



今週の フラッシュ

貸家 5 カ月ぶり、分譲戸建 3 カ月連続の増加

～国交省、1 月の新設住宅着工、持家とマンション減少

国土交通省がまとめた今年 1 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 1.1%減の 6 万 5984 戸で、5 カ月連続して前年同月水準を下回った。エリア別の着工総戸数をみると、首都圏が 5.3%減、中部圏が 14.3%減となった半面、近畿圏は 14.1%増、その他地域は 2.4%増となった。利用関係別にみると、貸家が 5 カ月ぶりに増加に転じたのに加え、分譲一戸建住宅も 3 カ月連続して増加した。半面、持家は 5 カ月連続、分譲マンションも 2 カ月連続して減少した。

この結果、今年 1 月の着工全体の勢いを年率換算値でみると、82 万 1712 戸となり、前月比 5.0%増と 2 カ月ぶりに 80 万戸台に乗せたものの、一進一退が続いている。

国交省では、「持家は住宅エコポイントなどの住宅取得支援策が昨年夏にいったん期限切れを迎えたのを機に、9 月からマイナスが続いており、全体の着工も弱含みで推移している」とみている。

《2012 年 1 月の住宅着工動向の概要》

[主な住宅種別の内訳] ◇持家＝2 万 1687 戸(前年同月比 2.7%減、5 カ月連続の減少)。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 1.5%増の 1 万 8655 戸と、5 カ月ぶりに増加したものの、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が 22.7%減の 3032 戸と 2 桁の減少となり、全体を押し下げた。

◇貸家＝2 万 4256 戸(同 1.1%増、5 カ月ぶりの増加)。公的資金による貸家は 19.9%減の 2626 戸と、5 カ月連続減少したものの、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 4.4%増の 2 万 1630 戸となり、全体を押し上げた。

◇分譲住宅＝1 万 9813 戸(同 0.5%減、2 カ月連続の減少)。うちマンションは 1 万 167 戸(同 2.6%減)と 2 カ月連続の減少、一戸建住宅は 9594 戸(同 2.3%増)と 3 カ月連続の増加。

[圏域別・利用関係別の内訳] ◇首都圏＝2 万 4131 戸(前年同月比 5.3%減)、うち持家 5093 戸(同 10.0%減)、貸家 9042 戸(同 4.1%増)、分譲 9930 戸〔同 10.6%減、うちマンション 5275 戸(同 17.7%減)、一戸建住宅 4614 戸(同 0.1%減)〕など◇中部圏＝7516 戸(同 14.3%減)、うち持家 3417 戸(同 14.8%減)、貸家 2459 戸(同 11.4%減)、分譲 1607 戸〔同 12.2%減、うちマンション 469 戸(同 23.9%減)、一戸建住宅 1132 戸(同 6.5%減)〕など◇近畿圏＝1 万 864 戸(同 14.1%増)、うち持家 2833 戸(同 5.7%増)、貸家 3413 戸(同 13.8%増)、分譲 4602 戸〔同 25.8%増、うちマンション 2564 戸(同

37.9%増)、一戸建住宅 2038 戸(同 13.9%増)] など◇**その他地域**=2 万 3473 戸(同 2.4%増)、うち持家 1 万 344 戸(同 3.9%増)、貸家 9342 戸(同 1.9%減)、分譲 3674 戸 [同 11.1%増、うちマンション 1859 戸(同 20.0%増)、一戸建住宅 1810 戸(同 2.8%増)]。

[**マンションの3大都市圏別内訳**]◇**首都圏**=5275 戸(前年同月比 17.7%減)、うち東京都 3497 戸 [同 13.2%減、うち東京 23 区 3126 戸(同 14.1%減)、東京都下 371 戸(同 5.4%減)]、神奈川県 990 戸(同 42.7%減)、千葉県 347 戸(同 26.6%増)、埼玉県 441 戸(同 16.4%増)一と、増加したのは埼玉県と千葉県◇**中部圏**=469 戸(同 23.9%減)、うち愛知県 429 戸(同 26.8%減)、静岡県 0 戸(前年同月 0 戸)、三重県 0 戸(同 0 戸)、岐阜県 40 戸(前年同月比 33.3%増)◇**近畿圏**=2564 戸(前年同月比 37.9%増)、うち大阪府 1609 戸(同 16.7%増)、兵庫県 549 戸(同 69.7%増)、京都府 151 戸(同 60.6%増)、奈良県 102 戸(前年同月 0 戸)、滋賀県 153 戸(同 146.8%増)、和歌山県 0 戸(同 0 戸)◇**その他地域**=1859 戸(前年同月比 20.0%増)。

[**建築工法別**] ◇**プレハブ工法**=1 万 1113 戸(前年同月比 3.8%増、5 カ月ぶりの増加)◇**ツーバイフォー工法**=7438 戸(同 4.5%減、5 カ月連続の減少)。

[**URL**] <http://www.mlit.go.jp/common/000192934.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

政府、改正不特法と都市低炭素化法を閣議決定、不動産の再生など狙い

政府は 2 月 28 日の閣議で、不動産特定共同事業法(不特法)の一部改正案と、都市の低炭素化の促進に関する法律案(都市低炭素化法)を決定した。いずれの法案も、今通常国会において、住宅・不動産関係では目玉となる法案で、老朽化した不動産の再生や省エネ住宅の普及促進など、優良なストック創出を目的としている。

不特法の改正は、倒産隔離スキームの導入が柱となる。特別目的会社(SPC)を活用したスキームを法改正によって新たに追加。倒産隔離が施されたSPCの活用を可能とすることで、資金調達しやすい環境が創出される。国土交通省は、倒産隔離スキームの導入により、旧耐震建築物の修繕・建替えへの不動産証券化手法が活用されることを期待。老朽化・陳腐化した不動産の再生に民間資金を呼び込み、都市機能の更新へとつなげたい考え。

都市低炭素化法は、都市のコンパクト化を誘導し、まち単位でのCO2排出量の削減を図ることが主な目的。都市機能が集中する市街化区域などにおいて、病院や福祉施設、共同住宅などを集約する事業の認定制度を創設し、認定された事業に対して支援措置を講じる。さらに、同法により「認定低炭素住宅」制度も創設して建築物単位での低炭素化の促進も図る。高い断熱機能を備えるなど、省エネ性に優れた住宅について、住宅ローン減税の特例措置など税制優遇をする。

不特法と都市低炭素化法は、いずれも国交省所管の法案で、同省では、合わせて10件の法案を今国会に提出している。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000011.html

http://www.mlit.go.jp/report/press/toshi07_hh_000062.html

【問合先】 土地・建設産業局不動産市場整備課 03-5253-8111 内線 30702、30703
都市局総務課調整室＝内線 32136、住宅局住宅生産課＝内線 39425

国交省、工事請負契約書におけるインフレ条項の的確な運用で通達

国土交通省は、東日本大震災において特に被災の大きい岩手県や宮城県、福島県における賃金等急激な変動に対処するため、同省発注の工事に関して、工事請負契約書第25条第6項(いわゆるインフレ条項)の的確な運用について、建設業課・建設市場整備課など関係部課長連名の通達を、東北・北陸地方整備局をはじめ、岩手県や宮城県、福島県、仙台市、関係業界団体などに対して、2月17日付で通知した。

【問合先】 土地・建設産業局建設業課・建設市場整備課

国交省、1月のエコポ活用による環境対応住宅の申請は3万4673戸

国土交通省がまとめた今年1月末時点の「エコポイントの活用による環境対応住宅普及促進事業(住宅エコポイント事業)の実施状況」によると、住宅エコポイントの申請は、新築が2万9449戸、リフォームが5224戸、合計3万4673戸となった。また、今年1月末時点の住宅エコポイントの発行状況をみると、新築が3万3893戸(101億6760万P)、リフォームが6248戸(5億8678.6万P)、合計4万141戸(107億5438.6万P)となった。

【1】住宅エコポイントの申請受付開始からの累計＝◇新築＝64万8118戸◇リフォーム＝59万362戸◇合計＝123万8480戸 【2】住宅エコポイントの発行申請受付開始からの累計＝◇新築＝63万7629戸(1912億8956万P)◇リフォーム＝58万2012戸(355億6925.5万P)◇合計＝121万9641戸(2268億5881.5P)。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000335.html

【問合先】 住宅局住宅生産課 03-5253-8111 内線 39402

住金機構、新たにフラット35Sエコを創設、当初5年間の金利を引下げ

(独)住宅金融支援機構は、従来の証券化ローン【フラット35】Sに加え、今回新たに【フラット35】Sエコを創設し、申込者が省エネルギー性に優れた住宅を取得する場合、融資金利を当初5年間年▲0.7%～▲1.0%に大幅に引き下げる。

なお、東日本大震災における「特定被災区域」に千葉県柏市と野田市がこのほど追加指定されたことに伴い、両市については、下記の被災地向け金利が適用される。

<被災地における住宅取得> (1) 【フラット35】Sエコ(金利Aプラン)＝当初5年間年▲1.0%、6年目以降20年目まで年▲0.3% (2) 【フラット35】Sエコ(金利Bプラン)＝当初5年間年▲1.0%、6年目以降10年目まで年▲0.3%

<被災地以外における住宅取得> (1) 【フラット35】Sエコ(金利Aプラン) = 当初5年間年▲0.7%、6年目以降20年目まで年▲0.3% (2) 【フラット35】Sエコ(金利Bプラン) = 当初5年間年▲0.7%、6年目以降10年目まで年▲0.3%。

詳細は右記URLで閲覧できる。 [URL] <http://www.flat35.com/loan/flat35s/index.html>
<http://www.bousai.go.jp/oshirase/h24/120217-4kisyu.pdf>

【問合せ先】 お客様コールセンター 0570-0860-35

調査統計

国交省、12月の設計住宅性能評価の受付は29.1%増の1万9481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」(2011年12月末時点)によると、新築住宅の設計住宅性能評価の受付は前年同月比29.1%増の1万9481戸と、8月以来6カ月ぶりの増加となったが、交付は同6.8%減の1万6032戸と、8月以来、5カ月連続の減少となった。

<新築住宅の2011年12月実績> (1) 設計住宅性能評価 = ◇受付1万9481戸(前年同月比29.1%増)、うち一戸建住宅7487戸(同0.6%減)、マンション等1万1994戸(同58.6%増) ◇交付1万6032戸(同6.8%減)、うち一戸建住宅7407戸(同3.8%減)、マンション等8625戸(同9.2%減) (2) 建設住宅性能評価 = ◇受付1万4903戸(同1.0%減)、うち一戸建住宅6508戸(同0.1%増)、マンション等8395戸(同1.8%減) ◇交付1万3845戸(同8.4%減)、うち一戸建住宅7975戸(同6.8%増)、マンション等5870戸(同23.3%減) [2011年12月の設計住宅性能評価書交付住宅の属性] ◇マンション等共同住宅8625戸(シェア53.8%) ◇一戸建住宅7407戸(同46.2%) [一戸建住宅の工法別内訳] ◇プレハブ工法4378戸(シェア59.1%) ◇木造在来2473戸(同33.4%) ◇2×4工法539戸(同7.3%)—など [マンション等の構造別内訳] ◇RC造8279戸(シェア96.0%) ◇プレハブ228戸(同2.6%)—など [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185万7782戸 ◇交付182万4713戸 (2) 建設住宅性能評価 = ◇受付148万2573戸 ◇交付133万3413戸。

<既存住宅の実績> (1) 2011年12月の実績 = ◇受付16戸(前年同月比56.8%減) ◇交付73戸(同1116.7%増) (2) 2002年12月制度運用開始からの累計 = ◇受付3000戸 ◇交付2961戸。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000336.html

【問合せ先】 住宅局住宅生産課 03-5253-8111内線39456

市場調査

アットホーム、1月の新築戸建と中古Mの成約価格、ともに上昇

アットホームがまとめた2012年1月の「首都圏の新築戸建・中古マンション価格動向調査」によると、新築戸建の戸当たり平均成約価格は3210万円で、前年同月比

2.5%上昇し、13 カ月連続のプラスとなった。これは、前月同様、価格の高い東京23区で成約が大幅に増加したこと、また、成約の多い神奈川県が上昇したことによるもの。一方、中古マンションの戸当たり平均成約価格は2234万円で、前年同月比0.5%上昇し、6カ月ぶりにプラスとなった。

〔新築戸建の成約価格のエリア別状況〕◇首都圏の戸当たり平均成約価格＝3210万円(前年同月比2.5%上昇)、13 カ月連続のプラス、うち◇東京23区＝4276万円(同4.0%下落)◇東京都下＝3302万円(同0.5%下落)◇神奈川県＝3352万円(同0.5%上昇)◇埼玉県＝2684万円(同4.4%上昇)◇千葉県＝2417万円(同1.4%下落)。

〔中古マンションの戸当たり平均成約価格〕◇首都圏の戸当たり平均成約価格＝2234万円(前年同月比0.5%上昇)、6カ月ぶりにプラス、うち◇東京23区＝2803万円(同1.5%上昇)◇東京都下＝2251万円(同12.8%上昇)◇神奈川県＝2084万円(同4.1%下落)◇埼玉県＝1611万円(同6.2%下落)◇千葉県＝1438万円(同0.3%下落)。

〔URL〕<http://athome-inc.jp/news/market.html> 【問合先】広報担当 03-3580-7185

講習会

近代化C、3/9～16、中古不動産流通活性化のための講習会を開催

(財)不動産流通近代化センターは、国土交通省の後援により、中古住宅取引に関わる宅建業者やリフォーム会社などの関連事業者を対象に、3月9日から16日にかけて東京、福岡、大阪、名古屋の全国4会場で、「中古不動産流通市場活性化のための講習会」を開催する。募集人員は200名(先着順)。参加は無料。

講習会のプログラムなど詳細は、下記URLで閲覧できる。

〔URL〕<http://www.kindaiika.jp/chukokoushukai>

【問合先】中古不動産講習事務局 0120-081883

協会だより

◆ 3月の行事予定

◇9日(金)	12:00～	優良事業審査会(組織委員会)〔日住協会議室〕
◇12日(月)	12:30～	組織委員会〔弘済会館〕
	16:00～	事業活性化支援小委員会(戸建住宅委員会)〔同上〕
◇14日(水)	15:00～	HP改訂小委員会(総務委員会)〔日住協会議室〕
◇15日(木)	12:00～	総務委員会〔同上〕
◇22日(木)	15:30～	中高層住宅委員会〔弘済会館〕
	17:30～	中高層住宅委員会懇親会〔同上〕
◇23日(金)	16:30～	理事会〔ホテルニューオータニ〕
	17:40～	政策研究会総会〔同上〕
	18:00～	新入会員との懇親会〔同上〕
◇29日(木)	13:30～	特保住宅検査員研修〔日住協会議室〕