



## 今週の フラッシュ

### 貸家は依然減少も持家・分譲住宅は連続増加

～ 国交省、今年7月の新設住宅は4.3%増6万8785戸

国土交通省がまとめた今年7月の「建築着工統計調査報告」によると、7月中の新設住宅着工戸数は前年同月比4.3%増の6万8785戸で、2カ月連続の増加。エリア別の総戸数は中部圏のみが減少した半面、首都圏や近畿圏、その他地域は増加した。利用関係別にみると、貸家が20カ月連続して前年水準を下回ったほかは、持家が9カ月連続の増加、分譲のうち一戸建住宅が7カ月連続の増加、分譲マンションも2カ月連続の増加となった。

この結果、7月の着工の勢いを年率換算値でみると、前月比2.9%増の77万1588戸となった。80万戸を下回るのは今年4月以来、4カ月連続のこと。因みに、2008年12月(100.1万戸)以来、19カ月連続で100万戸の大台を下回っている。

同省では、「貸家の下落に歯止めがかからず20カ月連続の減少となった半面、持家は9カ月連続の増加、分譲一戸建住宅も7カ月連続増加したのに加え、分譲マンションも2カ月連続増とやや持ち直しの動きがみられるものの、厳しい雇用・所得環境が続く中で、全体的には依然として低水準で推移している」とみている。

一方、住宅着工の先行指標といわれる建築確認交付件数の7月分をみると、前年同月比7.1%増の5万98件で、「今後明るさをつなぐ指標」とみている。

#### 《7月の住宅着工動向の概要》

[主な住宅種別の内訳] 持家=2万7181戸(前年同月比4.4%増、9カ月連続の増加)。民間金融機関などの融資による持家が1.9%減の2万3342戸となったものの、公的資金による持家が69.9%増の3839戸と10カ月連続の増加で、全体を押し上げた。「とりわけ住宅金融支援機構のフラット35の金利優遇策などが奏功している」とみている。

貸家=2万5673戸(同5.9%減、20カ月連続の減少)。うち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3.4%減の2万2556戸となったのに加え、公的資金による貸家も20.5%減の3117戸となったため。

分譲住宅=1万5201戸(同27.3%増、5カ月連続の増加)。うちマンションは5448戸(同37.5%増)と2カ月連続の増加、一戸建住宅は9620戸(同23.0%増)と7カ月連続の増加。

[地域別内訳] 首都圏=2万3454戸(同1.0%増)、うち持家6425戸(同0.2%増)、貸家9255戸(同9.4%減)、分譲7548戸(同21.7%増)など 中部圏=8449戸(同3.0%

減)、うち持家 4283 戸(同 5.7%増)、貸家 2893 戸(同 20.7%減)、分譲 1241 戸(同 25.5%増)など 近畿圏 = 1 万 656 戸(同 3.2%増)、うち持家 3269 戸(同 0.5%減)、貸家 3791 戸(同 7.7%減)、分譲 3580 戸(同 27.7%増)など その他地域 = 2 万 6226 戸(同 10.5%増)、うち持家 1 万 3204 戸(同 7.4%増)、貸家 9734 戸(同 4.6%増)、分譲 2832 戸(同 45.7%増)など。

[ マンションの 3 大都市圏別内訳 ] 首都圏 = 2574 戸(前年同月比 3.1%減)、うち東京都 1764 戸〔同 19.4%増、うち東京 23 区 1656 戸(同 22.7%増)、東京都下 108 戸(同 15.6%減)〕、神奈川県 477 戸(同 25.8%減)、千葉県 212 戸(同 16.9%減)、埼玉県 121 戸(同 56.8%減) と、東京 23 区のみが前年同月水準を上回った 中部圏 = 288 戸(同 27.4%増)、うち愛知県 93 戸(同 31.6%減)、静岡県 159 戸(同 218.0%増)、三重県 36 戸(同 10.0%減)、岐阜県 0 戸(前年同月 0 戸) 近畿圏 = 1397 戸(同 95.9%増)、うち大阪府 674 戸(同 100.0%増)、兵庫県 550 戸(同 257.1%増)、京都府 0 戸(前年同月 222 戸)、奈良県 0 戸(前年同月 0 戸)、滋賀県 173 戸(前年同月 0 戸)、和歌山県 0 戸(前年同月 0 戸) その他地域 = 1189 戸(同 224.9%増)。

[ 建築工法別 ] プレハブ工法 = 1 万 1131 戸(前年同月比 1.7%減、3 カ月ぶりの減少) ツーバイフォー工法 = 7961 戸(同 5.6%増、6 カ月連続の増加)。

[ U R L ] [http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04\\_hh\\_000183.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000183.html)

【問合先】総合政策局建設統計室 03 - 5253 - 8111 内線 28626



## 政策動向

### 国土省、来年度予算概算要求と税制改正要望事項をまとめる

国土交通省は 8 月 30 日、2011 年度の予算概算要求と税制改正要望事項をまとめ、発表した。予算概算要求では、政権交代後の初めての本格的予算編成に当たり、これまでの税金の使い道を徹底的に見直し、既存予算の抜本的な組替えを行うことにより、新たな時代に対応しながら、わが国を牽引する国土交通行政への転換を図るほか、事業仕分け、行政事業レビューなど、昨年秋以来進めてきた取組の成果を来年度予算概算要求に着実に反映させるとして、成長戦略の実現を中心に据えながら、「選択と集中」を徹底し、メリハリのある要求を行う方針。一方、税制改正要望では、成長戦略を促進する税制として、特定都市再生緊急整備地域(仮称)での特例措置や、都市再生・まち再生促進税制の拡充など「大都市再生税制の創設」を盛り込んでいる。

[ 予算概算要求 ] 住宅・都市分野では、(1)大都市圏の戦略づくりと国際拠点都市の整備(2)民間都市開発事業に対する新たな資金調達支援(3)地域の民間団体と地方公共団体の協働による広域的な地域戦略の推進(4)優良な住宅投資の促進と中古住宅流通・リフォームの促進(フラット 35S の金利引下げなど)(5)医療・介護と連携したサービス付き高齢者住宅の供給促進(6)住宅エコポイントの延長・拡充 の主要項目を盛り込んでいる。

[ 主要な税制改正要望 ] (1)成長戦略を促進するための税制(2)地球温暖化対策・環境関連の税制(3)安心・安全・セーフティネット関連の税制 の3つの大枠に分けて要望する方針で、とりわけ成長戦略を促進する税制の中の「住宅・都市分野」では、特定都市再生緊急整備地域(仮称)での特例措置や、都市再生・まち再生促進税制の拡充など「大都市再生税制の創設」を盛り込んでいる。また、「安心・安全・セーフティネット関連の税制」の中では、(1)住宅のリフォーム工事(バリアフリー・省エネ)をした場合の税額控除の延長や、住宅用家屋の所有権の保存登記等に係る特例措置の延長(2)医療・介護と連携した「サービス付き高齢者住宅(仮称)」供給促進税制の拡充や、バリアフリー法に基づく認定特定建築物に係る特例措置の延長 を掲げている。

[ URL ] [http://www.mlit.go.jp/page/kanbo01\\_hy\\_001062.html](http://www.mlit.go.jp/page/kanbo01_hy_001062.html)

[http://www.mlit.go.jp/page/kanbo01\\_hy\\_001063.html](http://www.mlit.go.jp/page/kanbo01_hy_001063.html)

【問合せ先】大臣官房会計課予算担当・税制担当 03 - 5253 - 8111

## 国土交通省、改正「民間建設工事標準請負契約約款」の実施で協力要請

国土交通省の中央建設業審議会(平井宣雄会長)は、今年4月から、建設業における契約・取引の対等性の確保・明確化や契約履行体制の合理化などを図る観点から、「民間建設工事標準請負契約約款(甲)」の全面的な見直しに向け審議してきたが、この度、その改正請負約款を策定したことから、その実施に向けて、当協会など住宅・不動産関係団体に対して、「遺漏のないよう適切な対応」を要請した。

今回の主な改正事項は、(1)現在民間建築工事において広く利用されている民間(旧四会)連合協定工事請負契約約款との整合性を図る観点から、規定内容の抜本的な充実を図る(2)発注者を「甲」、請負者を「乙」とする呼称は、発注者が受注者に優位するとの印象を与えるおそれがあるため、「甲」・「乙」の略称表記を廃止し、「甲」を「発注者」、「乙」を「受注者」と表記する(3)工事の出来高に応じた請負代金の支払いを促進するため、「民間建設工事請負契約書」の「支払方法」について、出来高に応じた支払いを例示する(民間建設工事請負契約書)(4)契約当事者間の協議、承諾、通知、指示、請求等は、原則として書面により行う旨の規定を新設する(第1条関係)(5)善管注意義務を尽くしても生じた第三者損害及び契約目的物に基づく日照障害、風害、電波障害等により生じた第三者損害について、発注者が費用を負担する旨の規定を新設する(第19条関係)(6)発注者と受注者とが対等な立場に立って協議し、建設工事における紛争の未然防止や迅速な解決を図るため、受発注者間の協議の段階から、公正・中立な第三者(調停人)を活用することができる規定を新設する(第37条関係)の6本柱。

[ URL ] <http://www.mlit.go.jp/common/000120575.pdf>

【問合せ先】総合政策局建設業課 03 - 5253 - 8111



国土交通省、6月の設計住宅性能評価の受付 13.9%増の1万4569戸

国土交通省がまとめた住宅品質確保促進法に基づく「住宅性能表示制度の実施状況」(6月末時点)によると、新築住宅の設計性能表示の受付は前年同月比13.9%増の1万4569戸と、昨年12月以来7カ月連続の増加となったほか、交付も前年同月比37.3%増の1万6184戸と、今年3月以来、4カ月連続の増加となった。

<新築住宅の2010年6月の実績>(1)設計住宅性能評価 = 受付1万4569戸(前年同月比13.9%増)、うち一戸建住宅8206戸(同18.2%増)、マンション等6363戸(同8.7%増) 交付1万6184戸(同37.3%増)、うち一戸建住宅8311戸(同28.1%増)、マンション等7873戸(同48.6%増)(2)建設住宅性能評価 = 受付1万3594戸(同54.3%増)、うち一戸建住宅6913戸(同36.6%増)、マンション等6681戸(同78.3%増) 交付7313戸(同29.8%減)、うち一戸建住宅4119戸(同3.7%増)、マンション等3194戸(同50.5%減)。  
[2010年6月の設計住宅性能評価書交付住宅の属性] 一戸建住宅8311戸(シェア51.4%) マンション等共同住宅7873戸(同48.6%)。  
[一戸建住宅の工法別内訳] プレハブ工法4487戸(同54.0%) 木造在来3224戸(同38.8%) 2×4工法537戸(同6.5%) S造62戸(同0.7%) など。  
[マンション等の構造別内訳] RC造7189戸(同91.3%) その他314戸(同4.0%) プレハブ164戸(同2.1%) 木造在来109戸(同1.4%) など。  
[新築住宅の2000年10月制度運用開始からの累計](1)設計住宅性能評価 = 受付155万2895戸 交付152万9698戸(2)建設住宅性能評価 = 受付122万4828戸 交付110万5423戸。

<既存住宅の実績>(1)2010年6月の実績 = 受付21戸(前年同月比950.0%増) 交付74戸(同89.7%増)(2)2002年12月制度運用開始からの累計 = 受付2507戸 交付2415戸。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000185.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000185.html)

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03-5253-8111 内線39456

## 市場動向

### アットホーム、7月の居住用賃貸の成約、3カ月ぶり増の1万5763件

アットホームがまとめた7月の「首都圏居住用賃貸物件市場動向」によると、居住用賃貸物件の成約数は1万5763件で、前年同月比0.3%増と3カ月ぶりにプラスとなった。特に神奈川県が13.5%の大幅増となり7カ月連続増と好調。一方、東京23区は3カ月連続で減少したが、アパートの成約は堅調で、減少率は3.2%の小幅にとどまった。戸当たり平均成約賃料をみると、マンションでは新築が前年同月比0.3%減と3カ月ぶりに下落したほか、中古は東京23区と神奈川県の下落基調が響き8カ月連続で下落。一方、アパートは新築が7カ月連続の上昇、中古は2カ月連続で上昇。

[居住用賃貸物件の登録状況] 首都圏 = 3万1408件(前年同月比21.7%減)で、4カ月連続のマイナス。うち 東京都 = 1万5297件(同23.5%減) 神奈川県 = 1万498件(同19.4%減) 埼玉県 = 3343件(同20.7%減) 千葉県 = 2205件(同21.0%減) と、軒並み前年を下回っている。[戸当たり登録賃料] 賃貸マンション = 10.10万

円(前年同月比 7.4%下落)、12 カ月連続のマイナス 賃貸アパート = 6.21 万円(同 1.6%下落)、3 カ月連続のマイナス。[ m<sup>2</sup>当たり登録賃料 ] 賃貸マンション = 2630 円(同 5.1%下落)、18 カ月連続のマイナス 賃貸アパート = 2000 円(同 1.5%下落)、8 カ月ぶりにマイナス。

[ 成約状況のエリア別内訳 ] 首都圏の成約件数 = 1 万 5763 件(前年同月比 0.3%増)、3 カ月ぶりにプラス。うち 東京 23 区 = 6682 件(同 3.2%減) 東京都下 = 1144(同 18.9%減) 神奈川県 = 5415 件(同 13.5%増) 埼玉県 = 1304 件(同 7.8%減) 千葉県 = 1218 件(同 0.5%増) と、神奈川県と千葉県が前年水準を上回っている。

[ 戸当たり成約賃料 ] 賃貸マンション = 9.74 万円(同 2.6%下落)、11 カ月連続のマイナス 賃貸アパート = 6.43 万円(同 0.2%上昇)、5 カ月連続のプラス。

[ m<sup>2</sup>当たり成約賃料 ] 賃貸マンション = 2550 円(同 3.0%下落)、8 カ月連続のマイナス 賃貸アパート = 1980 円(同 1.0%減)、前月のプラスから再びマイナス。

[ U R L ] [http://info.athome-inc.jp/news\\_market/2010/08/7-13d2.html](http://info.athome-inc.jp/news_market/2010/08/7-13d2.html)

【問合先】経営企画室広報担当 03 - 3730 - 6484

## 会員動向

### 事務所移転

(株)クリード(正会員)は 8 月 2 日付で、本社事務所を移転した。

[ 新所在地 ] 〒160 - 0022 東京都新宿区 2-6-4 新宿 K N ビル 9 階

T E L 0 3 - 5 3 6 1 - 8 5 8 5 F A X 0 3 - 5 3 6 1 - 8 5 8 1

## 協会だより

### 総務省、国交省を通じ地デジ放送対応の促進について協力要請

総務省はこのほど、国土交通省を通じて、不動産物件の所有者宛てに「不動産物件の地デジ対応のお願い」と題する協力依頼の文書を配布し、当協会など国交省所管の住宅・不動産関係団体に対して協力を要請した。また、ビルやマンションなどの不動産物件の所有者・管理者に対して、所有不動産が地デジへの対応済みか、あるいは未対応かの状況について、総務省への情報提供を要請した。

これは、2011 年 6 月末を目途に「アナログ放送」が終了し、同年 7 月 24 日正午にはすべての放送が終了(完全停波)するため、ビル陰などの受信障害対策共聴施設や、アパート・マンションなどの集合住宅共聴施設の地上デジタル放送対応(UHF アンテナの設置など)が必要になることからの対応。

支援策・その他の問合先 = 総務省地デジコールセンター0570-07-0101(ナビダイヤル)

[ U R L ] <http://www.digisuppo.jp/>

不動産物件の情報提供に関する問合先 = 同省テレビ受信者支援センター03 - 6459 - 2783

担当：デジサポ統括本部 玄間部長、上田副部長