長期金利が低水準だったことも利用者増に拍車をかけたとみられる。10年度の【フラット35】の買取申請戸数は17万4087戸で、前年度の8万1309戸から2倍以上増加した。

総返済負担率、25%以上が40%下回る

調査の対象者は、金融機関から買取または付保の申請があった債権で、平成22年度中に買取または付保の承認を行ったもののうち11万5257件（平成23年4月15日現在のデータに基づく）について集計した。

第1四半期のリフォーム市場

13.1%減の1兆517億円

11年の市場規模は5.7～6兆円に

矢野経済研究所推計

矢野経済研究所は、今年第1四半期（1～3月）の住宅リフォームの市場規模が前年同期と比べて13・1%減の1兆571億円になったと推計した。今年1～2月は昨年同月より6・6%増で推移していたが、3月が35・9%減と大きく減少したことが響いた。

同研究所は、11年の住宅リフォーム市場規模について2つの予測額を発表した。1つは1～2月のトレンドは好調であったことと、震災の影響で耐震診断や太陽光発電への関心が高まり、リフォーム需要を喚起されるという条件で、市場規模を6兆円とした。2つ目の見方は、不急不要な支出はしないトレンドを踏まえ、修理や修繕目的以外のリフォーム需要が伸び悩むことを想定し、下限として考えられる市場規模を5・7兆円とした。

住生活グループ傘下のLIXIL

三洋ホームズの筆頭株主に

住生活グループ傘下のLIXILはこのほど、三洋ホームズの発行済み株式の17・1%をアント・キャピタル・パートナーズから取得した。従来から保有する2・8%と合わせ、保有割合は19・9%となり、オリックスと並ぶ筆頭株主となった。

アント社は、三洋電機から三洋ホームズ株19・9%を、推定約5億円で今月取得したばかりだった。住生活グループには「アイフルホーム」「フィアスホーム」のブランド名で木造戸建てを手掛けるLIXIL住宅研究所、ツーバイフォー戸建て事業のジーエルホームがある。

LIXILは、今回の三洋ホームズ株取得について「戸建て事業の拡大ではなく、サッシや水回り製品などLIXILの住宅設備の販路拡大のため」（広報部）と説明。住生活グループでは、傘下で不動産事業を手掛けるLIXILリアルティが、昨年アパート大手のレオパレス21の株式9・06%を第三者割当引受けで取得。同様に住設販売拡大を見込んでいる。

新理事長に袖山氏選出

東日本レインズ

東日本不動産流通機構は、6月22日開催の評議員会で新理事長に袖山靖雄・不動産流通経営協会理事長を選出した。袖山氏は就任後の取組課題として①公益法人への移行を確実・円滑に実現する②現システムの安定稼働維持③適正なレインズ利用のための「情報取扱ガイドライン」の順守の徹底④中長期的なレインズのあり方についての研究の開始―などを挙げた。

公益財団への移行申請時期は10月以降とする。併せて開催した11年度第1回理事会では10年度の事業報告等を承認した。

樋口武会長を再任

日中建築住宅産業協議会

日中建築住宅産業協議会（樋口武男会長）は6月23日、総会・理事会を開催し、樋口会長の再任を決めた。総会・理事会後の懇親パーティで樋口会長は、「中国の発展はめざましい。GDPでは日本を抜き、1位に迫る勢いですさまじい経済発展を遂げている。都市人口と農村人口を逆転させる計画であり、その中でわれわれのビジネスチャンスがある。中国は新しい技術を求めている」と挨拶した。

被災者向け住宅ローン一覧掲載

住宅金融普及協会

住宅金融普及協会は、各金融機関が取り扱っている被災者向けの金利優遇住宅ローンをまとめた「被災者向け住宅ローン一覧」を同協会のウエブサイトにこのほど掲載した。掲載機関数は106で、内訳は独立行政法人1、都市銀行5、地方銀行21、第二地方銀行9、労働金庫11、信用金庫46、信用組合13。

大京リアルドとアセットウェーブが移転

大京グループの大京リアルドとアセットウェーブは、6月20日から本社を移転した。移転に伴い、両社とも電話、FAX番号が変更になった。

▽新所在地（両社とも同住所）／〒151―0051）東京都渋谷区千駄ヶ谷4―19―18　オリックス千駄ヶ谷ビル

▽電話／リアルド＝03―6367―0500、アセットウェーブ＝03―6367―0430

▽FAX／リアルド＝03―5413―0963、アセットウェーブ＝03―5413―8302。

会員総会を開催

事業計画を承認

全国賃貸保証業協会

一般社団法人全国賃貸保証業協会（会長＝迫幸治・全保連㈱社長）は、このほど都内で11年度会員総会を開催し、今年度事業計画などを承認した。協会創設から3回目となる総会の開催で、改選期となったが役員に変更はなし。会員数は13社となっている。