



## 今週の フラッシュ

### 持家 19 カ月ぶりに減少、マンションのみ増加

～ 国交省、5 月の新設住宅着工は 6.4% 増の 6 万 3726 戸

国土交通省がまとめた今年 5 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 6.4% 増の 6 万 3726 戸で、2 カ月連続で増加した。

住宅種別の内訳をみると、持家が 19 カ月ぶりに減少したのに加え、貸家も 8 カ月連続して減少、分譲一戸建ても 17 カ月ぶりに減少した一方、分譲マンションのみが 2 倍強の増加となり、全体の増加に寄与した。

持家の 19 カ月ぶりの減少について国交省では、「東日本大震災により消費者マインドが低下し、その影響を持家が一番受けた」と分析。

この結果、5 月の着工の勢いを年率換算値でみると、81 万 4908 戸で、前月比 2.1% 増と、2 カ月ぶりに 80 万戸台に乗った。

5 月の住宅着工については、「2 カ月連続で増加したが、厳しい所得・雇用環境に加え、東日本大震災の影響もあり、一部で弱い動きをみせている」としている。

#### 《 5 月の住宅着工動向の概要 》

[ 主な住宅種別の内訳 ] 持家 = 2 万 3528 戸 (前年同月比 2.9% 減、19 カ月ぶりに減少)。住宅金融支援機構など公的資金融資による持家が前年同月比 16.9% 増の 3639 戸と、20 カ月連続のプラスとなったものの、大部分を占める民間金融機関などの融資による持家が 5.9% 減の 1 万 9889 戸と、5 カ月連続で減少し、全体を埋めきれなかった。

貸家 = 2 万 669 戸 (同 5.0% 減、8 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 1.5% 増の 1 万 8044 戸と、8 カ月ぶりのプラスとなったものの、公的資金による貸家が 34.0% 減の 2625 戸と、3 カ月連続のマイナスとなったため。

分譲住宅 = 1 万 8822 戸 (同 42.9% 増、15 カ月連続の増加)。うちマンションは 1 万 6 戸 (同 138.1% 増) と 2 カ月連続の増加、一戸建住宅は 8796 戸 (同 1.8% 減) と、17 カ月ぶりの減少となった。

[ 地域別・利用関係別の内訳 ] 首都圏 = 2 万 5738 戸 (同 30.6% 増)、うち持家 5270 戸 (同 0.8% 増)、貸家 8504 戸 (同 14.5% 増)、分譲 1 万 1870 戸 [ 同 75.8% 増、うちマンション 7393 戸 (同 206.8% 増)、一戸建住宅 4467 戸 (同 3.0% 増) ] など 中部圏 = 7309 戸 (同 2.2% 減)、うち持家 3642 戸 (同 7.4% 減)、貸家 2036 戸 (同 17.3% 減)、分譲 1539 戸 [ 同 43.3% 増、うちマンション 560 戸 (同 162.9% 増)、一戸建住宅 971 戸 (同 12.8% 増) ] など 近畿圏 = 8097 戸 (同 16.1% 減)、うち持家 2855 戸 (同 4.1% 減)、貸家 2513 戸 (同 31.4% 減)、分譲 2338 戸 [ 同 19.6% 減、うちマンション 537 戸 (同 27.6% 減)、

一戸建住宅 1801 戸(同 16.8%減)〕など その他地域 = 2 万 2582 戸(同 2.2%減)、うち持家 1 万 1761 戸(同 2.8%減)、貸家 7616 戸(同 7.2%減)、分譲 3075 戸(同 26.1%増、うちマンション 1516 戸(同 81.1%増)、一戸建住宅 1557 戸(同 2.2%減)〕。

〔マンションの 3 大都市圏別内訳〕 首都圏 = 7393 戸(前年同月比 206.8%増)、うち東京都 3482 戸〔同 111.4%増、うち東京 23 区 2522 戸(同 60.9%増、東京都下 960 戸(同 1100.0%増)、神奈川県 3108 戸(同 1138.2%増)、千葉県 143 戸(同 286.5%増)、埼玉県 660 戸(同 38.9%増)〕と、軒並み全エリアで前年水準を上回った 中部圏 = 560 戸(同 162.9%増)、うち愛知県 226 戸(同 6.1%増)、静岡県 334 戸(前年同月 0 戸)、三重県 0 戸(同 0 戸)、岐阜県 0 戸(同 0 戸) 近畿圏 = 537 戸(同 27.6%減)、うち大阪府 421 戸(同 ±0.0%)、兵庫県 106 戸(同 36.9%減)、京都府 10 戸(同 77.3%減)、奈良県 0 戸(前年同月 109 戸)、滋賀県 0 戸(同 0 戸)、和歌山県 0 戸(同 0 戸) その他地域 = 1516 戸(同 81.1%増)。

〔建築工法別〕 プレハブ工法 = 1 万 106 戸(前年同月比 2.0%増、2 カ月連続の増加) ツーバイフォー工法 = 6891 戸(同 1.0%増、6 カ月連続の増加)。

〔URL〕 [http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04\\_hh\\_000234.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000234.html)

【問合せ先】総合政策局・建設統計室 03 - 5253 - 8111 内線 28626

## 政策動向

### 国交省、組織再編で土地・建設産業局が土地・不動産を統括

国土交通省は 7 月 1 日付で組織改編を実施する。局の再編を行い、「土地・建設産業局」「都市局」「国土政策局」「水管理・国土保全局」が新設されるほか、インフラの国際展開の支援を強化するため、「国際統括官」のポストも設置する。局の再編に伴い、「土地・建設産業局」の中に「不動産市場整備課」が新設され、住宅局には高齢者などの居住支援を図る「安心居住推進課」、総合政策局には「官民連携政策課」などが新たに創設される。

「土地・建設産業局」= 土地・水資源局の土地分野と、総合政策局の不動産・建設産業分野の統合により新設。不動産課などの既存の組織は、そのまま新局に組み込まれるが、不動産課の不動産投資市場整備室は、土地・水資源局の土地利用調整課と統合し、新設される「不動産市場整備課」に組み込まれる。また、局長級の建設流通政策審議官が不動産・建設産業分野をみる。局長は局全体を総括することになる。

「都市局」= 国土計画局の大都市圏制度企画室が都市・地域整備局の都市分野に統合される形で創設される。一方で、「国土政策局」は、国土計画局と都市・地域整備局の地域分野を統合する。「水管理・国土保全局」では、河川局、土地・水資源局の水資源部、都市・地域整備局の下水道部が統合され、水関連行政が一元化される。「国際統括官」は、3 つある政策統括官を 1 つ減らすことで新設される。

〔URL〕 [http://www.mlit.go.jp/report/press/kanbo04\\_hh\\_000044.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/kanbo04_hh_000044.html)

【問合せ先】大臣官房総務課 03 - 5253 - 8111 内線 21406、21405、21472

### 国交省、来年度税制改正要望事項取りまとめで7/7まで意見募集

国土交通省は、2012(平成24)年度の税制改正要望事項を取りまとめるにあたり、広く一般から意見(パブリックコメント)を7月7日(木)正午(必着)まで募集する。

募集する意見は、国交省の所掌する施策に係る税制のうち、2012年度の税制改正要望に関するもの(国税・地方税)で、意見の内容は、(1)種別(新しい税制措置に係るものか、既存の税制措置の拡充や延長に係るものかの別)(2)税目(3)関係法律条項(4)意見の詳細(5)措置を必要とする期間(6)理由(必要性・妥当性)(7)効果(期待される効果・税収の減収見込額)(8)その他参考となる事項。

意見の提出方法など詳細は、下記URLで閲覧・ダウンロードできる。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/page/kanbo01\\_hy\\_001569.html](http://www.mlit.go.jp/page/kanbo01_hy_001569.html)

【問合せ先】総合政策局政策課意見募集担当 03-5253-8111 内線 24263、24273

### 国交省、原状回復ガイドラインを8月に再改訂へ、7/15まで意見募集

国土交通省は6月28日、民間賃貸住宅の退去時における現状回復をめぐるトラブルの未然防止を図るため、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」の再改訂版(案)を策定したことから、この「再改訂版(案)」に対する一般からの意見(パブリックコメント)の募集手続きを開始した。7月15日(金)まで受け付ける。

同省としては、8月上旬を目途に「再改訂版」としてまとめ、公表する予定。

同省ではこれまで、賃貸人・借借人があらかじめ理解しておくべき一般的なルールを示した「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」について、さらなる普及促進などを図るために「原状回復ガイドライン検討委員会」を設け、記載内容の補足、Q&Aの見直し、新しい裁判例の追加などを行い、同ガイドラインの「再改訂版(案)」を策定したものの。

(独)国民生活センターによると、敷金と原状回復に関する相談件数は近年増加傾向にあり、2009年度は1万6767件にのぼっている。裁判で争われるケースも多く、最近では、通常損耗分の原状回復費用も借借人に負担を求める「敷引き特約」に関する最高裁判決が3月24日に出され、特約の合理性や賃貸人と借借人の双方で合意があれば、敷引き特約は有効との判断を示している。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/house03\\_hh\\_000059.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000059.html)

【問合せ先】住宅局住宅総合整備課 03 - 5253 - 8111 内線 39364、39365

### 国交省、4月の建築確認済証交付は前年比18ヶ月ぶり減の4万1046件

国土交通省は、「最近の建築確認件数等の状況」と「最近の構造計算適合性判定を要する物件に係る確認審査日数の状況」(2011年4月分)をまとめた。但し、今年3・4月分に関しては、東日本大震災の影響により岩手県の一部の地区について建築確認実績の把握が困難な状況であるため、確認が可能な範囲で集計。

< 建築確認済証の交付件数の状況 >

4月の建築確認済証の交付件数は前年同月比7.6%減の4万1046件となり、一昨年10月以来、18カ月ぶりに前年水準を下回った。[建築物種別の内訳] マンションなどのいわゆる1～3号建築物=1万1278件(前年同月比6.7%減)、うち構造計算適合判定合格件数1378件 木造2階建て住宅などいわゆる4号建築物=2万9768件(同7.9%減)。[審査機関別の内訳] 特定行政庁(建築主事) 合計=7430件(同13.9%減) 1～3号建築物=1590件(同13.4%減)、うち構造計算適合判定合格件数295件 4号建築物=5840件(同14.1%減) 指定確認検査機関 合計=3万3616件(同6.0%減) 1～3号建築物=9688件(同5.6%減)、うち構造計算適合判定合格件数1083件 4号建築物=2万3928件(同6.2%減)。

< 建築確認申請件数の状況 >

4月の建築確認申請件数は前年同月比7.3%減の4万2558件となり、前月に引き続き2カ月連続して前年水準を下回った。[内訳] 1～3号建築物=1万2047件(前年同月比5.4%減)、うち構造計算適合判定申請件数1424件 4号建築物=3万511件(同8.1%減)。[審査機関別の内訳] 特定行政庁(同) 合計=8003件(同14.6%減) 1～3号建築物=1880件(同10.9%減)、うち構造計算適合判定申請件数306件 4号建築物=6123件(同15.7%減) 指定確認検査機関 合計=3万4555件(同5.5%減) 1～3号建築物=1万167件(同4.3%減)、うち構造計算適合判定申請件数1118件 4号建築物=2万4388件(同6.0%減)。

< 構造計算適合性判定を要する物件に係る確認審査日数の状況 >

4月の構造計算適合性判定を要する物件に係る全体の確認申請受付～確認済証交付(対象物件1262件、うち256件の法定通知を発出した物件除く)の平均所要期間は28.4日、うち申請者側作業日数は13.5日、審査機関作業日数は14.9日。[審査機関別の内訳] 指定確認審査機関=平均所要期間27.8日、うち申請者側作業日数13.5日、審査側作業日数14.2日 特定行政庁(建築主事)=平均所要期間35.9日、うち申請者側作業日数13.2日、審査側作業日数22.7日。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/house05\\_hh\\_000250.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000250.html)

【問合せ先】住宅局建築指導課 03-5253-8111 内線39545

## 東京都の特緊道路に1000km、診断無料1万㎡まで、みずほが低利融資

東京都は6月28日、4月に施行した緊急輸送道路沿道建築物の耐震化推進条例に基づき、耐震診断の義務化路線となる全202路線を「特定緊急輸送道路」として指定した。これで、2012年4月1日から導入する沿道建築物の耐震診断義務化に向けて、本格的なスタートを切った。

都が特定緊急輸送道路(特緊道路)として指定したのは、震災時の応急対策機能の中核となる都庁本庁舎や立川地域防災センター、区市町村庁舎など防災拠点への連絡機能を担う第1次緊急輸送道路約1000kmと、第1次緊急輸送道路に接していない区市町村庁舎への連絡機能を高める第2次・第3次緊急輸送道路の一部。

都は2012年度から、特緊道路の沿道建築物のうち、旧耐震かつ道路幅員半分超の高さの建築物を対象に耐震診断を義務付ける。耐震診断費用の建物所有者の負担は原

則ゼロだが、対象建物の延床面積が1万㎡超の場合はオーナーに一部負担が発生する。耐震診断の結果、耐震性の不足が判明した場合、耐震改修費用の助成を行う。助成額は延床面積5000㎡以下の部分について最大で6分の5。補助対象事業費は1棟当たり4億7300万円まで。オーナー負担分については、みずほ銀行など10金融機関が、診断費用や改修・建替え費用について低利で融資する。

また、都は耐震改修工事などが完了するまでの間、建物の入り口に『耐震診断不適合』のマークを貼るなどの措置を行う。

〔URL〕<http://www.taishin.metro.tokyo.jp/learn/tokyo/05.html>

【問合せ先】都市整備局市街地建築部建築企画課 03-5388-3362



## 調査統計

国交省、5月の長期優良住宅建築等計画の認定は14.5%増の7868戸

国土交通省がまとめた長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく「長期優良住宅建築等計画の認定状況」(2011年5月末時点)によると、5月の実績は、一戸建ての住宅=7816戸(前年同月比14.2%増) 共同住宅等=52戸(同108%増) 総戸数=7868戸(同14.5%増) となった。

この結果、2009年6月4日の制度運用開始からの累計は、一戸建ての住宅=17万2736戸 共同住宅等=2954戸 総戸数=17万5690戸 となった。

但し、東日本大震災の影響により、岩手県については未集計のため、5月の実績値と制度運用開始からの累計値は暫定値。今後、岩手県の実績値が確認でき次第公表。

〔URL〕[http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000256.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000256.html)

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03-5253-8111内線39429



## 協会だより

### 7月の行事予定

5日(火)	12:00~	政策委員会(スクワール麹町)
	14:00~	「新・中間省略登記の基礎から実践まで」(流通委員会)(主婦会館)
8日(金)	9:45~	宅地建物取引主任者法定講習(総評会館)
11日(月)	15:00~	既存住宅売買瑕疵保険及びリフォーム瑕疵保険等に関する説明会(スクワール麹町)
15日(金)	12:00~	流通委員会(スクワール麹町)
19日(火)	11:40~	入会審査会(弘済会館)
	12:30~	組織委員会(同上)
	15:30~	高齢者向け住宅セミナー(賃貸管理委員会)(同上)
21日(木)	12:00~	総務委員会(日住協会議室)
22日(金)	13:30~	営業マネージャー向け実践講座(組織委員会)(TKP銀座ビジネスセンター)
26日(火)	15:00~	戸建住宅委員会(弘済会館)