

# 週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers

今週の  
フラッシュ

## 4月の住宅着工、3.3%減の7万5286戸

～ 国交省、2か月連続で前年水準を下回る

国土交通省がまとめた今年4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3.3%減の7万5286戸で、2か月連続して前年同月水準を下回った。利用関係別にみると、持家は前年同月比16.1%減で3か月連続の減少。これは民間資金による持家が減少し、公的資金による持家も減少したため、持家全体で減少となった。貸家は同12.0%増で14か月連続の増加と好調。分譲住宅は同7.8%減と3か月連続の減少となった。これは分譲住宅のうちの一戸建て住宅は増加したが、マンションが減少したため、分譲住宅全体で減少となった。

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19.8%減、分譲住宅が25.9%減だったが、貸家が13.0%増で全体では9.1%減となった。中部圏は持家が11.9%減少したが、貸家が5.8%増加し、分譲住宅が18.5%増加したことで全体では0.1%増となった。近畿圏は持家が17.8%減少したが、貸家が53.4%と大きく増加し、分譲住宅も13.7%増加したことで全体を16.9%増と押し上げた。その他地域は、貸家が1.1%増、分譲住宅が7.7%増加したものの、持家が15.4%減少したことで全体は6.1%減と前年水準を下回った。

この結果、4月の住宅着工全体の勢いを年率換算値でみると、90万6060戸(前月比1.3%増)となり2か月ぶりに増加した。

### 《2014年4月の住宅着工動向の概要》

〔主な住宅種別の内訳〕◇持家＝2万3799戸(前年同月比16.1%減、3か月連続の減少)。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15.3%減の2万1461戸と2か月連続で減少し、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も22.6%減の2338戸と12か月連続の減少で全体でもマイナスとなった。

◇貸家＝3万1177戸(同12.0%増、14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10.4%増の2万6734戸と、14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22.8%増の4443戸と、先月の減少から増加に転じ全体でも増加となった。

◇分譲住宅＝1万9710戸(同7.8%減、3か月連続の減少)。うち一戸建て住宅は1.7%増で4か月ぶりに増加に転じたが、マンションは同16.9%減の8902戸と、3か月連続の減少となり分譲住宅全体では減少となった。

〔圏域別・利用関係別の内訳〕◇首都圏＝2万4927戸(前年同月比9.1%減)、うち持家4879戸(同19.8%減)、貸家1万1372戸(同13.0%増)、分譲住宅8319戸〔同25.9%減、う

ちマンション 3098 戸(同 47.1%減)、一戸建住宅 5163 戸(同 2.2%減)] ◇中部圏=8626 戸(同 0.1%増) うち持家 3698 戸(同 11.9%減)、貸家 2691 戸(同 5.8%増)、分譲住宅 2202 戸 [同 18.5%増、うちマンション 833 戸(同 15.9%増)、一戸建住宅 1376 戸(同 20.2%増)] ◇近畿圏=1 万 2424 戸(同 6.1%減)、うち持家 2645 戸(同 17.8%減)、貸家 5041 戸(同 53.4%増)、分譲住宅 4603 戸 [同 13.7%増、うちマンション 2664 戸(同 25.4%増)、一戸建住宅 1939 戸(同 0.8%増)] ◇その他地域=2 万 9309 戸(同 6.1%減)、うち持家 1 万 2577 戸(同 15.4%減)、貸家 1 万 2073 戸(同 1.1%増)、分譲住宅 4579 戸 [同 7.7%増、うちマンション 2307 戸(同 14.5%増)、一戸建住宅 2259 戸(同 2.1%増)]。

[マンションの3大都市圏別内訳] ◇首都圏=3098 戸(前年同月比 47.1%減)、うち東京都 1894 戸 [同 47.5%減、うち東京 23 区 1682 戸(同 42.9%減)、東京都下 212 戸(同 68.0%減)]、神奈川県 461 戸(同 62.8%減)、千葉県 407 戸(同 34.7%減)、埼玉県 336 戸(同 13.8%減)一と、全地域で減少◇中部圏=833 戸(同 15.9%増)、うち愛知県 614 戸(同 7.3%増)、静岡県 187 戸(同 133.8%増)、三重県 0 戸(前年同月 0 戸)、岐阜県 32 戸(同 52.2%減)◇近畿圏=2664 戸(同 25.4%増)、うち大阪府 1981 戸(同 42.9%増)、兵庫県 467 戸(同 10.4%増)、京都府 216 戸(同 10.4%減)、奈良県 0 戸(同 100%減)、滋賀県 0 戸(同 100%減)、和歌山県 0 戸(同 0 戸)◇その他地域=2307 戸(同 14.5%増)。

[建築工法別] ◇プレハブ工法=1 万 735 戸(前年同月比 2.0%増、20 か月連続の増加) ◇ツーバイフォー工法=8896 戸(同 10.3%減、2 か月連続の減少)。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04\\_hh\\_000455.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000455.html)

【問合せ先】 総合政策局・建設統計調査室 03-5253-8111 内線 28625、28626

## 市場動向

### 国交省、平成 25 年度の不動産証券化は前年比 3 割増の 4.4 兆円

国土交通省がまとめた「不動産証券化の実態調査」の調査結果によると、平成 25 年度に証券化された不動産資産額は前年度比約 1.3 倍の 4 兆 3940 億円で、4 年連続で増加した。取得件数は 44.7%増の 991 件。J リートの物件取得が活発であったことが主な要因で、J リートによる取得額は前年度比約 4 割増の 2.2 兆円となった。また、特定目的会社(TMK)による取得額が 1 兆円を超えた。

スキーム別の不動産証券化実績をみると、「J リート」は 2 兆 2370 億円(前年度 1 兆 5550 億円)、「GK-TKスキーム等」が 9714 億円(同 9950 億円)、TMKが 1 兆 1060 億円(同 6370 億円)、「不動産特定共同事業」が 790 億円(同 1590 億円)。

証券化された不動産の用途別の割合をみると、「オフィス」が 0.3 ポイント上昇の 35.8% となり、2 年連続でトップ。次いで「商業施設」が 4.1 ポイント減の 18.8%、「倉庫」が 2.2 ポイント減の 17.8%、「住宅」が 3.5 ポイント減の 14.4%、「ホテル」が 1.5 ポイント上昇の 4.7%、「複合施設」が 2.4 ポイント上昇の 4.7%。オフィスと商業施設など、複数の用途で利用される不動産などが対象となる「その他」は 2.6 ポイント減の 3.8%。都道府県別の

取得では、東京都 514 件(同 328 件)、大阪府 99 件(同 65 件)、神奈川県 80 件(同 43 件)、千葉県 52 件(同 33 件)、愛知県 37 件(同 35 件)、福岡県 33 件(同 16 件)の順だった。

平成 25 年度の証券化不動産の譲渡実績は 33.7%増の 5 兆 9490 億円、取引件数は 25 件増の 944 件。スキーム別にみると、「TMK」が 3 兆 150 億円、「GK-TKスキーム等」が 2 兆 5850 億円、「不動産特定共同事業」が 2070 億円、「Jリート」が 1420 億円。

〔URL〕 <http://www.mlit.go.jp/common/001041473.pdf>

【問合せ先】 土地・建設産業局参事官付 03—5253—8111 内線 30214



## 調査統計

### 国交省、地価上昇は全国 150 地区のうち 119 地区が上昇、下落は 4 地区のみ

国土交通省は、四半期ごとに調べている地価LOOKレポート「主要都市の高度利用地地価動向報告」(2014年1月1日～4月1日)をまとめた。それによると、調査した全国 150 地区のうち、地価が上昇したのは 119 地区(前回 122 地区)、横ばいが 27 地区(同 22 地区)下落は 4 地区(同 6 地区)で上昇地区が全体の約 8 割と高水準を維持し、上昇基調が継続している。上昇地区の割合が高水準を維持しているのは、金融緩和等を背景とした不動産投資意欲の高まりにより、商業地区を中心に多くの地区で上昇が継続していることによるもの。下落は千葉市千葉港、千葉市千葉駅前、長野市長野駅前、高松市丸亀町周辺の 4 地区のみ。三大都市圏(118)のうち[東京圏]全 65 地区＝上昇 49 地区(前回 53 地区)、横ばい 14 地区(同 9 地区)、下落 2 地区(同 3 地区)[大阪圏]全 39 地区＝上昇 34 地区(同 34 地区)、横ばい 5 地区(前回 5 地区)、下落はなし[名古屋圏]全 14 地区＝全ての地区で上昇。

〔用途別の動向〕◇住宅系地区＝全 44 地区のうち、上昇 33 地区(前回 37 地区)、横ばい 10 地区(同 6 地区)下落 1 地区(同 1 地区)◇商業系地区＝全 106 地区のうち、上昇 86 地区(同 85 地区)、横ばい 17 地区(同 16 地区)、下落 3 地区(同 5 地区)。

〔URL〕 <http://tochi.mlit.go.jp/kakaku/chika-look>

【問合せ先】 土地・建設産業局地価調査課 03—5253—8111 内線 30322、30368



## 事業者公募

### 東京都、「医療・介護連携型サービス付き高齢者向け住宅モデル事業」公募開始

東京都は「医療・介護連携型サービス付き高齢者向け住宅モデル事業」の平成 26 年度第 2 回公募を開始した。同事業は、高齢者が医療や介護が必要になっても安心して住み続けることができる住まいを充実させることを目的とし、サービス付き高齢者向け住宅に診療所など医療系事業所と通所介護など介護系事務所を併設・連携する場合の整備費の一部を補助するもの。施設とは異なり、近隣の住民も医療系事務所・介護系事務所を利用できるので、地域の医療・介護の拠点となるのが特長。◇対象事業：①医療系事業所と介護系事業所を併設し

たサービス付き高齢者向け住宅を新規または改修により整備するもの②住宅内で提供される生活支援サービスと併設事業所により提供される医療・介護サービスの実施主体が相互に連携して、効果的なサービスを提供する体制が整備されているもの◇整備費補助額(上限)：「生活支援サービススペース等の設置」=1500万円、「緊急通報・安否確認装置設置費」=900万円(一か所上限)、「医療系事業所」(診療所、訪問看護ステーション)=400万円、「介護系事業所」(①夜間対応型訪問介護、訪問介護、定期巡回・随時対応型訪問介護看護=500万円、②認知症対応型通所介護、通所介護、通所リハビリテーション=1000万円、③小規模多機能型居宅介護、短期入所生活介護、複合型サービス=1500万円)一医療系および介護系事務所の補助対象はそれぞれ一つとする。ただし近接事業所は補助対象外。◇公募期間：平成26年6月3日(火)～7月3日(木)。

公募要項・審査基準等〔URL〕[http://www.fukushihoken.metro.tokyo.jp/kourei/jiritsu\\_shien/model/index.html](http://www.fukushihoken.metro.tokyo.jp/kourei/jiritsu_shien/model/index.html)

〔URL〕<http://www.metro.tokyo.jp/INET/BOSHU/2014/06/22o62200.htm>

【問合先】福祉保健局高齢社会対策部在宅支援課 03—5320—4273



## 講習会

### (一財)経済調査会、「木材住宅の見積書作成実務講習会」を開催

(一財)経済調査会は「木材住宅の見積書作成実務講習会」を開催する。現在木造住宅の見積もり手法については、一般化・体系化されたものが広く普及していないため施主等に提示される個々の見積書も統一性を欠いたものになっているのが実情。施主や顧客へ信頼されるためには適正かつ精度の高い見積書を作成・提示することが、住宅事業を円滑に進めていくための大きな課題となっている。こうした状況から同講習会では、見積書作成の基本を改めて学ぶことを目的としている。講師は、住宅に関わる設計・監理・コストの分析等に造詣の深い永元博氏(住宅価値創造研究所代表)。開催日時・会場等は次のとおり◇開催日時=平成26年7月25日(金)10:00～16:30(受付は9:20より)◇会場=浜離宮建設プラザ◇受講料=8000円(講習会専用テキストの料金込み)◇テキスト=「積算資料ポケット版 住宅建築編 2014 後期」特別価格:2600円(定価2880円税込)◇申込方法=下記のURLから申込書に必要事項を記入しFAXで申し込む。

◇申込締切=平成26年7月24日(木) 定員160名になり次第締切る。

なお、講習会では見積書作成の演習もあるので筆記用具・電卓を持参すること。

〔URL〕[http://www.book-kensetsu-plaza.com/Documents/seminar/seminar\\_20140725.html](http://www.book-kensetsu-plaza.com/Documents/seminar/seminar_20140725.html)

【問合先】03—3542—1904

### 公正取引委員会、「消費税転嫁拒否等に関する事業者等向け説明会」等を開催

公正取引委員会は、消費税転嫁対策特別措置法で禁止されている消費税の転嫁拒否の行為の概要やこれまでの勧告・指導事例等について、公正取引委員会の担当者が説明する説明会と、転嫁拒否等の行為を受ける事業者等からの相談会を全国で開催する。◇説明内容=①消費税転嫁対策特別措置法の概要②転嫁拒否等の行為について③最近の勧告事例や指導事例

一で消費税の転嫁拒否に特化。※消費税法の内容、消費税の転嫁を阻害する表示の是正、総額表示義務の特例、便乗値上げ等の説明会ではない。◇申込み=次のURLで申込みフォームに必要事項を記入する。

<http://www.jftc.go.jp/tenkataisaku/setumeikai.html> 申込み完了後、記入したメールアドレス宛てに到達通知が送付されるので、その到達通知か「講習会の申込み登録結果」と表示された画面を印刷し、説明会当日に会場へ持参。◇相談会=消費税の転嫁拒否等を受ける事業者を対象として実施。事前申込み不要。相談会だけの参加も可。※転嫁拒否をする側からの相談や、消費税法の内容等について受け付ける相談会ではない。◇参加費=「説明会」「相談会」いずれも無料。

[URL] <http://www.jftc.go.jp/tenkataisaku/setumeikai.html>

【問合先】公正取引委員会の各地方事務所

## 公売情報

### 東京都、7/1 に江戸川区の不動産などの公売を実施

東京都は7月1日(火)午後1時から、都庁第一本庁舎4階第2入札室で、江戸川区所在の不動産などの公売を実施する。

◇公売開始の日時・締切の時間=7月1日午後1時から午後2時まで◇開札の日時=7月1日午後2時02分から◇公売の場所・開札の場所=東京都庁第一本庁舎4階第2入札室(北側C緑色のエレベーター利用)◇売却決定の日時=7月8日(火)午前10時◇売却決定の場所=執行機関(売却決定後の事務手続きについては公売担当部署が行う。公売担当部署等の確認は公売財産一覧表を参照)◇代金納付期限=7月8日(火)午後2時30分。各公売物件の担当部署や事務手続き等の詳細は下記URLリンク先のホームページを参照。

[URL] <http://www.tax.metro.tokyo.jp/kobai/>

【問合先】東京都主税局徴収部徴収指導課徴収指導係 03-5388-3024

## 協会だより

### ◆事務所移転

日本綜合地所(株)(正会員)は、本社事務所を下記に移転し、6月9日(月)から業務を開始する。

【新所在地】〒105-0003 東京都港区西新橋2-8-6 住友不動産日比谷ビル2階・3階  
電話 03-3509-1380 FAX 03-5511-1680