

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers

今週の
フラッシュ

国交省、新たな「国土のグランドデザイン」の骨子策定

～ リニアで首都圏・中部圏・近畿圏が一体化、メガリージョンを形成

国土交通省は、2050年を視野に入れた国土づくりに向けて新たな「国土のグランドデザイン」の骨子をまとめた。人口減、グローバル化の進展、南海トラフ地震などの巨大災害が切迫するなかで、地域の多様性や、経済成長の維持、国民の安全確保に向けた課題への処方箋などを示した。

骨子では目指すべき国土の姿として、グローバル化に伴う地政学上の位置付けの変化や、東日本大震災発生など災害に対する広域的な支援の必要性から、従来の行政・地域区分の枠を超えた広域的な発想が求められるとし、日本海側と太平洋側の連携による「2面活用型国土」を挙げている。両側で機能の代替性を高めるとともに、内陸発展型の国土形成を図る。機能が集積している地域の防災・減災対策と重要機能のバックアップも確保する。

大都市圏では、リニア中央新幹線で首都圏・中部圏・近畿圏を一体化した「スーパー・メガリージョン」により4つの国際空港、2つの国際コンテナ戦略港湾など重要インフラを共有化し、交流の活発化を図るとともに国際競争力を向上させる。地方においては新規就農や企業の農業参入で、技術開発やICT（情報通信技術）の活用で農林水産業を先端産業に成長させ、農林水産物や食品の輸出拡大で2020年には年間1兆円へと倍増を目指す。また、地方志向の若者の増加等を踏まえ、UJIターンや二地域就労を可能とする。大都市に居住する団塊世代の退職者が、月に1週間だけ地域の農業生産法人の経理の仕事をするなど、高齢者の二地域居住・就労の促進。コンパクトシティの形成として、「小さな拠点」による生活支援では小さな拠点と周辺集落へのアクセスには、当面は配達サービスや迂回バス・エリアバス、乗合タクシー等を使う。またICTを活用した遠隔医療や遠隔教育へ向けた制度の改善など日常生活だけでなく、6次産業機能により雇用を生み出す。

住宅・まちづくりについては、ICTを活用して省エネ・創エネを効率的に実施するスマートシティを実現し、スマートウェルネス住宅の普及を図る。高齢者が健康寿命を延ばし、社会的役割を担うとともに、必要なときに介護が受けられる社会を実現する。人口減少などによる空き地を、居住空間・防災空間や、農地としての活用や必要に応じて自然へ戻す。空き家は二地域居住やIターン希望者への住宅として提供する。また、相続手続きが行われないまま放置されている所有者不明土地の実態を把握し、活用するためのルールを作る。人口減については、50年までのできるだけ早期に人口安定水準まで出生率を回復させ、その後できるだけ早期に人口を安定させるとしている。

〔URL〕 <http://www.mlit.go.jp/common/001033673.pdf>

市場動向

東日本レインズ、13 年中古マンションの成約は築年数が上昇

(公財) 東日本不動産流通機構(通称: 東日本レインズ)が 3 月 31 日まとめた昨年 1 年間の「築年数から見た首都圏中古マンションと中古戸建住宅の成約・新規登録物件市場動向」によると、首都圏の成約した中古マンションの平均築年数は 19.27 年で前年比 0.30 年上昇した。新規登録物件は 0.65 年上昇の 20.96 年となった。中古戸建住宅の成約物件は前年比 0.45 年上昇の 20.16 年、新規登録物件は 0.51 年上昇して 20.50 年となり、いずれも初めての 20 年台となった。

築年帯別構成比率では、[中古マンション]成約物件は築 11~25 年が 39.6%(前年比 1.1%増)、と拡大。築 30 年を超える物件も 21.6%(同 1.0%増)と双方ともに前年水準を上回った。新規登録物件も築 30 年超の物件が 25.2%(同 1.9%増)と拡大した。中古マンションの成約物件を築年数別にみると、最も多いのは築 31 年以上で 21.6%(前年比 1.0%増)、次いで築 6~10 年が 20.9%(同 0.2%減)、築 11~15 年が 17.8%(同 0.3%増)と続く。[中古戸建住宅]成約物件は築 10 年以内が 22.9%(前年比 0.4%減)、築 11~20 年が 32.9%(同 0.6%減)、築 21~30 年が 24.6%(同 0.1%減)、築 30 年超は 19.6%(同 1.1%増)で築 30 年を超える物件の比率が拡大した。新規登録物件も築 30 年超の物件が 21.4%(同 0.6%増)と伸ばしている。

築年帯別の取引動向については、[中古マンション]中古マンションの「対新規登録成約率」(成約件数/新規登録件数)で最も高かったのは築 6~10 年の 28.8%。[中古戸建住宅]中古戸建住宅の「対新規登録成約率」では築 6~25 年が 20~21%台となった。

築年別帯の成約価格属性をみると[中古マンション]平均成約物件価格は築 0~5 年が 4000 万円台、築 6~15 年が 3000 万円台、築 16~20 年が 2000 万円台、築 21 年以上の各築年帯は 2000 万円未満となった。面積は、新規登録物件に比べて成約物件が大きく上回り、築年数に関わらず「広さ」への需要が高かった。成約物件の 1 m²当たりの単価は築 0~5 年が 60 万円台、築 6~10 年は 50 万円台、築 11~15 年は 40 万円台、築 16~20 年は 30 万円台、築 20 年超では 30 万円を下回った。[中古戸建住宅]平均成約物件価格は築 20 年以内が 3000 万円台、築 20 年超は 2000 万円台となった。土地・建物面積は成約物件・新規登録物件とも築 21~25 年が最大となった。

[URL] http://www.reins.or.jp/pdf/trend/rt/rt_201403.pdf

【問合先】 03—5296—9350

政策動向

国交省、消費税のみなし仕入率の見直しを要請

消費税法の一部を改正する法律により、消費税の簡易税制度の仕入れに係る概算的な控除

率(みなし仕入率)が改正される。平成 27 年 4 月 1 日から不動産業は第 6 種事業(現行は第 5 種事業)となり、みなし仕入率が現行の 50%から 40%に変更されることになった。

不動産業の新たなみなし仕入率は、来年 4 月 1 日以後に開始する課税期間について適用され、同日より前に開始した課税期間には現行のみなし仕入率が適用される。また経過措置により、今年 9 月末日までに簡易課税制度を選択する届出書を所轄税務署に提出している場合は、来年 4 月 1 日以後に開始する課税期間でも届出書を提出した日を含む課税期間の翌課税期間および翌々課税期間については現行のみなし仕入率が適用される。簡易課税制度による不動産業の範囲については、新たなみなし仕入率の適用後でも現行と同様で、日本標準産業分類の大分類の区分では不動産業に該当する事業でも、第 1 種事業(卸売業)、第 2 種事業(小売業)および第 3 種事業(建設業等)に該当するものは第 6 種事業(不動産業)と判定されない。例えば、自ら建築した住宅を販売するものは第 3 種事業の建設業に該当する。

なお、国土交通省は当協会に対し、みなし仕入率の見直しについて所属会員企業への周知方を依頼している。

国交省、建設業の担い手不足を外国人材活用で緊急措置

国土交通省は、「建設分野における外国人材の活用に係る緊急措置」をこのほどまとめた。それによると、建設業の担い手不足について①近年の建設投資の減少で建設会社が倒産するなど、技能労働者の離職が進んだ、②技能労働者の高齢化が進み高齢者が仕事を辞めている、③建設産業の処遇改善が進んでいないなどから、若者が就職を避けている—の 3 つを要因として挙げ、特に②③の要因は建設業が直面している構造的な問題と指摘している。

東日本大震災の復興事業を推進し、さらに 2020 年オリンピック・パラリンピック東京大会の関連施設整備等、当面の一時的な建設需要増大への時限的緊急措置として、国内での人材確保・育成と併せて、建設業の経験があり即戦力となり得る外国人材の活用を促進するとしている。就業期間は 2020 年度までに限り、1 年ごとの更新で最大 2 年以内、ただし再入国者で本国に帰国後 1 年以上の場合は最大 3 年以内としている。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo14_hh_000433.html

【問合先】 土地・建設産業局建設市場整備課 03-5253-8111 内線 24854

国交省、機械式立体駐車場の安全対策強化を要請

国土交通省は、機械式立体駐車場の安全性の向上を目的とした「機械式立体駐車場の安全対策に関するガイドライン」をまとめた。同ガイドラインは機械式立体駐車場で発生した重大事故等の再発防止に早期に取り組むための安全対策を、製造者、設置者、管理者、利用者それぞれの取り組みとして提示している。近年、マンション等の専用駐車施設において事故が多発していることから、路外駐車場以外に設置される機械式駐車装置についても、同ガイドラインに沿った適切な安全対策をとるよう地方公共団体などへも要請している。

当協会に対しても同ガイドライン等に従って適切な安全対策を講じるとともに、機械式立体駐車場の適正利用について所属会員企業への周知方を依頼している。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/toshi09_hh_000022.html

住金機構、フラット 35 の 4 月の最低金利は 1.75% で 9 か月ぶりに上昇

(独)住宅金融支援機構は、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 4 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は 1.75%で、最低金利は 9 か月ぶりに上昇した。

【フラット 35】◇返済期間「21 年以上 35 年以下」の場合の金利幅(融資率 9 割以下)＝年 1.750～2.430% (取扱金融機関が提供する金利で最も多いのは 1.750%)◇同(融資率 9 割超)＝年 2.190～2.870% (同 2.190%)◇返済期間「20 年以下の場合」の金利幅(融資率 9 割以下)＝年 1.470～2.150% (取扱金融機関が提供する金利で最も多いのは 1.470%)◇同(融資率 9 割超)＝年 1.910～2.640% (同 1.910%)。

【フラット 50】◇返済期間「36 年以上 50 年以下」の場合の金利幅(融資率 9 割以下)＝年 2.230～2.980% (取扱金融機関が提供する金利で最も多いのは 2.480%)◇同(融資率 9 割超)＝年 2.670～3.420% (同 2.920%)。

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

【問合先】 お客様コールセンター 0120-0860-35

調査統計

国交省、建築物ストック統計は住宅が 1.2% 増加

国土交通省は、建築物ストック統計(平成 26 年 1 月 1 日現在)をまとめた。全国の建築物ストックは約 73 億 2631 万㎡(平成 23 年 3 月 11 日に発生した東日本大震災により被害のあった建物は含まない)で、このうち住宅は約 54 億 9587 万㎡(前年比約 1.2% 増)、非住宅は約 18 億 3044 万㎡(同約 0.2% 増)となった。新耐震基準が定められた 1981 年以降に建てられた建築物の延べ床面積は全体の約 68.5%。住宅の延べ床面積の総計は全体の約 75.0%。木造建築物の延べ床面積の割合は住宅では約 67.8%、非住宅では非木造の割合が大きく約 93.1%、用途別では事務所・店舗(約 33.1%)と工場・倉庫(約 44.1%)の割合が大きかった。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000440.html

【問合先】 総合政策局建設統計室 03-5253-8111 内線 28615

国交省、24 年度の建設工事实績のあった業者数は 5.6% 減少

国土交通省がまとめた「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 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 で 0.1% 減、知事許可業者は 21 万 3225 で、経営組織別で見ると個人が 3 万 1524 (前年度比 10.4% 減)、法人 18 万 1701 (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/common/001033034.pdf>

【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

協会だより

当協会の会員は正会員 554 社、賛助会員 159 社に

当協会は3月20日に開催した理事会で、正会員(企業会員)8社、賛助会員6社の新規入会を承認した。これにより正会員(企業会員)は554社、賛助会員は159社、正会員(企業会員)と賛助会員の総数は713社となった。

新規入会会員は次の通り。表記は会社名(所在地、代表者氏名・敬称略)の五十音順。

【正会員(企業会員)】◇スミセキ・コンテック(株)(東京都千代田区、工藤泰功)◇ダイヤモンドアセットファイナンス(株)(同千代田区、吉田里郎)◇ヒューマンライツ(株)(同港区、秋山憲太郎)◇(株)ビルセンター(同豊島区、小野塚省吾)◇(株)明豊エンタープライズ(同目黒区、梅木篤郎)◇(株)モリモトクオリティ(同渋谷区、川村 侑)◇(株)リュックス(同千代田区、酒井宏彰)◇(株)イー・トラスト(大阪府中央区、森 智寛)。

【賛助会員】◇アイ・シンクレント(株)(東京都品川区、山田 徹)◇(株)クラシファイド(同千代田区、高橋直行)◇(株)公宣(同新宿区、五十嵐公正)◇日本住宅管理(株)(同中央区、盛 孝志)◇(株)プライシングジャパン(埼玉県三郷市、瀬古茂二郎)◇(株)ヤマゼングローバル(東京都豊島区、西本智一)。

[URL] <http://www.zenjukyو.jp>

【問合せ先】事務局 03-3511-0611

会員動向

◆事務所移転

(株)ライブズ(正会員)は、本社事務所を下記に移転し、4月8日(火)から業務を開始した。

【新所在地】〒160-0023 東京都新宿区西新宿8-11-1 日東星野ビル8階

T E L 03-5331-3399 F A X 03-5331-3398

お詫びと訂正

4月4日発行N0.50の巻頭『今週のフラッシュ』の記事の見出しが「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」とあるのは「2月の住宅着工、1%増の6万9689戸～国交省、18か月連続で前年水準を上回る」の誤りでした。お詫びして訂正いたします。