



## 今週の フラッシュ

### 持家は 14 カ月ぶり増、貸家、分譲が連続減少

～ 国交省、2009 年 11 月の新設住宅着工は 6 万 8198 戸

国土交通省がまとめた 2009 年 11 月の「建築着工統計調査報告」によると、昨年 11 月中の全国の新設住宅着工戸数は前年同月比 19.1%減の 6 万 8198 戸で、12 カ月連続して前年同月水準を下回った。総戸数は首都圏や中部圏、近畿圏、その他地域の全エリアで減少した。利用関係別にみると、持家が 14 カ月ぶりに増加に転じたものの、貸家、分譲一戸建住宅、分譲マンションが共に減少したことから、全体でも二桁台の減少となった。なかでも分譲マンションは前年同月比 63.7%減の 4329 戸で、11 カ月連続して前年水準を下回り、11 月としては過去最低値を更新した。

この結果、11 月の着工の勢いを年率換算値でみると、79 万 7976 戸となり、前月に比べ 4.7%増加したものの、今年に入り 11 カ月連続で 100 万戸の大台を割り込んでいる。前月比の推移をみると、1965 年の調査開始以来、最低となった昨年 8 月(67 万 6248 戸)以降、3 カ月連続で増加している。

国交省では、「持家の着工戸数が 14 カ月ぶりに前年水準を上回り、底打ち感がみられるものの、分譲マンションの着工が依然 6 割台のマイナスとなるなど改善が見られず、全体の足を引っ張っている。景気の先行きは依然不透明で、雇用・所得環境も厳しいことから、当面厳しい情勢が続く」とみている。

#### 《11 月の住宅着工動向の概要》

[ 主な住宅種別の内訳 ] 持家 = 2 万 5441 戸(前年同月比 8.3%増、14 カ月ぶりの増加)。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 7.2%増の 2 万 3123 戸と、14 カ月ぶりにプラスになったのに加え、地方自治体など公的資金融資による持家も 20.0%増の 2318 戸となったため。

貸家 = 2 万 9508 戸(同 25.3%減、12 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 30.4%減の 2 万 5098 戸と、12 カ月連続のマイナスとなったため。

分譲住宅 = 1 万 2677 戸(同 38.2%減、12 カ月連続の減少)。うちマンションは 4329 戸(同 63.7%減)と 11 カ月連続の減少、一戸建住宅は 8326 戸(同 1.5%減)と 14 カ月連続の減少。

[ 地域別・利用関係別の内訳 ] 首都圏 = 2 万 2868 戸(同 21.6%減)、うち持家 6127 戸(同 6.1%増)、貸家 1 万 426 戸(同 16.2%減)、分譲 6281 戸〔同 41.7%減、うちマンション 2260 戸(同 66.0%減)、一戸建住宅 4014 戸(同 0.8%減)〕など 中部圏 = 8343

戸(同29.9%減)、うち持家4101戸(同10.0%増)、貸家3140戸(同49.4%減)、分譲1091戸〔同43.5%減、うちマンション216戸(同79.0%減)、一戸建住宅875戸(同1.3%増)〕など 近畿圏=9998戸(同19.8%減)、うち持家3329戸(同15.1%増)、貸家3484戸(同31.3%減)、分譲3102戸〔同28.7%減、うちマンション1230戸(同47.5%減)、一戸建住宅1859戸(同7.6%減)〕など その他地域=2万6989戸(同12.1%減)、うち持家1万1884戸(同7.0%増)、貸家1万2458戸(同21.2%減)、分譲2203戸〔同36.3%減、うちマンション623戸(同67.4%減)、一戸建住宅1578戸(同3.1%増)〕。

〔マンションの3大都市圏別内訳〕 首都圏=2260戸(同66.0%減)、うち東京都1337戸〔同64.4%減、うち東京23区1059戸(同61.7%減)、東京都下278戸(同71.7%減)〕、神奈川県653戸(同38.7%減)、千葉県0戸(前年同月1426戸)、埼玉県270戸(同28.9%減) と、軒並み全エリアで前年水準を大幅に下回り、千葉県はゼロ 中部圏=216戸(同79.0%減)、うち愛知県121戸(同79.7%減)、静岡県95戸(同46.9%減)、三重県0戸(前年同月56戸)、岐阜県0戸(同0戸) 近畿圏=1230戸(同47.5%減)、うち大阪府876戸(同46.3%減)、兵庫県354戸(同35.3%減)、京都府0戸(前年同月24戸)、奈良県0戸(同64戸)、滋賀県0戸(同75戸)、和歌山県0戸(同0戸) その他地域=623戸(同67.4%減)。

〔建築工法別〕 プレハブ工法=1万1781戸(前年同月比3.5%減、13カ月連続の減少) ツーバイフォー工法=9497戸(同11.6%減、12カ月連続の減少)。

〔URL〕 [http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04\\_hh\\_000129.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000129.html)

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



## 政策動向

### 国交省、賃貸住宅管理業に任意の登録制度導入へ、業務ルールなど制定

国土交通省は、昨年12月25日に開いた社会資本整備審議会産業分科会不動産部会で、賃貸住宅管理業の適正化に向け、告示などによる「任意の登録制度」を導入する方向性を示した。国交省では、強制力・執行力の強い法制化ではなく、賃貸住宅管理業の登録制度を新設して、登録事業者の業務の適正化を図るためのルールを制定していく方針。

法制化については、営業の自由を制限するなど規制強化への懸念があるほか、制度運営に当たり、宅地建物取引業法の執行体制のように地方自治体の理解と協力が必要になってくる。こうした制度構築に向けた課題などを勘案し、当面、任意による登録制度としてスタートすることにしたもので、今後、運用状況などをみながら法規制の導入などは改めて判断する。

国交省が示した登録制度(国交省に備える登録簿に登録)では、賃貸アパートや賃貸マンションなどの賃貸住宅について、賃料などの徴収業務・賃貸借契約の更新業務や解約業務を行っている管理業者を対象にする。また、住宅を借り上げて転貸するサブ

リース業も対象とし、所有物件を自ら賃貸する賃貸業は除外する。

事業者の登録に当たっては、宅建業者の免許基準やマンション管理業者の登録拒否要件などと同様に、登録要件を設ける。業務の適正化のためのルールとしては、(1)賃借人に対する管理内容の書面交付(2)賃貸借契約に関する重要事項説明(成立時、更新時、終了時)など賃借人を保護するルールを定める。管理受託契約などに関する賃貸人を保護するためのルールも制定する。

【問合せ先】総合政策局不動産課 03-5253-8111 内線 25115

## 前原国交大臣、「市場支援で着工 100 万戸超、税制改革で内需喚起を」

前原誠司・国土交通大臣は 4 日、国土交通省専門紙記者会と新春会見を行い、新年の抱負を織り交ぜながら、今後の国土交通行政、とりわけ住宅・不動産政策などについて、大要次の通り語った。

1 今年のテーマは有言実行。これまで打ち出してきたことをいかに実現させるかが重要。景気と経済に目配りをした国土交通行政が必要だ。特に成長戦略会議に重きを置き、ここでまとめたものを実行に移していく。観光、空港・港湾の国際競争力の奪還、建設産業の国際化、住宅・不動産市場の活性化など、国交省所管の産業で日本経済を引っ張りたい。

2 今年度の新設住宅着工戸数が 80 万戸前後の水準に落ち込んでおり、危機感を持っている。国交省の成長戦略会議でも、「住宅・都市分野」を新たに加えた。2010 年度の税制改正では、「リートなどの取得物件について、登録免許税の税率を 0.8% に据え置いた。住宅取得資金の贈与税非課税枠の拡大も、財務省との折衝で実現に漕ぎ着けた。これは 1400 兆円といわれる個人金融資産の流動化に役立つだろう。また、2009 年度の第 2 次補正予算に盛り込んだ「フラット 35 S」の金利引下げや「住宅版エコポイント制度」の創設が住宅・不動産市場の活性化につながると思う。住宅・不動産市場をバックアップして、新設住宅着工戸数が再び 100 万戸を超える状況を生み出していきたい。

3 環境問題や少子高齢化などの社会問題対策を政策にどう反映させるか。農林水産省(林野庁)などと連携して、国産材を使用した住宅の促進に力を入れていく。高齢者向けのケア付き住宅の拡充にも力を入れたい。現在、医療と介護が混在しており、医療を専門とするはずの病院が介護を兼ねている。介護が充実していないから起こっている問題だ。

4 成長戦略で力を入れている 1 つに観光がある。中国をはじめとする海外からの観光客を増やすため、ビザ発給の緩和を他省庁と連携して実現したい。千歳基地が隣接する新千歳空港での発着枠の拡大については、防衛省と合意に達した。観光のあり方についても、他省庁と議論していきたい。例えば、日本の医療を海外の人に体験してもらおうメディカルツーリズムでは、保険など諸制度の見直しが必要だろう。その際、厚労省との連携が不可欠だ。観光地のオフシーズンを活性化するため、休日の平準化にも取り組む。学校の休日を地域ごとにズラす必要があるので、文部科学省から

の理解が必要になる。休日平準化の試験費用を 2010 年度予算に計上しており、早期に定着させたい。

5 2011 年度予算編成のポイントは、競争力強化と内需主導の経済回復に重点を置くことだ。その際、税制改革がポイントになる。目先の利益にこだわらず、まずは国際競争ができる環境をつくる。それがひいては税収増につながる。近視眼的なやり方ではなく、先を見越した改革をしたい。それから、昨年できなかった特別会計の見直しを今年の概算要求までに行う。

【問合先】総合政策局政策課 03 - 5253 - 8111 内線 24262、24272

## 国交省の 2010 年度予算、「安全・安心」の住宅整備、環境がテーマ

国土交通省が発表した 2010 年度予算は 5 兆 5846 億円で、前年度予算比 12% 減となった。公共事業関連予算が大きく削減されたことに加え、事業仕分けで無駄と判定された事業が廃止・縮減されたのが減額に影響した。2010 年度予算は、(1)安全・安心(2)暮らし・環境(3)活力・成長力 の 3 本柱で構成。マニフェストの実現など重要施策を推進する予算を積極的に計上している。

〔安全・安心〕今ある社会基盤を大事に長く使い続けることを目的とした「社会資本ストックの戦略的維持管理による安全・安心の確保と長寿命化」に 2189 億円 誰もが安心して住宅を借り、建て、住み続けられるようにする「高齢者・子育て世帯等に対応した住宅セーフティネットの充実」に 399 億円 民間賃貸住宅に安心して住めるようにする「民間住宅の賃貸や建設・リフォームをめぐるトラブルの予防・対策の強化」に 8 億円。裁判外紛争処理の仕組み(A D R)の立ち上げ支援や既存住宅の流通・リフォームに係るトラブルなどについて、相談体制づくりを支援。

〔暮らし・環境〕生活者の豊かな暮らしの実現を目指し「既存住宅の流通円滑化とリフォーム市場の整備」に 74 億円を計上し、住宅履歴情報の蓄積やインスペクション(建物検査)などを促進する制度を創設 CO2 排出が少ない環境に優しい取り組みを行う「住宅・建築物の省CO2対策・長寿命化」に 270 億円を計上し、省CO2を促進するプロジェクトの支援を行う。

〔活力・成長力〕訪日外国人旅行者について、「将来的に 3000 万人、その第 1 期として 2013 年までに 1500 万人」との目標達成を目指し、「世界に誇る観光大国の実現に向けた取組の強化」に 152 億円を計上。

〔URL〕<http://www.mlit.go.jp/common/000055941.pdf>

【問合先】総合政策局政策課 03 - 5253 - 8111 内線 24262、24272

## 国交省、不当な鑑定評価・違法行為に係る処分基準案で意見募集

国土交通省は、「不当な鑑定評価等及び違反行為に係る処分基準」の改正を検討しているが、このほど「改定案」を策定したことから、それに対する一般からの意見(パブリックコメント)を今月 25 日(月)まで募集する。

〔URL〕[http://www.mlit.go.jp/appli/pubcom/land04\\_pc\\_000016.html](http://www.mlit.go.jp/appli/pubcom/land04_pc_000016.html)

【問合せ先】土地・水資源局地価調査課 03 - 5253 - 8111 内線 30314

## 国土省、「建設業法施行規則等の一部改正案」で 20 日まで意見募集

国土交通省は、「建設業法施行規則等の一部改正案」をこのほど策定したことから、その改正案に関する一般からの意見(パブリックコメント)を今月 20 日(水)まで募集する。この度「工事契約に関する会計基準」などの企業会計基準の策定・改正が行われ、今年 4 月以降に提出する株式会社の計算書類の作成方法が大きく変更されることを踏まえ、建設業者が作成すべき計算書類の様式について所要の改正を行うもの。

〔URL〕[http://www.mlit.go.jp/appli/pubcom/sogo13\\_pc\\_000016.html](http://www.mlit.go.jp/appli/pubcom/sogo13_pc_000016.html)

【問合せ先】総合政策局建設業課 03 - 5253 - 8111 内線 24734



## 講習会

### 建築C、住宅の内装防火設計マニュアルの講習会を開催

(財)日本建築センターは、木造住宅等の設計者・施工者向けの講習会を東京会場と大阪会場で開催する。講習会の内容は、第1部「住宅の内装防火設計マニュアル」の解説、第2部「防火避難規定」の解説で、いずれかのみでの受講も可能。

〔概要〕 住宅の内装制限緩和告示とその設計例の解説(1部)と防火避難規定の解説(2部) 会場・日程 東京第1回=1月21日(木)1部(10~12:30)、2部(13:30~17:00) 大阪=1月28日(木)1部(同)、2部(同) 東京第2回=2月3日(水)同上。

〔URL〕[http://www.bcj.or.jp/c15\\_course/detail.php?sid=288](http://www.bcj.or.jp/c15_course/detail.php?sid=288)

【問合せ先】情報事業部 03 - 5816 - 7523



## 会員動向

### ゴールドクレスト、東京都心部で 52 階建て超高層 2 物件を発売へ

(株)ゴールドクレストは1月下旬に、東京都心の超高層マンション2物件の販売を開始する。中央区勝どきの「勝どきビュータワー」(総712戸、販売328戸)と豊島区東池袋の「OWL TOWER アウルタワー」(総608戸、販売473戸)。両物件共に地上52階建ての第一種市街地再開発事業。〔URL〕<http://www.goldcrest.co.jp/>

### 事務所移転

(株)桧家ランデックス(正会員)はこのほど、本社事務所を下記に移転した。

〔新所在地〕〒110 - 0014 東京都台東区北上野 1 - 8 - 3

TEL 03 - 5806 - 3681 FAX 03 - 5806 - 3655

(株)東亜住建(正会員)は1月5日付で、本社事務所を下記に移転した。

〔新所在地〕〒160 - 0022 東京都新宿区新宿 2 - 6 - 4 KN 新宿ビル

TEL 03 - 5366 - 0131 FAX 03 - 5366 - 0130