

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers



昨年の全国マンション、6年ぶり10万戸超

～ 国交省、2月の新設住宅着工、1%増の6万9689戸

国土交通省がまとめた今年2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1.0%増の6万9689戸で、18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0.4%減で18か月ぶりの減少に転じた。これは民間資金による持家が増加したが、公的資金での持家が減少したため。貸家は同24.7%増で12か月連続の増加と好調。分譲住宅は同20.9%減と3か月ぶりの減少となった。これは分譲住宅のうちのマンションが、同33.5%減と先月の増加から再び減少に転じたことと、一戸建住宅は2か月連続で減少したため。

エリア別の着工総戸数をみると、首都圏は持家が前年同月比3.3%減、分譲住宅が15.5%減だったが、貸家が24.9%増で全体では1.1%の微増となった。中部圏は貸家が33.9%増加したものの、持家が3.1%減、分譲住宅が33.0%減少により全体では1.4%減となった。近畿圏も貸家が7.3%増加したものの、持家10.3%減、分譲住宅31.0%減と、ともに2桁の減少で全体では13.1%減と押し下げた。その他地域は、分譲住宅が19.6%減少したが、持家4.7%増、貸家28.9%増とともに増加したことで全体は8.5%増と前年水準を上回った。

この結果、2月の住宅着工全体の勢いを年率換算値でみると、91万9344戸(前月比6.9%減)となり2か月連続で100万戸を割った。

《2014年2月の住宅着工動向の概要》

[主な住宅種別の内訳] ◇持家＝2万2891戸(前年同月比0.4%減、18か月ぶりの減少)。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3.0%増の2万568戸と18か月連続の増加となったが、住宅金融支援機構や地方自治体など公的資金融資による持家は同23.0%減の2323戸と10か月連続の減少で、全体ではこれまでのプラスからマイナスに転じた。

◇貸家＝2万7744戸(同24.7%増、12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同22.2%増の2万4761戸と、12か月連続の増加に加え、公的資金による貸家が前年同月比49.8%増の2983戸と、6か月連続の増加となった。

◇分譲住宅＝1万8385戸(同20.9%減、3か月ぶりの減少)。うちマンションは同33.5%減の8674戸と、先月の増加から再び減少に転じたうえ、一戸建住宅も同4.9%減の9654戸と2か月減少となり分譲住宅全体で減少となった。

〔圏域別・利用関係別の内訳〕◇首都圏＝2万5787戸(前年同月比1.1%増)、うち持家5177戸(同3.3%減)、貸家9688戸(同24.9%増)、分譲1万403戸〔同15.5%減、うちマンション5676戸(同23.4%減)、一戸建住宅4685戸(同3.8%減)〕◇中部圏＝8351戸(同1.4%減)、うち持家3768戸(同3.1%減)、貸家3111戸(同33.9%増)、分譲1450戸〔同33.0%減、うちマンション296戸(同68.0%減)、一戸建住宅1154戸(同7.0%減)〕◇近畿圏＝9592戸(同13.3%減)、うち持家2712戸(同10.3%減)、貸家3574戸(同7.3%増)、分譲3111戸〔同31.0%減、うちマンション1514戸(同43.6%減)、一戸建住宅1596戸(同12.4%減)〕◇その他地域＝2万5959戸(同8.5%増)、うち持家1万1234戸(同4.7%増)、貸家1万1191戸(同28.9%増)、分譲3421戸〔同19.6%減、うちマンション1188戸(同41.4%減)、一戸建住宅2219戸(同0.1%減)〕。

〔マンションの3大都市圏別内訳〕◇首都圏＝5676戸(前年同月比23.4%減)、うち東京都2639戸〔同36.9%減、うち東京23区2224戸(同40.6%減)、東京都下415戸(同17.3%減)〕、神奈川県1269戸(同20.6%減)、千葉県973戸(同548.7%増)、埼玉県795戸(同46.3%減)一と、千葉県が大幅に増加したものの東京都が前月のプラスからマイナスに転じ、神奈川県、埼玉県も減少が続いたことから首都圏全体をマイナスに押し下げた◇中部圏＝296戸(同68.0%減)、うち愛知県296戸(同53.1%減)、静岡県0戸(同100%減)、三重県0戸(前年同月0戸)、岐阜県0戸(同0戸)◇近畿圏＝1514戸(同43.6%減)、うち大阪府793戸(同54.9%減)、兵庫県434戸(同30.6%減)、京都府287戸(同48.7%増)、奈良県0戸(同0戸)、滋賀県0戸(同100%減)、和歌山県0戸(同100%減)◇その他地域＝1188戸(同41.4%減)。

〔建築工法別〕◇プレハブ工法＝1万837戸(前年同月比10.6%増、18か月連続の増加)◇ツーバイフォー工法＝7940戸(同8.8%増、18か月連続の増加)。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000442.html

【問合せ先】総合政策局・建設統計室 03-5253-8111 内線 28627

政策動向

国交省、中古戸建住宅の建築評価改善へ指針を策定

国土交通省は3月31日に「中古戸建住宅に係る建物評価の改善に向けた指針」をまとめた。現在、中古戸建住宅については、取引時に個別の住宅の状態にかかわらず一律に築後20～25年で建物の市場価値がゼロとされる慣行があり、中古住宅流通市場活性化の阻害要因となっている。今回の指針では、良質な維持管理やリフォームが行われている住宅が適切に評価されるよう①住宅を基礎・躯体と内外装・設備に大きく分類し、基礎・躯体については、性能に応じ20年より長い耐用年数を設定し、例えば長期優良住宅であれば100年超の耐用年数とすることを許容する、②基礎・躯体部分の機能が維持されている限り、リフォームを行った場合は住宅の価値が回復・向上するととらえて評価に反映する一など評価の改善の基本的な考え方を示している。今後は、同指針に示した評価方法を不動産市場・金融市場に定

着させるため、宅建業者や不動産鑑定士が使用する評価ツールや実務指針の検討、消費者にとってわかりやすい評価結果の見せ方の検討を進めるとともに、不動産取引実務・金融実務の関係者による中古住宅市場活性化ラウンドテーブルで議論を継続していく。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000101.html

【問合せ先】 土地・建設産業局不動産課 03-5253-8111 内線 25128

中古住宅流通・リフォームの税制特例が施行

「中古住宅流通・リフォーム市場の拡大・活性化のための特例措置の創設・拡充」制度の税制特例が4月1日から施行された。

買取再販については、宅建業者によって一定の質の向上を図るための特定の増改築等が行われた中古住宅を個人が取得した場合に、所有権移転登記に係る登録免許税の税率の特例（0・3%→0・1%）を創設。要件として床面積50㎡以上、築後25年（耐火建築物以外は20年）以内、宅建業者が住宅取得後にリフォームを行い再販するまでの期間が2年以内、建物価格に占めるリフォーム工事の総額の割合が20%以上一などを満たす必要がある。

中古住宅取得後に耐震改修工事を行う場合でも住宅ローン減税のほか、贈与税・不動産取得税等の各種特例を受けられるようにする。売買契約後・引渡し前に耐震改修計画の認定申請などを行い、耐震改修工事完了後・入居前にも所定の手続きを行う。住宅ローン減税の適用を受ける場合は2度目の手続きの際に耐震基準適合証明を受ける必要がある。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000074.html

【問合せ先】（買取再販関係）住宅局住宅政策課 03-5253-8111 内線 39218

（買取再販関係）土地・建設産業局不動産課 同 内線 25113

（中古住宅取得後に耐震改修をおこなう場合における住宅ローン減税等の適用関係）住宅局住宅企画官付 同 内線 39233

国交省、消費税率引き上げに伴う便乗値上げ防止へ

国土交通省は、消費者庁からの通知を受けて、4月1日からの消費税率引き上げに伴う便乗値上げの未然防止策に取り組んでいる。消費者庁の便乗値上げ情報・窓口相談には、すでに消費税率引き上げに伴う価格改定に関する照会・相談が多く寄せられており、そのなかには、消費者に便乗値上げと解される可能性がある価格改定の事例もみられる。そこで、これまでの事例を踏まえ、①税込価格から税抜価格とする場合、②4月1日または4月2日以降に、消費税率引き上げとは別途の理由で本体価格を値上げする場合、③端数処理により個々の商品・サービスでは消費税率上昇幅を超えた値上げとなる場合—の3つの事項については便乗値上げとみられないための注意が必要であると、当協会など不動産・住宅業界団体に対して周知徹底を要請している。

なお消費者庁は、消費者および事業者からの便乗値上げ情報・相談窓口への照会・相談については、対象事業者の所管省庁へ引き続きその内容を通知する。所管省庁へは、必要に応じ事実関係の確認等適切に対応することを要請している。



国交省、不動産価格指数(住宅)の2013年12月速報0.9%減の91.9

国土交通省が3月26日にまとめた「不動産価格指数(住宅)」における全国の住宅総合指数(2008年度平均=100、2013年12月分速報)は91.9で、前年同月比0.9%減となった。内訳は、◇更地・建物付土地=89.0(前年同月比2.3%減)◇マンション=113.4(同9.1%増)となった。

《圏域別の指数動向》

〈南関東圏〉◇住宅総合指数=95.6(前年同月比2.2%減)◇更地・建物付土地=92.5(同4.3%減)◇マンション=110.4(同7.8%増)。

〈名古屋圏〉◇住宅総合指数=86.3(同3.7%減)◇更地・建物付土地=84.6(同4.4%減)◇マンション=114.5(同8.6%増)。

〈京阪神圏〉◇住宅総合指数=92.2(同2.4%減)◇更地・建物付土地=89.7(同3.6%減)◇マンション=111.1(同4.9%増)。

〈東北地方〉◇住宅総合指数=96.6(同2.0%増)◇更地・建物付土地=94.8(同1.9%増)◇マンション=146.6(同9.4%増)。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo03_hh_000161.html

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

国交省、24年度の建設工事実績業者数は5.6%減少

国土交通省が3月31日にまとめた「建設工事施工統計調査報告」(平成24年度実績)によると、業者数は22万21人で前年度比5.6%の減少となった。このうち大臣許可業者は6795人で0.1%減、知事許可業者は21万3225人で、経営組織別で見ると個人が3万1524人(前年度比10.4%減)、法人18万1701人(同4.9%減)でいずれも減少。建設工事完成工事高は74兆4850億円(同2.3%増)、元請完成工事高は47兆860億円(同1.2%増)、下請完成工事高は27兆3990億円(4.2%増)で、完成工事高に対する元請比率(元請完成工事高/完成工事高)は63.2%。受注高は76兆5712億円で前年度比1.3%増加した。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000441.html

【問合せ先】総合政策局情報政策課建設統計室 03-5253-8111 内線28615

不動研、都心5区のマンション賃料は新築・中古共に2期連続で上昇

(一財)日本不動産研究所がまとめた「住宅マーケットインデックス2013年下期」によると、都心5区(千代田・中央・港・新宿・渋谷)・東京23区のマンション賃料は、大型タイプ(専有面積80㎡以上)の新築・中古ともに2期連続で上昇し、それ以外は概ね横ばいとなった。マンション価格は、新築が都心5区の小型タイプ(同40㎡未満)および東京23区の小型・標準(同40~80㎡未満)タイプで上昇、中古は全てのタイプで上昇が継続している。新築の大型タイプは、単価が高い物件が減少した影響で下落に転換した。

《マンション賃料(新築・中古)》〈都心5区〉新築・中古ともに大型タイプが2期連続で上昇、それ以外は概ね横ばい。〈東京23区〉都心5区と同様に新築・中古ともに大型タイプが2期連続で上昇。それ以外は概ね横ばい。

《マンション価格(新築・中古)》〈都心5区〉新築の小型タイプ及び中古の全てのタイプで上昇が継続し、特に中古の大型タイプの上昇幅が14.2%と大きい。区別単価は、横ばいまたは上昇している区が多い。〈東京23区〉新築の標準・小型タイプ及び中古の全てのタイプで上昇が継続し、特に中古の大型タイプの上昇幅が20.3%と大きい。区別単価は都心5区と同様に、横ばいまたは上昇している区が多い。

〔URL〕 <http://www.reinet.or.jp/>

【問合せ先】 研究部 03-3503-5335

リフォーム推進協、1000万円超の高額リフォームが増加

住宅リフォーム推進協議会が実施した13年度の「住宅リフォーム実例調査」によると、1000万円超のリフォームの実施割合が大幅に増加した。戸建てが前年度比9.4ポイント増の31.8%、マンションが8.9P増の19.1%と、それぞれ大きく伸びた。戸建てでは特に、30歳代以下の層で高額リフォームを実施する割合が多く、中古住宅の取得と同時に高額リフォームを実施する傾向が伺えた。

リフォーム工事金額を価格帯別にみると、戸建てでは「1000万円超」が最も多く31.8%。「500万超～1000万円以下」が26.2%で続き、戸建てにおけるリフォーム工事の60%近くが、500万円超だった。マンションは、「500万超～1000万円以下」(28.2%)と、「100万超～300万円以下」(26.7%)がほぼ同じ割合だったが、前年度に比べると、500万円超の割合が13.5P増加し、戸建てと同様に、高価格帯のリフォーム工事が増えた。

〔URL〕 <http://www.j-reform.com/publish/pdf/jitsurei-H25.pdf>

【問合せ先】 (一社) 住宅リフォーム推進協議会 03-3556-5430



協会だより

◆4月の行事予定

◇7日(月)	9:30～	新入社員研修会(組織委員会)〔LMJ研修センター2階特大会議室〕
◇11日(金)	13:00～	特保住宅検査員研修兼制度説明会〔石川県地場産業振興センター第6会議室〕
◇18日(金)	13:00～	特保住宅検査員研修兼制度説明会〔札幌第一ホテル「しらかば」〕
◇22日(火)	14:30～	入会審査会〔主婦会館〕
	15:00～	組織委員会〔同上〕
	16:10～	情報交換会(組織委員会)〔テング酒場麴町店〕
◇25日(金)	9:45～	宅地建物取引主任者法定講習〔連合会館〕
	12:00～	総務委員会〔協会会議室〕
	13:00～	特保住宅検査員研修兼制度説明会〔八重洲博多ビル「ホールB」〕