



## 今週の フラッシュ

### 住宅着工、10年度85.9万戸、11年度90.5万戸

～ 建設経済研、2010年度の建設投資は39兆3200億円

(財)建設経済研究所が独自の建設経済モデルによって試算した「建設投資の見通し」(2010年7月)によると、2010年度の建設投資は、「2010年度予算」で国の公共事業費が18.3%減となっていることなどから、政府建設投資が大幅に落ち込み、建設投資全体では前年度比6.8%減の39兆3200億円になる見通しで、1977(昭和52)年度以来の40兆円割れは避けられないと予測。このうち民間住宅投資は、2009年度の着工戸数の大幅減の影響から0.1%増の13兆7200億円にとどまると予測。

なかでも住宅着工戸数は、贈与税減税や住宅ローン減税、住宅エコポイントなどの各種住宅取得支援策の効果に加え、金融機関の融資態度の改善や低金利の持続などが好要因となり回復に向かうと予測。具体的には、2010年度の住宅着工戸数は、前年度比10.8%増の85.9万戸に回復。さらに2011年度は、前年度の回復基調が継続すると見込むものの、2008年度以前のように100万戸水準に戻るのには難しく、前年度比5.4%増の90.5万戸と予測している。

#### 《2010・2011年度の住宅着工戸数の推移》回復基調が見込まれる住宅着工戸数

**2010年度の住宅着工戸数** 2010年度の住宅着工戸数は、前年度比10.8%増の85.9万戸を予測。贈与税非課税枠の拡大や住宅ローン減税、住宅エコポイントの導入などの住宅取得支援策の効果に加え、金融機関の融資態度の改善や低金利の持続などが好要因となり回復に向かうとみている。しかし、未だ所得・雇用環境に顕著な改善は見込めないこと、政府支援策の期限切れによる反動、新築より安価な中古市場の拡大なども考えられることから、2009年度的大幅下落から限定的な回復にとどまると予測。

**2011年度の住宅着工戸数** 2011年度の住宅着工戸数は、前年度比5.4%増の90.5万戸と予測。贈与税非課税特例枠の拡大や住宅エコポイントの導入、フラット35Sの金利引き下げなどの住宅取得支援策の効果が期待されるのに加え、金融機関の融資態度の改善や低金利の持続などが好要因となり、2010年度の回復基調が継続すると見込むものの、2008年度以前のように100万戸水準に戻るのには難しいと予測。

#### 住宅種別の内訳

[持家]2010年度の着工戸数 = 2010年度4～5月の着工戸数は4.8万戸と前年同期比3.5%増であった。2010年度は持続的な景気回復に加え、住宅取得支援策などの効果により、着工戸数の回復は継続するとみて、前年度比8.1%増の31.0万戸と予測

2011年度の着工戸数 = 2011年度も当面は回復基調が継続するとみられ、着工戸数

前年度比 6.1%増の 32.9 万戸を予測。

〔貸家〕 2010 年度の着工戸数 = 2010 年度 4～5 月の着工戸数は前年度比 10.2%減の 4.6 万戸であった。2010 年度は、供給側の意欲改善には不透明感が残るものの、資金調達環境の改善や 2009 年度の大減からの反動などにより、着工水準は一定の回復を示すものとみられ、2010 年度の着工戸数は前年度比 9.6%増の 34.1 万戸を予測 2011 年度の着工戸数 = 2011 年度も 2010 年度の基調が継続し、着工戸数は前年度比 5.7%増の 36.1 万戸を予測。

〔分譲〕 2010 年度の着工戸数 = 2010 年度 4～5 月の着工戸数は前年同期比 14.7%増の 3.1 万戸とかなり増加した。2010 年度は、マンションの在庫調整の進展や金融機関の融資態度の改善などにより供給マインドは回復に向かうとみられることや、2009 年度からの反動増の要因もあり、着工戸数は前年度比 19.7%増の 19.6 万戸を予測 2011 年度の着工戸数 = 2011 年度も回復基調が続くものの、大幅増加につながるかは不透明であり、着工戸数は前年度比 3.6%増の 20.3 万戸を予測。

〔URL〕 [http://www.rice.or.jp/regular\\_report/pdf/forecast/model10072.pdf](http://www.rice.or.jp/regular_report/pdf/forecast/model10072.pdf)

【問合せ先】 03 - 3433 - 5011

## 政策動向

### 国交省、8月23日から新たな PPP/PFI 事業に関する全国説明会を開催

国土交通省では、従来の P F I 制度に基づく事業を拡大するとともに、新たな P P P / P F I 制度の構築と具体的な事業の案件形成を行い、事業実施を推進していく方針で、8月23日(月)の広島市を皮切りに、9月6日(月)の大阪市まで、全国9都市において、「新たな P P P / P F I 事業提案に関する説明会」を開催する。

これは、今年5月17日に「国土交通省成長戦略」が策定され、6月18日には「新成長戦略」が閣議決定されたことを受け、厳しい財政状況の中で民間資金の活用を拡大し、真に必要な社会資本の新規投資および維持管理を着実にやっていくことを目的として実施するもの。

説明会は、地方自治体や企業などを対象とし、(1) P P P / P F I の必要性(2)政府・国土交通省等の取組状況(3)新たな P P P / P F I 制度の検討状況 などをテーマに行われるほか、9月から11月末まで予定されている「新たな P P P / P F I 事業提案の募集」についての説明が行われる。 詳細は下記 URL で。

〔URL〕 [http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo08\\_hh\\_000028.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo08_hh_000028.html)

【問合せ先】 総合政策局政策課 03 - 5253 - 8111 内線 24224、24226

### 国交省、今年度マンション等安心居住推進事業で 38 件を採択

国土交通省は、分譲マンションの適切な維持管理・再生に必要なノウハウの蓄積などを図るために、マンション管理組合などを支援する「マンション等安心居住推進事業」について公募していたが、このほど開催した学識経験者からなる評価委員会での

議論を踏まえ、38件を採択した。

今回の募集では、「管理組合等の取組みの支援に係る事業」について94件(うち事業主体がマンション管理組合のもの83件、事業主体がマンション管理組合の活動を支援する法人のもの11件)の応募があり、そのうち事業主体がマンション管理組合のもの22件、事業主体がマンション管理組合の活動を支援する法人のもの6件、それに「相談体制の整備等に係る事業」の対象として10件、合計38件を採択した。「管理組合等の取組みの支援に係る事業」では、権利関係が複雑なもの、居住者の高齢化、既存不適格など、厳しい条件の中で建替えを検討している事業などが採択されている。

〔URL〕[http://www.mlit.go.jp/report/press/house06\\_hh\\_000045.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000045.html)

【問合せ先】住宅局市街地建築課マンション政策室 03 - 5253 - 8111 内線 39684

## 国土交通省、今年1～3月の不動産取引価格情報の提供は4万8261件

国土交通省がまとめた今年1～3月分の不動産取引価格情報の提供件数は4万8261件となった。この結果、2006年4月以降の全提供件数は90万9660件となった。

### 《調査結果の概要》

1～3月分の提供件数 全提供件数 = 4万8261件〔内訳〕 土地のみの取引 = 1万6991件 土地と建物一括の取引 = 1万6038件 マンション等の取引 = 8960件 その他の取引(農地等) = 6272件。

2006年4月以降の全提供件数 全提供件数 = 90万9660件〔内訳〕 土地のみの取引 = 33万7214件 土地と建物一括の取引 = 30万3880件 マンション等の取引 = 15万1561件 その他の取引(農地等) = 11万7005件。

〔URL〕[http://www.mlit.go.jp/report/press/land03\\_hh\\_000083.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/land03_hh_000083.html)

【問合せ先】土地・水資源局土地市場課 03 - 5253 - 8111 内線 30232、30233

## 東京都、UR等と連携し分譲マンション建替組合への仮住まい情報提供

東京都は、分譲マンションの建替えに取り組んでいる都内の管理組合・建替組合に対し、仮住まい探しのための情報提供を開始する。

都は22日付で、UR都市機構、J K K東京と3者が供給した公的住宅の空室情報を取りまとめ提供する「かり すまいる」の取組みについて協定を締結した。URはUR賃貸住宅、J K KはJ K K東京賃貸住宅の空室情報を都へ渡す。都はこの情報に都営住宅などの空室情報を合わせ、組合側へ提供する。

〔URL〕<http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/topics/h22/topi015.htm>

【問合せ先】都市整備局マンション課マンション建替え支援係 03 - 5320 - 5007



## 調査統計

### 国土交通省、5月の設計住宅性能評価の受付 39.4%増の1万2120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」(5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39.4%増の1万2120戸と、昨年12月以来6カ月連続の増加となったほか、交付も前年同月比36.2%増の1万4177戸となった。

<新築住宅の2010年5月の実績>(1)設計住宅性能評価 = 受付1万2120戸(前年同月比39.4%増)、うち一戸建住宅7189戸(同49.8%増)、マンション等4931戸(同26.5%増) 交付1万4177戸(同36.2%増)、うち一戸建住宅6832戸(同44.2%増)、マンション等7345戸(同29.5%増)(2)建設住宅性能評価 = 受付1万1671戸(同71.3%増)、うち一戸建住宅5901戸(同47.8%増)、マンション等5770戸(同104.7%増) 交付8384戸(同14.2%減)、うち一戸建住宅4318戸(同41.2%増)、マンション等4066戸(同39.5%減)。  
[2010年5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7345戸(シェア51.8%) 一戸建住宅6832戸(同48.2%)。  
[一戸建住宅の工法別内訳] プレハブ工法3813戸(同55.8%) 木造在来2612戸(同38.2%) 2×4工法336戸(同4.9%) S造64戸(同0.9%) など。  
[マンション等の構造別内訳] RC造6240戸(同85.0%) その他547戸(同7.4%) SRC造295戸(同4.0%) プレハブ164戸(同2.2%) 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153万8326戸 交付151万3514戸(2)建設住宅性能評価 = 受付121万1234戸 交付109万8110戸。

<既存住宅の実績>(1)2010年5月の実績 = 受付2戸(前年同月比66.7%減) 交付3戸(同91.7%減)(2)2002年12月制度運用開始からの累計 = 受付2486戸 交付2341戸。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000177.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000177.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、6月の居住用賃貸の成約は前年比6.6%減の1万5214件

アットホームがまとめた6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1万5214件で、前年同月比6.8%減と2カ月連続のマイナスとなった。成約の4割強を占める東京23区がシングル向け物件を中心に軟調で10.1%減と、2カ月連続して2桁の減少が響いた格好。一方、神奈川県ではマンション・アパートともにシングル向け物件が好調で6カ月連続で増加。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1.4%増と2カ月連続の上昇となった一方、中古は7カ月連続下落と不振が続いている。アパートは新築が6カ月連続の上昇、中古は前月の下落から再び上昇に転じた。

[居住用賃貸物件の登録状況] 首都圏 = 3万5371件(前年同月比14.6%減)で、3カ月連続のマイナス。うち 東京都 = 1万7495件(同16.0%減) 神奈川県 = 1万999件(同15.4%減) 埼玉県 = 4261件(同2.7%減) 千葉県 = 2578件(同17.5%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 = 10.12万円(前

年同月比6.7%下落)、11カ月連続のマイナス 賃貸アパート=6.20万円(同1.0%下落)、2カ月連続のマイナス。[㎡当たり登録賃料] 賃貸マンション=2610円(同4.7%下落)、17カ月連続のマイナス 賃貸アパート=2010円(同±ゼロ)、変動なし。

[成約状況のエリア別内訳] 首都圏の成約件数=1万5214件(前年同月比6.6%減)、2カ月連続のマイナス。うち 東京23区=6587件(同10.1%減) 東京都下=1217件(同1.5%減) 神奈川県=4935件(同2.4%増) 埼玉県=1349件(同13.2%減) 千葉県=1126件(同16.3%減) と、神奈川県のみ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=9.85万円(同2.6%下落)、10カ月連続のマイナス 賃貸アパート=6.46万円(同0.3%上昇)、4カ月連続のプラス。

[㎡当たり成約賃料] 賃貸マンション=2580円(同2.3%下落)、7カ月連続のマイナス 賃貸アパート=2030円(同2.5%増)、9カ月ぶりにプラス。

[URL] [http://athome-inc.jp/company/news\\_market.html](http://athome-inc.jp/company/news_market.html)

【問合せ先】経営企画室広報担当 03-3730-6484

## 会員動向

### 荒井商店、世田谷区で三井不レジのマンションと介護施設を一体開発

(株)荒井商店グループの介護付き有料老人ホームの開発・運営会社＝アライブメディケアは、三井不動産グループの三井不動産レジデンシャルと連携して世田谷・等々力エリアで、分譲マンションと介護付き有料老人ホームで構成する一体的開発を推進している。分譲マンションの購入者やその関係者に対し、老人ホームへの優先入居資格など、特典を付与する。

プロジェクト用地は、元NTT関連会社の所有地約2000坪で、三井不動産レジデンシャルと荒井商店グループが入札で取得した。分譲マンションを三井不レジが開発し、今秋に発売する予定。一方、荒井商店グループのアライブメディケアが介護付き有料老人ホーム「アライブ世田谷中町」(居室数41室)を開発し、10月にオープンする予定。居室の専有面積は20～32㎡。入居一時金は、標準コースで2750万円からで、このほか月々、管理費や食費、介護保険利用料などがかかる。

荒井商店グループと三井不グループによるマンション・老人ホームの連携は、2006年の世田谷区下馬でのプロジェクトに次いで2弾目。下馬では、分譲マンションの購入者が隣接する老人ホームに別居している親を入居させるケースが目立ったという。

荒井グループは、これまでの病院経営や関連先のセコムグループの事業ノウハウを背景に、介護付き有料老人ホーム「アライブ」シリーズのトップブランド戦略を推進中。10月にオープンする等々力のプロジェクトは、アライブシリーズとしては8施設目。都内・城西南エリアにおける小規模・アットホーム運営を特色に打ち出し、今後も多面展開を目指していく。

[URL] [http://www.alive-carehome.co.jp/home/nakamachi\\_tokucho.shtml](http://www.alive-carehome.co.jp/home/nakamachi_tokucho.shtml)