



民間住宅投資、13年度増加も14年度は減少

～ 建研、住宅着工 13年度 92.7万戸、14年度 88.5万戸

(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」(2014年度推計)によると、「政府建設投資は大型補正予算の実施により、2013年度は順調に増加するものの、2014年度はその補正予算の反動の影響で、前年度比相当の減少が見込まれる」として、「今後、復興及びインフラ老朽化対策事業等が停滞しないよう、適切な予算配分が望まれる」と付言したうえで、2013年度の建設投資は前年度比7.9%増の48兆4600億円、また、2014年度の建設投資は同じく7.1%減の45兆400億円と予測している。

なかでも、2013年度の民間住宅投資は、復興需要が着工戸数を下支えするとともに、消費増税前の駆け込み需要が見込まれることから、2013年度の投資額は前年度比6.2%増の14兆8500億円を予測。また、2014年度においては、消費増税前の駆け込み需要の反動減については、政府の平準化措置によって、ある程度抑制されるものの、着工戸数の減少は避けられないとして、2014年度の投資額は同じく3.4%減の14兆3400億円を予測している。

一方、事務所や店舗、工場、倉庫などの民間非住宅建設投資をみると、2013年度の投資額は12兆8800億円(前年度比6.8%増)、2014年度の投資額は13兆5000億円(同4.8%増)と、いずれも増加を見込み、堅調に推移すると予測している。

2013年度と2014年度の住宅着工戸数の推移

2011年3月に発生した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、現在は緩やかな回復基調が継続している。2013年は上半期に持家を中心とした消費増税前駆け込み需要が見込まれ、復興需要による下支えもあることから、引き続き緩やかな回復基調が続くと見込まれる。2014年度は政府による住宅ローン減税等の平準化措置により、駆け込みの反動減はある程度抑制されるものの、着工戸数の減少は避けられないと見込む。従って、2013年度の着工戸数は前年度比3.8%増の92.73万戸、2014年度の住宅着工戸数は、同じく4.5%減の88.55万戸と予測している。

住宅種別の内訳

[持家]消費増税前駆け込み需要に加え、金利変動による消費者心理の変化により、2013年4～5月の着工戸数は前年同月比15%増となった。2013年度は駆け込み需要に加え、復興に向けた住宅再建が進むことから、前年度比7.0%増の33.88万戸と予

測。2014年度は住宅ローン減税の延長・拡充、給付金支給等で反動減はある程度抑制されるものの、影響は避けられず、同じく6.1%減の31.81万戸を予測。2013年度の着工戸数 = 33.88万戸(前年度比7.0%増) 2014年度の着工戸数 = 31.81万戸(同6.1%減)。

[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、2013年4~5月の着工戸数は前年同期比9%増となった。2013年度は復興需要が着工戸数を下支えするものの、貸家は住宅ローン減税の対象外のため、下半期から反動減が予想され、前年度比0.3%増の32.19万戸が見込まれる。2014年度は同じく5.9%減の30.28万戸を予測。2013年度の着工戸数 = 32.19万戸(前年度比0.3%増) 2014年度の着工戸数 = 30.28万戸(同5.9%減)。

[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堅調であり、2012年4~5月の分譲全体の着工戸数は前年同期比6%増となった。2013年度はマンション在庫が低水準であるため着工戸数が下支えされ、分譲全体では前年度比4%増の26.06万戸と予測。2014年度は引き続き堅調であるが、伸びは鈍化するため同じく0.8%減の25.86万戸を予測。2013年度の着工戸数 = 26.06万戸(前年度比4.4%増)と予測 2014年度の着工戸数 = 25.86万戸(同0.8%減)と予測。

2013年度と2014年度の民間非住宅建設投資は緩やかな回復が継続

事務所や店舗などの民間非住宅建設投資をみると、2013年度の投資額は12兆8800億円(前年度比6.8%増)、2014年度の投資額は13兆5000億円(同4.8%増)と、いずれも増加し、堅調に推移するものと予測。

[URL] http://www.rice.or.jp/regular_report/pdf/forecast/Model%2020130724.pdf

【問合せ先】 03 - 3433 - 5011



政策動向

国交省、住宅関連税制と「すまい給付金」で事業者向け説明会開始

国土交通省は7月25日、「消費税率引上げに伴う住宅取得に係る対応の周知について」と題する対応策をまとめ、公表した。

対応策の柱は、まず、事業者向け説明会(住宅関連税制とすまい給付金に関する説明会)を8月2日午後1時半から、北海道・札幌市の「道新ホール」や東京・港区の「メルパルク東京」、名古屋市の「名古屋国際会議場」の3会場を皮切りに、10月31日まで、全国330市区町村の会場で開催するほか、消費者向け説明会(マイホーム支援セミナー)を8月24日から9月29日までの期間、全国47都道府県で開催する。また、「すまい給付金」の詳細を紹介するホームページを8月1日から開設するとともに、「すまい給付金」に関する電話問合せ窓口も8月1日から開設する。

《対応策の概要》

「住宅取得に係る給付措置についての自由民主党・公明党の合意」(平成25年6月

26日、以下「与党合意」)を受け、平成25年度税制改正において対応した住宅ローン減税の拡充などの税制上の措置や給付措置(以下「すまい給付金」)について、以下のとおり周知することとする。

なお、住宅ローン減税の拡充等と「すまい給付金」制度は、消費税の引上げが行われた場合に実施することとしている。また、「すまい給付金」は今年6月26日に行われた与党合意に基づくものであり、今後、政府において消費税引上げの判断も踏まえつつ、最終的な調整が行われる予定。

<事業者・消費者向け説明会>

1. 事業者向け説明会(住宅関連税制とすまい給付金に関する説明会) = 住宅取得への的確な情報提供を行うため、住宅ローン減税の拡充などの住宅関連税制の概要に加え、「すまい給付金」の具体的な内容、給付要件、申請方法などについて、詳細に解説したテキストを用いて説明する事業者向け説明会を開催する。講師は国土交通省職員がつかとめる。

開催時期 = 8月2日～10月31日 時間 = 1時間程度 開催場所 = 330市町村(計339回) 参加方法 = HP、FAX又は電話により参加申込みを受け付ける。

事業者向け説明会の参加申込・問合せ先 = <http://jutaku-setsumeikai.jp/>

電話 0120 - 339 - 170(受付時間 9:00～18:00(当面、土日祝日も開設))。

2. 消費者向け説明会(マイホーム支援セミナー) = 住宅関連税制(住宅ローン減税等)や「すまい給付金」について、国土交通省担当職員が説明するとともに、ファイナンシャルプランナーがマイホーム資金計画について具体的な解説を行う消費者向け説明会を開催する。

開催時期 = 8月24日～9月29日 開催場所 = 全都道府県(計47回)

参加方法 = 後日、「すまい給付金」ホームページ等でお知らせ。

<「すまい給付金」ホームページ・電話問い合わせ窓口>

1. ホームページの開設 = すまい給付金の詳細を紹介するホームページを8月1日から開設する。「すまい給付金」ホームページ <http://sumai-kyufu.jp>

HPでは、制度を紹介するパンフレット・チラシ等のダウンロードができるほか、記入に基づき具体的な給付額が簡易に算定できる。また、給付申請書等の申請に必要な書類のダウンロードも可能にする予定。今後「すまい給付金」に関する情報は本ホームページを通じて提供する予定。

2. 電話問合せ窓口の設置 = 8月1日から開設。

[すまい給付金問合せ窓口] 受付時間 9:00～17:00(当面、土日祝日も開設)

電話番号 0570 - 064 - 186(ナビダイヤル)

PHSや一部のIP電話からは 045 - 330 - 1904

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000066.html

【問合せ先】住宅局住宅企画官付 03 - 5253 - 8111 内線 39258、39259

国交省、今年4～6月の低炭素建築物新築計画の認定は864戸

国土交通省が7月29日まとめた「都市の低炭素化の促進に関する法律に基づく低炭素建築物新築等計画の認定状況(今年6月末時点)」によると、今年4~6月期の全国の所管行政庁による認定は、一戸建ての住宅が384戸、共同住宅等の住戸が300戸、合計684戸となっている。昨年12月4日の運用開始からの累計実績(今年6月末時点)は、一戸建ての住宅=522戸 共同住宅等の住戸=452戸 総戸数=974戸。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000469.html

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03-5253-8111 内線 39466

資格試験

マン管協、12月1日に全国8会場で管理業務主任者試験を実施

(一社)マンション管理業協会は、「平成25年度管理業務主任者試験」を12月1日(日)に、全国8会場(札幌、仙台、東京、名古屋、大阪、広島、福岡、那覇)で実施する。この試験は、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」の定めるところにより、同協会が国土交通大臣より指定試験機関の指定を受けて実施するもの。

受験申込案内書の配布=8月1日(木)~10月1日(火)、同協会はじめ、各地方整備局、都道府県庁、政令指定都市市役所、全国指定書店で入手できる 受験申込受付期間=9月2日(月)~10月1日(火)(当日消印有効) 受験手数料=8900円。

受験申込みなどの詳細は、下記URLで閲覧できる。

〔URL〕http://www.kanrikyo.or.jp/kanri/siken_h25/jisshi.html

【問合せ先】本部コールセンター(平日のみ:9:00~17:00) 04-7170-5450

調査統計

国交省、被災3県の生コン、骨材、石油やや上昇、全国の全資材は横ばい

国土交通省は7月25日、「主要建設資材需給・価格動向調査結果(建設資材モニター調査)」(7月1~5日現在)の結果をまとめた。この調査は、生コンや鋼材、木材など7資材13品目について価格や需給、在庫などの動向を調査したもの。

全国における建設資材の動向 【価格動向】全ての資材=横ばい【需給動向】全ての資材=均衡【在庫状況】全ての資材=普通。

被災3県における建設資材の動向 【価格動向】 生コンクリート、骨材(砂)、石油=やや上昇 その他の資材=横ばい【需給動向】全ての資材=均衡【在庫状況】骨材(砂、砂利、碎石、再生碎石)=やや品不足 異形棒鋼、H形鋼、木材(製材、型枠用合板)=普通。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo14_hh_000377.html

【問合せ先】土地・建設産業局・労働資材対策室 03-5253-8111 内線 24863、24864

市場調査

アットホーム、6月の首都圏居住用賃貸の成約4.1%増の1万9566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1万9566件で、前年同月比4.1%増加し、13か月連続のプラスとなった。また、全エリアで3か月連続して前年水準を上回った。

一方、戸当たり平均賃料をみると、マンションでは、新築が前年同月比4か月連続の上昇、中古は同じく3か月連続の上昇。アパートは、新築が面積の拡大が続き6か月連続の上昇、中古は東京都下と神奈川県で狭めの物件の成約が増え、前年同月比は3か月ぶりに下落に転じた。

〔居住用賃貸物件の登録状況〕首都圏の登録件数=27万790件(前年同月比3.9%増)、うち 東京23区=13万2978件(同0.6%減) 東京都下=2万5659件(同5.4%増) 神奈川県=6万4150件(同4.9%増) 埼玉県=2万5080件(同20.0%増) 千葉県=2万2923件(同11.7%増) で、東京23区だけが前年水準を下回っている。

〔成約のエリア別状況〕首都圏の成約件数=1万8590件(前年同月比10.1%増)、12か月連続のプラス、うち 東京23区=8328件(同11.3%増) 東京都下=1473件(同9.4%増) 神奈川県=5427件(同2.6%増) 埼玉県=1767件(同25.7%増) 千葉県=1595件(同17.3%増) で、全エリアで前年水準を上回っている。

〔㎡当たり成約賃料・首都圏平均〕賃貸マンション=2586円(同0.7%下落) 賃貸アパート=2173円(同2.7%下落)〔1戸当たり成約賃料・首都圏平均〕賃貸マンション=9.08万円(同2.8%上昇) 賃貸アパート=6.26万円(同1.1%上昇)。

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

会員動向

中京住宅産業協会が設立、全住協の団体会員として入会

このたび、当全住協東海支部を母体として、一般社団法人中京住宅産業協会(略称：中住協、安藤賢治理事長)が設立され、7月26日の全住協理事会において、団体会員としての入会が承認された。全住協の支部を母体として設立された協会としては中住協が第1号となる。

〔所在地〕〒460-0007 愛知県名古屋市中区新栄2-1-9 FLEX 14F

T E L 052-261-8961 F A X 052-251-3755(東海支部に同じ)

協会だより

8月の行事予定

2日(金)	13:00~	特保住宅検査員研修〔高松国際ホテル(高松市)〕
5日(月)	13:30~	営業マネージャー向け実践講座(組織委員会)〔あすか会議室〕
22日(木)	13:00~	特保住宅検査員研修〔弘済会館〕