



年率換算値は2008年以来の100万戸台

～国交省、5月の新設住宅着工14%増の7万9751戸

国土交通省がまとめた5月の「建築着工統計調査報告」によると、全国の新設住宅着工戸数は前年同月比14.5%増の7万9751戸で、9カ月連続して前年水準を上回った。利用関係別の内訳をみると、持家は9カ月連続の増加、貸家も3カ月連続の増加、分譲住宅は一戸建てが9カ月連続して増加したのに加え、マンションも33.1%増と3カ月ぶりに増加したことから、分譲住宅全体でも3カ月ぶりの増加となった。

この結果、5月の住宅着工全体の勢いを季節調整済みの年率換算値でみると102万6864戸(前月比9.4%増)となり、2008年12月(100.1万戸)以来、4年3カ月ぶりに100万戸台に回復した。

同省では、「リーマンショックを受けて大幅に下落して2009年度以降、緩やかな持ち直しの傾向が続いてきたが、このところ、消費マインドの改善などもあり、堅調に推移している」とみており、今後の先行きについては、「雇用・所得環境の推移、東日本大震災からの復興状況、建設労働者の需給状況、住宅ローン金利の動向などを引き続き慎重に見極める必要がある」としている。

《5月の住宅着工動向の概要》

[主な住宅種別の内訳] 持家=2万8902戸(前年同月比13.5%増、9カ月連続の増加)。大部分を占める民間金融機関などの融資による持家が前年同月比16.5%増の2万5859戸と、9カ月連続の増加となったことから、住宅金融支援機構など公的資金融資による持家が同6.8%減の3043戸となったものの、全体をプラスに押し上げた。

貸家=2万6614戸(前年同月比11.6%増、3カ月連続の増加)。大部分を占める民間金融機関などの融資による貸家が同12.0%増の2万3334戸、3カ月連続して増加したのに加え、公的資金による貸家も8.4%増の3280戸と、先月の減少から再び増加に転じ、全体をプラスに押し上げた。

分譲住宅=2万3911戸(前年同月比21.7%増、3カ月ぶりの増加)。うちマンションは1万2893戸(同33.1%増)で、3カ月ぶりに増加、一戸建住宅は1万881戸(同10.1%増)と、9カ月連続のプラスとなった。

[地域別・利用関係別の内訳] 首都圏=2万9127戸(前年同月比13.6%増)、うち持家5717戸(同6.7%増)、貸家9601戸(同6.3%増)、分譲1万3776戸(同23.6%増)、うちマンション8552戸(同34.0%増)、一戸建住宅5142戸(同9.5%増)など 中部圏=8359戸(同8.6%増)、うち持家4390戸(同13.0%増)、貸家2254戸(同5.3%増)、

分譲 1689 戸〔同 11.3%増、うちマンション 384 戸(同 4.6%増)、一戸建住宅 1305 戸(同 13.7%増)〕など 近畿圏 = 1 万 2403 戸(同 30.6%増)、うち持家 3448 戸(同 17.7%増)、貸家 4759 戸(同 67.8%増)、分譲 4145 戸〔同 17.0%増、うちマンション 1904 戸(同 25.3%増)、一戸建住宅 2216 戸(同 9.9%増)〕など その他地域 = 2 万 9862 戸(同 11.5%増)、うち持家 1 万 5347 戸(同 15.5%増)、貸家 1 万戸(同 1.5%増)、分譲 4301 戸〔同 25.0%増、うちマンション 2053 戸(同 44.8%増)、一戸建住宅 2218 戸(同 9.9%増)〕。

〔マンションの3大都市圏別内訳〕 首都圏 = 8552 戸(前年同月比 34.0%増)、うち東京都 4323 戸〔同 2.2%増、うち東京 23 区 4130 戸(同 3.7%増)、東京都下 193 戸(同 22.2%減)〕、神奈川県 2908 戸(同 73.2%増)、千葉県 562 戸(同 244.8%増)、埼玉県 759 戸(同 143.3%増) と、東京都下を除き、軒並み増加した 中部圏 = 384 戸(同 4.6%増)、うち愛知県 265 戸(同 37.8%減)、静岡県 38 戸(前年同月 0 戸)、三重県 0 戸(同 0 戸)、岐阜県 81 戸(同 0 戸) 近畿圏 = 1904 戸(同 25.3%増)、うち大阪府 1082 戸(同 74.5%増)、兵庫県 538 戸(同 7.0%増)、京都府 26 戸(同 86.9%減)、奈良県 141 戸(同 127.4%増)、滋賀県 47 戸(同 48.9%減)、和歌山県 70 戸(同 59.1%増) その他地域 = 2053 戸(同 44.8%増)。

〔建築工法別〕 プレハブ工法 = 1 万 1101 戸(前年同月比 5.4%増、9 カ月連続の増加) ツーバイフォー工法 = 8658 戸(同 10.5%増、9 カ月連続の増加)。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000372.html

【問合せ先】 総合政策局・建設統計室 03 - 5253 - 8111 内線 28626



政策動向

国土交通省の中古流通研、期待耐用年数で戸建を評価、買取再販業に税軽減

国土交通省は、「中古住宅流通の促進・活用に関する研究会」(座長 = 中城康彦・明海大教授)の報告書をまとめた。それによると、木造戸建住宅の建物価値が 20 年でゼロとなる現行の原価法を抜本的に改善することや、買取再販業者の流通税軽減措置、売主による情報提供にインセンティブを設けることなどを盛り込んでいる。

戸建ての建物評価を巡り、原価法については、躯体・内装など、科目別の再調達原価を明確にし、科目別の期待(物理的)耐用年数をもとに建物の期待耐用年数を算出する手法に改善し、リフォームを行った場合、金融機関の担保評価に反映させる取り組みを支援する。改善した原価法による評価額と市場での評価額の乖離を修正するため、戸建賃料のデータを用いて DCF 法などにより検証する。また、インスペクションの促進や、住宅履歴情報の充実、瑕疵保険の合理化を図ることで、リフォームした中古住宅の「長期優良認定」も整備する。税制では、買取再販業者の流通税軽減のほか、質の向上を伴うリフォームを取得後に行う場合、売主による情報提供のインセンティブ付けと、住宅ローン減税、流通税、贈与税の特例の適用対象とすることを検討する。

さらに、住宅ストックの活用方策としてリバースモーゲージの普及も挙げ、金融機関、住宅金融支援機構と事業者からなる「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル」を設ける。鶴保庸介・副大臣は、「年金・財政問題解決に向け、不動産を金融資産にする。国交省で税金を使わない最大の施策は中古住宅政策だ」とした。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000065.html

【問合せ先】住宅局住宅政策課 03 - 5253 - 8111 内線 39213、39217、39215

国交省、不動産鑑定評価基準の改正案、耐震など建物評価を拡充

国土交通省は、国土審議会土地政策分科会の下に設置した不動産鑑定評価部会(部会長 = 前川俊一・明海大教授)を6月24日に開催し、「不動産鑑定評価基準の改正骨子案」をまとめた。今後、改正案を定め、パブリックコメントの手続きを経て、今年度内を目途に新たな基準を公布し、施行する予定。

鑑定評価基準の見直しは、不動産市場の国際化と証券化不動産の鑑定評価依頼の増加など民間需要の拡大に対応するもの。海外投資家にも分かりやすい鑑定評価を提供するため、基準の国際評価基準(IVS)への整合性を高める。また、「特定価格」と表示する証券化対象不動産の評価について、正常価格と相違がない場合は「正常価格」と表示するよう変更する。さらに、「Jリート」の海外不動産の運用に向けて2008年に策定した「海外投資不動産鑑定評価ガイドライン」については、改正後の基準との整合性を踏まえ、改正に向けた検討を継続する。

現行基準では、不動産を活用した事業に係る不動産(事業用不動産)を評価する規定はない。そのためオフィスや共同住宅、SCやホテルなどについて、事業性やテナントの状況などから、収益性を把握して評価する方法や留意点の規定を追加する。

中古住宅の評価ニーズに対応し、セカンドオピニオンや担保評価としての鑑定評価の活用を図るため、建物スペックなどの住宅評価で留意すべき価格の形成要因についての規定を整備する。住宅、オフィス、商業・物流施設の建物評価については、耐震性や機能・設備の省エネ性などを価格形成要因として留意する規定を設ける。定期借地権に係る規定の充実、継続賃料の評価に係る規定の見直しなども盛り込む。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/policy/shingikai/s103_fudousan01.html

【問合せ先】土地・建設産業局地価調査課 03 - 5253 - 8111 内線 30323

林野庁、木材利用ポイントの住宅施工業者の認定申請受付を7/8から

林野庁は、木材利用ポイントに係る木造住宅又は内装・外装木質化工事を行う事業者の認定申請の追加受付を7月8日(月)から31日(水)(必着)(単県型)まで行う。

木造住宅又は内装・外装木質化の工事を行う事業者は、都道府県の協議会又は有識者委員会で認定を受ける必要があり、一つの都道府県でのみ工事を行う場合は、都道府県の協議会に、複数の都道府県で工事を行う場合は、各都道府県の協議会に、全国で工事を行う場合は有識者委員会に認定申請を行う必要がある。申請期間は、単県型が7月8日(月)～31日(水)(必着)、全国型が7月12日(金)～7月31日(水)(必着)。

〔URL〕<http://mokusai-points.jp/jigyosha/constructor/index.html>

【問合せ】木材利用ポイント事務局 0570-666-799 ナビダイヤル(有料)

国土省、今年度の不動産鑑定士試験の短答式試験の合格者は532名

国土交通省は6月28日、平成25年度不動産鑑定士試験短答式試験の合格者を発表した。それによると、受験者は1827名、うち合格者は532名で、合格率は29.1%。この短答式試験に合格した者は、8月3日(土)から5日(月)まで3日間で行われる論文式を受験することができる。

合格者の特性をみると、男性473名、女性59名。年齢は平均38.2歳、最高齢73歳、最年少19歳。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo02_hh_000070.html

【問合せ】土地・建設産業局企画課 03-5253-8111 内線30653

調査統計

国土省、今年度の主要建設資材の需要、全ての資材で増加見通し

国土交通省がまとめた「平成25年度の主要建設資材需要見通し」によると、今年度の主要建設資材の需要見通しは、同年度の建設投資見通し(実績値)が前年度比10.2%の増加で、うち建築部門は10.9%の増加、土木部門は9.4%の増加と見通されることから、全ての資材において増加すると予測している。

《主要建築資材別の平成24年度需要量実績と平成25年度需要量予測》

セメント、生コン セメント=平成24年度の需要量実績=4458万t(前年度比4.5%増)、平成25年度の需要量予測=5000万t(同12.2%増) 生コンクリート=平成24年度の需要量実績=9210万³m(同4.7%増) 平成25年度の需要量予測=1億400万³m(同12.9%増)。

骨材、砕石 骨材=平成24年度の需要量実績=2億4813万³m(同6.4%増) 平成25年度の需要量予測=2億8000万³m(同12.8%増) 砕石=平成24年度の需要量実績=1億2342万³m(同5.5%増) 平成25年度の需要量予測=1億3900万³m(同12.6%増)。

木材 平成24年度の需要量実績=938万³m(同1.8%増) 平成25年度の需要量予測=1050万³m(同11.9%増)。

普通鋼鋼材、形鋼、小形棒鋼 普通鋼鋼材=平成24年度の需要量実績2061万t(同7.1%増)、うち形鋼=同431万t(同8.6%増) 小形棒鋼=同823万t(同6.1%増) 普通鋼鋼材=平成25年度の需要量予測=2300万t(同11.6%増)、うち形鋼=同470万t(同8.9%増) 小形棒鋼=同920万t(同11.7%増)。

アスファルト 平成24年度の需要量実績=157万t(同10.0%減)、平成25年度の需要量予測=170万t(同8.6%増)。

[URL] https://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo14_hh_000373.html

【問合せ先】土地・建設産業局労働資材対策室 03 - 5253 - 8111 内線 24863、24864

市場調査

アットホーム、5月の新築戸建、中古マンションの成約価格共に上昇

アットホームがまとめた5月の「首都圏の新築戸建・中古マンション価格動向」によると、新築戸建の戸当たり平均成約価格は前年同月比2.2%上昇の3241万円で、3カ月連続プラスとなった。一方、中古マンションの戸当たり平均成約価格も同じく0.7%上昇の2174万円で、2カ月連続のプラスとなった。

[新築戸建のエリア別内訳] 東京23区 = 4482万円(同2.9%上昇) 東京都下 = 3342万円(同1.6%上昇) 神奈川県 = 3396万円(同0.8%上昇) 埼玉県 = 2728万円(同1.8%上昇) 千葉県 = 2507万円(同2.8%上昇)[中古マンションのエリア別内訳]

東京23区 = 2748万円(同9.1%上昇) 東京都下 = 2139万円(同3.4%上昇) 神奈川県 = 1990万円(同1.9%下落) 埼玉県 = 1504万円(同14.5%下落) 千葉県 = 1796万円(同6.5%上昇)。

[URL] <http://athome-inc.jp/news/market.html>

【問合せ先】広報担当 03 - 3580 - 7185

会員動向

事務所移転

(株)リアルネットプロ(正会員)は7月1日付で、本社事務所を移転した。

【所在地】〒107 - 0062 東京都港区南青山6 - 7 - 2 テラアシオス南青山7F

T E L 03 - 6427 - 2295 F A X 03 - 6427 - 2296(変更なし)

協会だより

国交省、外国住民も顔写真付き住基カードが交付対象に、周知方を要請

国土交通省土地・建設産業局不動産課はこのほど、当協会など関係団体に対して「住民基本台帳カードにより外国人住民の本人確認を行う際の留意事項等の周知方協力依頼について」と題する通知を行い、加盟の会員企業に対する周知方を要請した。

これは、「住民基本台帳法の一部を改正する法律」が平成24年7月9日に施行され、この7月8日から、外国人住民についても、顔写真付き住民基本台帳カード(=「住基カード」)の交付対象となることから、今回、留意事項等の周知方の要請となったもの。

【問合せ先】本人確認書類としての取扱い関係

警察庁刑事局組織犯罪対策部犯罪収益移転防止管理官 03 - 3581 - 0141

住民基本台帳カード関係 総務省自治行政局住民制度課 03 - 5253 - 5111