



## 持家、貸家、分譲戸建て連続増、マンション減

～ 国交省、昨年 12 月新設住宅は 16 か月連続の増加

国土交通省がまとめた昨年 12 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 18.0%増の 8 万 9578 戸で、16 か月連続して前年同月水準を上回った。利用関係別にみると、持家は前年同月比 19.1%増で、16 か月連続の増加、貸家も同 29.8%増で 10 か月連続の増加、分譲住宅も全体では同 2.1%増で 3 か月ぶりの増加と、いずれも好調な半面、分譲住宅のうちのマンションは同 7.4%減で 3 か月連続して前年水準を下回っている。

エリア別の着工総戸数をみると、首都圏は分譲住宅が 5.5%減少したものの、持家や貸家が二桁台の大幅な増加となり、全体の着工戸数を 10.6%増へと押し上げた。近畿圏は持家や貸家、分譲住宅が共に増加して全体で 33.1%の増加、中部圏も持家、貸家、分譲住宅が共に増加して全体で 11.5%の増加、その他地域は分譲住宅が 7.1%の減少となったものの、持家や貸家が二桁増となり、全体を 20.9%増に押し上げた。

この結果、昨年 12 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、105 万 4860 戸で、前月比 1.7%増となり、昨年 9 月以降 4 か月連続して 100 万戸の大台に乗せた。

同省では、足元の住宅着工の動きについて「リーマンショックを受けた大幅な下落(平成 21 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等もあり、堅調に推移している」と分析。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続き慎重に見極める必要がある」とみている。

### 《2013 年 12 月の住宅着工動向の概要》

[主な住宅種別の内訳] ◇持家=3 万 1858 戸(前年同月比 19.1%増、16 か月連続の増加)。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 23.4%増の 2 万 8743 戸と 16 か月連続の増加となった反面、住宅金融支援機構や地方自治体などの公的資金融資による持家が同 9.8%減の 3115 戸となったものの、全体ではプラスを維持した。

◇貸家=3 万 5634 戸(同 29.8%増、10 か月連続の増加)。大部分を占める民間金融機関などの融資による貸家が前年同月比 31.4%増の 3 万 2177 戸と、10 か月連続の増加となったのに加え、公的資金による貸家も同 16.8%増の 3457 戸と、4 か月連続で増加となった。

◇分譲住宅＝2万1902戸(同2.1%増、3か月ぶりの増加)。うちマンションは同7.4%減の9736戸と、3か月連続して減少したものの、一戸建住宅は同10.8%増の1万2026戸と16か月連続の増加となり、全体をプラスに押し上げた。

[圏域別・利用関係別の内訳] ◇首都圏＝2万9259戸(前年同月比10.6%増)、うち持家6757戸(同14.4%増)、貸家1万2001戸(同27.4%増)、分譲1万479戸[同5.5%減、うちマンション4884戸(同18.7%減)、一戸建住宅5466戸(同8.6%増)] ◇中部圏＝1万174戸(同11.5%増)、うち持家4842戸(同15.0%増)、貸家3235戸(同10.1%増)、分譲2070戸[同12.0%増、うちマンション708戸(同40.8%増)、一戸建住宅1362戸(同1.4%増)] ◇近畿圏＝1万4737戸(同33.1%増)、うち持家4130戸(同22.5%増)、貸家5340戸(同49.2%増)、分譲5224戸[同28.5%増、うちマンション2653戸(同47.8%増)、一戸建住宅2565戸(同13.5%増)] ◇その他地域＝3万5408戸(同20.9%増)、うち持家1万6129戸(同21.7%増)、貸家1万5058戸(同30.8%増)、分譲4129戸[同7.1%減、うちマンション1491戸(同32.7%減)、一戸建住宅2633戸(同18.5%増)]。

[マンションの3大都市圏別内訳] ◇首都圏＝4884戸(前年同月比18.7%減)、うち東京都3159戸[同6.2%減、うち東京23区2258戸(同21.0%減)、東京都下901戸(同77.4%増)]、神奈川県1129戸(同87.2%増)、千葉県382戸(同55.8%減)、埼玉県214戸(同81.7%減)一と、東京都下と神奈川県は増加したものの、東京23区や千葉県、埼玉県が大幅に減少したことから、首都圏全体も二桁台の減少◇中部圏＝708戸(同40.8%増)、うち愛知県505戸(同16.1%増)、静岡県203戸(同351.1%増)、三重県0戸(前年同月0戸)、岐阜県0戸(前年同月比100.0%減)◇近畿圏＝2653戸(同47.8%増)、うち大阪府861戸(同4.7%増)、兵庫県1117戸(同111.2%増)、京都府675戸(同294.7%増)、奈良県0戸(同100.0%減)、滋賀県0戸(同100.0%減)、和歌山県0戸(前年同月0戸)◇その他地域＝1491戸(同32.7%減)。

[建築工法別] ◇プレハブ工法＝1万4490戸(前年同月比22.2%増、16か月連続の増加)◇ツーバイフォー工法＝1万1209戸(同9.3%増、16か月連続の増加)。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001025901.pdf>

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



## 政策動向

### 自民党国土交通部会、都市再生特別措置法改正案など3法案を了承

自民党は2月4日開いた政調・国土交通部会で、今通常国会に国土交通省が提出する都市再生特別措置法の一部改正案など関連3法案などを了承した。

具体的な法案名は、①都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案②道路法等の一部を改正する法律案③地域公共交通の活性化及び再生に関する法律の一部を改正する法律案。

地方都市や大都市郊外で交付金や、民間都市開発推進機構(民都機構)による支援を通じて都市機能の集中と公共交通の充実を図るほか、首都高速道路の老朽化対策を念頭に、都市開発事業者へ既存の道路上空の容積率の売却ができるようにする。

例えば、都市再生特措法の一部改正案では、市町村が居住機能や福祉・医療・商業施設などの都市機能の立地や公共交通の充実に関するマスタープラン「立地適正化計画」を策定し、都市機能の誘導地域で整備する特定の施設(誘導施設)について用途と容積率規制を緩和、整備費用の一部を補助する。2014年度予算で40億円を計上。さらに、民都機構による金融支援の対象に公共施設以外の誘導施設を加え、55億円の予算を計上する。このほか社会資本整備交付金による支援対象にも含める。

また、道路法等の一部改正案は、首都高速道路・築地川区間の改修を前提に「立体道路制度」を改正するのが主目的。この立体道路制度は地下に道路、地上に建物を整備する場合などに建物の容積率緩和を認めるものだが、現行制度では新規の道路整備に限定されている。築地川区間の底地を保有する首都高が同区間の容積率売却で改修費を捻出できるようにするため、既存道路でも立体道路制度が適用できるようにする。

【問合先】国土交通省大臣官房総務課 03-03-5253-8111 内線 21413

## 国交省、昨年10月分速報の住宅総合指数は2.1%下落の89.4

国土交通省がまとめた「不動産価格指数」(2013年10月分速報)によると、全国の住宅総合指数(2008年平均=100)は89.4(前年同月比2.1%下落)で、うち更地・建物付土地は86.2(同3.2%下落)、マンションは108.2(同2.7%上昇)となった。

3大圏域別の住宅総合指数の内訳は、次の通り。

[南関東圏] ◇住宅総合指数=94.5(前年同月比0.1%上昇)、うち◇更地・建物付土地=91.3(同1.2%下落)◇マンション=105.8(同3.2%上昇) [名古屋圏] ◇住宅総合指数=88.6(同0.4%上昇)、うち◇更地・建物付土地=86.6(同0.5%下落)◇マンション=113.9(同9.3%上昇) [京阪神圏] ◇住宅総合指数=87.7(同4.5%下落)、うち◇更地・建物付土地=84.8(同5.5%下落)◇マンション=105.2(同0.4%上昇)。

[東日本大震災の被災地である東北地方] ◇住宅総合指数=97.1(同3.2%上昇)、うち◇更地・建物付土地=95.7(同4.3%上昇)◇マンション=132.4(2.9%下落)。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001025784.pdf>

【問合先】土地・建設産業局参事官室 03-5253-8111 内線 30222、30214

## 国交省、昨年末までの長期優良住宅建築等計画の認定累計46万7872戸

国土交通省がまとめた「長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく長期優良住宅建築等計画の認定状況」(2013年12月末時点)によると、2009年6月4日の制度運用開始からの累計は、一戸建ての住宅が45万4633戸、共同住宅等が1万3239戸、総戸数は46万7872戸となった。

〈2013年10~12月の認定実績〉

[一戸建ての住宅] ◇10月=1万1486戸◇11月=1万968戸◇12月=1万635戸

[共同住宅等] ◇10月=249戸◇11月=33戸◇12月=180戸 [総戸数] ◇10月=1万135戸◇11月=1万1001戸◇12月=1万815戸。

〈2009年6月4日の制度運用開始からの累計〉

◇一戸建ての住宅=45万4633戸◇共同住宅等=1万3239戸◇総戸数=46万7872戸。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000500.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000500.html)

【問合先】 住宅局住宅生産課 03-5253-8111 内線 39429

## 住金機構、フラット35の2月の最低金利は1.79%で最低を更新

(独)住宅金融支援機構は2月4日、長期固定金利住宅ローン「フラット35」と「フラット50」(いずれも買取型)の取扱金融機関が適用する2月の融資金利を発表した。

利率は取扱金融機関によって異なるが、35年ローンのうち最も低いもので1.79%と、最低金利が長期金利の低下を反映して2か月ぶりに低下し、取り扱いが始まった2003年10月以来、最低を更新した。

【フラット35】◇返済期間「21年以上35年以下」の場合の金利幅=年1.79~2.50%(取扱金融機関が提供する金利で最も多いのは1.79%)◇返済期間「20年以下の場合」の金利幅=年1.53~2.24%(取扱金融機関が提供する金利で最も多いのは1.53%)。

【フラット50】◇返済期間「36年以上50年以下」の場合の金利幅=年2.50~3.25%(取扱金融機関が提供する金利で最も多いのは2.75%)。

[URL] <http://www.flat35.com/kinri/index.php/rates/top>

【問合先】 お客様コールセンター 0570-0860-35

## セミナー

### 最新の税制改正から考える相続・事業承継セミナーを3/12に開催

(株)青山財産ネットワークスと(株)日本M&Aセンターは、3月12日(水)午後1時半から、東京・千代田区丸の内1-8-3 丸の内トラストタワー本館4階の日本M&Aセンター「セミナールーム」で、「最新の税制改正から考える相続・事業承継セミナー」を開催する。参加費は無料。定員は50名(先着順)。申込みは下記URLから。

〈プログラム〉

- ◇第1部「最新の税制改正の内容とこれからの相続対策」=講師:山路 智久氏
- ◇第2部「事業継承の初期診断と親族承継・経営幹部への承継」=講師:多和田 大紀氏
- ◇第3部「M&Aによる事業承継の実情について」=講師:金子 義典氏。

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

【問合先】 TEL 03-6439-5809 FAX 03-6439-5850

## 市場調査

## アットホーム、12月の首都圏居住用賃貸の成約0.3%減の1万7143件

アットホームがまとめた昨年12月の「首都圏居住用賃貸物件市場動向」によると、首都圏の居住用賃貸物件の成約数は1万7143件で、前年同月比0.3%減少し、4か月連続のマイナスとなった。これは、首都圏の成約の4分の1を占める神奈川県で大幅な減少が続いていることが大きな要因。一方、東京23区は前年同月比が2か月連続で増加したのに加え、埼玉県は同31か月(2年7か月)連続で増加が続いている。

〔居住用賃貸物件の登録状況〕◇首都圏の登録件数=25万4676件(前年同月比5.1%減)、うち◇東京23区=12万4003件(同8.7%減)◇東京都下=2万5812件(同3.3%減)◇神奈川県=6万34件(同3.2%減)◇埼玉県=2万3533件(同5.3%増)◇千葉県=2万1294件(同0.6%減)一で、埼玉県のみが前年水準を上回っている。

〔1㎡当たり登録賃料〕◇賃貸マンション=2670円(前年同月比1.8%下落)◇賃貸アパート=2254円(同1.7%下落)。

〔1戸当たり登録賃料〕◇賃貸マンション=9.34万円(前年同月比1.1%下落)◇賃貸アパート=6.06万円(同0.3%下落)。

〔成約のエリア別状況〕◇首都圏の成約件数=1万7143件(前年同月比0.3%減)、4か月連続のマイナス、うち◇東京23区=8000件(同3.4%増)◇東京都下=1499件(同0.3%増)◇神奈川県=4551件(同13.1%減)◇埼玉県=1622件(同22.4%増)◇千葉県=1471件(同5.4%増)一で、神奈川県のみが大幅な減少。

〔㎡当たり成約賃料・首都圏平均〕◇賃貸マンション=2609円(同1.1%下落)◇賃貸アパート=2212円(同2.2%下落)。

〔1戸当たり成約賃料・首都圏平均〕◇賃貸マンション=8.86万円(同0.3%上昇)◇賃貸アパート=6.13万円(同1.0%下落)。

〔URL〕 <http://athome-inc.jp/pdf/market/1312901.pdf/>

【問合せ先】 広報担当 03-3580-7185

## 協会だより

### 当協会、2/21に不動産の媒介を中心に不動産業務研修会を開催

当協会では、2月21日午後2時から、東京・千代田区麴町の弘済会館4階『萩』で、「不動産業務研修会」を開催する。

テーマは「いろいろな不動産取引の媒介と実務上の留意点」。講師は(一財)不動産適正取引推進機構 調査研究部次長の金子 寛司氏。

参加費は無料。定員は120名(定員になり次第締め切る)。

【問合せ先】 事務局 TEL 03-3511-0611