



今週の
フラッシュ

民間建設投資、緩やかな回復基調を継続

～ 建経研、13年度住宅着工 93.5万戸、投資額 14.5兆円

(一財)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」(2013年4月)によると、「政府建設投資は大型補正予算に支えられ、2013年度も順調に増加し、民間建設投資は緩やかな回復基調の継続が見込まれる」ことから、2012年度の建設投資は前年度比6.4%増の44兆3500億円、2013年度は同じく7.6%増の47兆7200億円と予測している。

とりわけ民間住宅投資をみると、大震災の被災3県(岩手・宮城・福島)を中心とした復興需要と、消費増税前の駆け込み需要が着工戸数を押し上げ、引き続き緩やかな回復基調で推移するとみられ、2012年度の投資額は前年度比4.5%増の13兆7300億円、2013年度は同じく5.8%増の14兆5200億円になると予測している。なかでも住宅着工戸数の全体の伸びをみると、2012年度は前年度比6.1%増の89.29万戸、また、2013年度は同じく4.7%増の93.49万戸と予測している。

2012年度と2013年度の住宅着工戸数の推移

2011年3月の東日本大震災を機に、2009年夏以降緩やかな回復基調にあった住宅着工戸数は一時的に停滞したものの、その後は増加と減少を繰り返しつつ、現在は被災地3県(岩手・宮城・福島)を中心とした復興需要に下支えされる形で、緩やかな回復基調が継続している。2012年4月～2013年2月(11カ月)の着工戸数は前年同期比6.1%増となった。

今後も、復興需要が着工戸数を下支えするとともに、2013年度上半期に持家を中心とした若干の消費増税前駆け込み需要が見込まれることから、引き続き緩やかな回復基調が続くと見込まれる。従って、2012年度の着工戸数は前年度比6.1%増の89.29万戸、2013年度は、同じく4.7%増の93.49万戸と予測している。

住宅種別の内訳

[持家]復興に向けた住宅再建の動きが着工戸数を下支えする一方で、消費増税前の住宅税制およびその他の支援策の行方を見極めようとする買い手側の消費動向等が影響し、2012年4月～2013年2月の着工戸数は前年同期比3.2%増にとどまった。2013年度は被災住宅の建替えが更に進むとともに、住宅ローン減税の延長・拡充の内容が確定したことに伴い、住宅購入、建替えを決断する者も出てくると見込まれることから、2013年度上半期まで着工戸数を一定程度後押しするとみられる。2012年度の着工戸数 = 31.5万戸(前年度比3.4%増) 2013年度の着工戸数 = 34.8万戸(同

10.5%増)。

[貸家] 2012 年 1 月以降持ち直し傾向が続いており、特に被災 3 県を中心として着工戸数が大幅に増加、2012 年 4 月～2013 年 2 月の着工戸数は前年同期比 10.7%増となった。2013 年度は、被災 3 県を中心とした住民の仮住まいおよび復興事業従事者用住宅の需要が引き続き見込まれるものの、その供給ペースは落ち着くと見込まれること、相続税の基礎控除額引下げ前の貸家への建替え需要が一定程度見込まれることなどから前年度並みの着工戸数が見込まれる。 2012 年度の着工戸数 = 31.8 万戸 (前年度比 9.8%増) と予測 2013 年度の着工戸数 = 31.6 万戸 (同 0.8%減) と予測。

[分譲] 月毎のぶれはあるものの、緩やかな回復基調が続いている。戸建はミニ開発物件の好調などに下支えされ、マンションは伸びが鈍化しつつあるものの、在庫率が低水準であるため、着工戸数の増加が続いたことから、2012 年 4 月～2013 年 2 月の分譲全体の着工戸数は前年同期比 4.9%増となった。2013 年度は、2012 年度と同様の傾向が続くと見込まれる。 2012 年度の着工戸数 = 25.4 万戸 (前年度比 6.0%増) と予測 2013 年度の着工戸数 = 26.5 万戸 (同 4.5%増) と予測。

[U R L] http://www.rice.or.jp/regular_report/pdf/forecast/Model1304.pdf

【問合せ先】 03 - 3433 - 5011

政策動向

国土省、3 月の建築確認済証交付は前年同月比 10%増の 4 万 9945 件

国土交通省は 5 月 10 日、「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」(2013 年 3 月分)をまとめた。ただし、2011 年 3～6 月分に関しては、岩手県の一部の地区について東日本大震災の影響により建築確認状況の把握が困難であるため、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 >

今年 3 月の建築確認の交付件数は前年同月比 10.0%増の 4 万 9945 件となり、8 カ月連続して前年水準を上回った。[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 3334 件 (前年同月比 5.0%増)、うち構造計算適合性判定合格件数 1716 件 木造 2 階建て住宅などいわゆる 4 号建築物 = 3 万 6611 件 (同 11.9%増)。[審査機関別の内訳] 特定行政庁 (建築主事) 合計 = 8130 件 (同 0.1%減) 1～3 号建築物 = 1837 件 (同 4.7%減)、うち構造計算適合性判定合格件数 333 件 4 号建築物 = 6293 件 (同 1.3%増) 指定確認検査機関 合計 = 4 万 1815 件 (同 12.2%増) 1～3 号建築物 = 1 万 1497 件 (同 6.7%増)、うち構造計算適合性判定合格件数 1383 件 4 号建築物 = 3 万 318 件 (同 14.4%増)。

< 建築確認申請件数の状況 >

今年 3 月の建築確認申請件数は前年同月比 8.7%増の 5 万 134 件となり、8 カ月連続して前年水準を上回った。[内訳] 1～3 号建築物 = 1 万 3480 件 (前年同月比 3.5%増)、うち構造計算適合性判定申請件数 1745 件 4 号建築物 = 3 万 6654 件 (同 10.6%

増)。[審査機関別の内訳] 特定行政庁(建築主事) 合計 = 8516 件(同 0.3%増) 1 ~ 3 号建築物 = 2057 件(同 1.3%減)、うち構造計算適合性判定申請件数 305 件 4 号建築物 = 6459 件(同 0.8%増) 指定確認検査機関 合計 = 4 万 1618 件(同 10.5%増) 1 ~ 3 号建築物 = 1 万 1423 件(同 4.4%増)、うち構造計算適合性判定申請件数 1440 件 4 号建築物 = 3 万 195 件(同 13.0%増)。

< 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 >

今年 3 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 1667 件、うち法定通知を発出した 309 件を除く)の平均所要期間は 26.6 日、うち申請者側作業日数は 13.9 日、審査側作業日数は 12.7 日。

[U R L] http://www.ml.it.go.jp/report/press/house05_hh_000405.html

【問合せ先】住宅局建築指導課 03 - 5253 - 8111 内線 39515

国交省、3月の建設工事受注 9.8%増の 5.877 兆円で 13 カ月連続増加

国土交通省がまとめた今年 3 月の「建設工事受注動態統計調査報告」によると、受注高は前年同月比 9.8%増の 5 兆 8770 億円で、13 カ月連続の増加となった。「13 カ月連続増は過去最長のことで、景気回復基調が鮮明になってきている」(同省)という。

元請受注高は 4 兆 4347 億円(前年同月比 6.3%増)、下請受注高は 1 兆 4423 億円(同 22.1%増)で、いずれも 13 カ月連続の増加。3 月の元請受注高を発注者別にみると、「公共機関」からは 1 兆 5569 億円(同 3.5%増)で、2 カ月連続の増加、「民間等」からは 2 兆 8778 億円(同 8.0%増)で、12 カ月連続の増加。

「民間等」のうち、建築工事・建築設備工事(1 件 5 億円以上の工事)は 9762 億円(前年同月比 0.5%減)となり、5 カ月ぶりに減少した。「民間等」を発注者別にみると、「不動産業」からの発注は 3265 億円(同 22.2%減)となり、10 カ月ぶりの減少。

工事種類別に受注工事額の多いのは、「住宅」2993 億円(同 1.3%減)「事務所」1892 億円(同 0.5%減)、「医療・福祉施設」1292 億円(同 47.4%増)など。発注者別・工事種類別でみると、受注工事額が多いのは不動産業の「住宅」で 2033 億円(同 4.0%減)、次いでサービス業の「医療・福祉施設」1212 億円(同 3.8%増)など。

この結果、2012 年度計分の受注高は 48 兆 4111 億円で、前年比 17.4%増加した。うち元請受注高は 34 兆 1126 億円(同 15.2%増)、下請受注高は 14 兆 2984 億円(同 23.1%増)。

元請受注高のうち公共機関からの受注高は 10 兆 5636 億円(同 11.6%増)、民間等からの受注高は 23 兆 5490 億円(同 16.9%増)。「民間等」のうち、建築工事・建築設備工事(1 件 5 億円以上の工事)は 5 兆 4015 億円(同 14.5%増)で、うち不動産業からの発注が最も多く 2 兆 430 億円(同 29.8%増)、次いでサービス業が 1 兆 3656 億円(同 6.8%増)など。

[U R L] http://www.ml.it.go.jp/report/press/joho04_hh_000364.html

<https://www.ml.it.go.jp/common/000997425.pdf>

【問合せ先】総合政策局建設統計室 03 - 5253 - 8111 内線 28622、28623

住金機構、5/20 から今年度「マンションすまい・る債」積立組合を募集

(独)住宅金融支援機構は、2013 年度におけるマンション管理組合向けの債券「マンションすまい・る債」の積立組合の募集を5月20日(月)から開始する。応募受付期間は10月10日(木)まで〔但し、受付郵便局の消印があり、かつ10月15日までに住宅債券事務センター(住宅金融支援機構)に到着した場合に限り、応募は有効〕。

今年度の募集口数は10万口(1口50万円・総額500億円)。この口数を超える応募がある場合は抽選。債券の利率(10年利付債、10年満期時年平均利率(税引前))0.266%。応募要領など詳細は、下記URLで閲覧できる。

【問合せ先】お客様コールセンター住宅債券専用ダイヤル 5月末までナビダイヤル
0570 - 0860 - 23(市内通話料金) 6月以降は 0120 - 0860 - 23(通話料無料)

〔URL〕<http://www.jhf.go.jp/customer/kanri/smile.html>

シンポジウム

JARECO、当協会などが協賛し5/31にシンポジウム開催

国際的な視点に立って不動産流通に関する課題を研究する機関として、一般社団法人日米不動産協力機構(JAPAN AMERICA REAL ESTATE COALITION OFFICE : JARECO)がこのほど設立され、全米リアルター協会(NAR)との間で相互協力の協約が締結された。これを記念して、同機構では5月31日(金)午後2時から、東京・水道橋の住宅金融支援機構本店1階『すまい・るホール』で、ゲリー・トーマスNAR会長らを招き、シンポジウムを開催する。定員200名。参加費は無料。申込締切は5月27日(月)まで。

《プログラム》 特別講演「国際不動産流通に向けて」=講師、全米リアルター協会(未定) 記念講演「不動産流通活性化に向けて」=講師、国土交通省(未定) 記念講演「不動産流通の国際化に向けて」講師、(一社)日米不動産協力機構代表理事の中川雅之氏(日本大学経済学部教授) など。質疑応答も予定されている。

協賛は当協会をはじめ業界5団体。後援は国土交通省、住宅金融支援機構、全米リアルター協会。〔URL〕http://jareco.org/news/v03_news_symposium_20130531.pdf

【問合せ先】03 - 5843 - 8372

調査統計

国交省、6月分のセメントや木材など主要資材の需要量は全てプラスに

国土交通省が5月10日まとめた「主要建設資材月別需要予測」(2013年6月分)によると、セメントや生コンクリート、アスファルト、木材、普通鋼鋼材、形鋼、小形棒鋼など主要5資材7品目の需要量は、全ての品目で前年水準を上回ると予測。

[6月分の品目別需要量予測]

セメント = 400万t(前年同月比9.7%のプラス) 生コンクリート = 800万m³(同7.9%のプラス) 木材 = 85万m³(同8.0%のプラス) 普通鋼鋼材 = 175万t(同

14.3%のプラス) 形鋼 = 40 万 t(同 23.5%のプラス) 小形棒鋼 = 74 万 t(同 10.1%のプラス) アスファルト = 12 万 t(同 9.8%のプラス) と予測。

[URL] http://www.ml.it.go.jp/report/press/totikensangyo14_hh_000362.html

【問合先】土地・建設産業局・労働資材対策室 03-5253-8111 内線 24863

市場調査

アットホーム、3月の新築戸建の成約価格は3187万円で7カ月ぶり上昇

アットホームがまとめた3月の「首都圏の新築戸建・中古マンション価格動向」によると、新築戸建の戸当たり平均成約価格は前年同月比 2.6%上昇の 3187 万円となり、7カ月ぶりにプラスとなった。一方、中古マンションの戸当たり平均成約価格は同じく 11.1%下落の 2041 万円で、5カ月連続のマイナスとなった。

[新築戸建の登録価格・成約価格] 登録価格 = 3205 万円(前年同月比 0.2%上昇)で、再びプラス、うち 東京 23 区 = 4208 万円(同 0.1%下落) 東京都下 = 3453 万円(同 0.4%下落) 神奈川県 = 3443 万円(同 1.3%上昇) 埼玉県 = 2794 万円(同 1.1%上昇) 千葉県 = 2499 万円(同 2.5%下落) 平均成約価格 = 3187 万円(同 2.6%上昇)で、7カ月ぶりにプラス、うち 東京 23 区 = 4360 万円(同 5.1%上昇) 東京都下 = 3341 万円(同 2.9%上昇) 神奈川県 = 3355 万円(同 1.4%下落) 埼玉県 = 2716 万円(同 3.0%上昇) 千葉県 = 2275 万円(同 6.5%下落)。

[中古マンションの登録価格・成約価格] 登録価格 = 2141 万円(前年同月比 0.6%下落)で、13カ月連続のマイナス、うち 東京 23 区 = 2714 万円(同 1.6%下落) 東京都下 = 2010 万円(同 6.0%下落) 神奈川県 = 2090 万円(同 3.2%上昇) 埼玉県 = 1467 万円(同 6.6%下落) 千葉県 = 1888 万円(同 21.0%上昇) 平均成約価格 = 2041 万円(同 11.1%下落)で、5カ月連続のマイナス、うち 東京 23 区 = 2575 万円(同 11.8%下落) 東京都下 = 1895 万円(同 12.5%下落) 神奈川県 = 1877 万円(同 4.0%下落) 埼玉県 = 1610 万円(同 4.5%上昇) 千葉県 = 1546 万円(同 0.9%上昇)。

[URL] <http://athome-inc.jp/news/market.html>

【問合先】広報担当 03 - 3580 - 7185

会員動向

事務所移転

(株)オープンハウス(正会員)はこのほど、本社を移転した。

[新所在地] 〒100 - 6312 東京都千代田区丸の内 2 - 4 - 1 丸の内ビルディング 12 階

T E L 03 - 6213 - 0775 F A X 03 - 6213 - 0788

S B I ライフリビング(株)(正会員)はこのほど、本社を移転した。

[新所在地] 〒150 - 0043 東京都渋谷区道玄坂 1 - 14 - 6

T E L、F A X は従来通り。