2013.11.1　No.0029
発行/毎週金曜日

週刊全住協News
Japan Association of Home Suppliers

一般社団法人 全国住宅産業協会
〒102-0083 東京都千代田区麹町 5-3
TEL03-3511-0611 FAX03-3511-0616
全住協 HP http://www.zenjukyo.jp/

今週のフラッシュ

民間住宅投資、13 年度は 7.0%増の 15 兆円
～建研、住宅着工 13 年度 92.9 万戸、14 年度 89.7 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」(2013 年 10 月)によると、政府建設投資は「昨年度大型補正予算の本格実施により、2013 年度は 2 桁の増加となる見込みだが、2014 年度は逆に減少するものの、消費税率引き上げに伴う経済対策に支えられ、2012 年度を超える投資額を維持する」と予測。また、民間建設投資は「住宅投資が消費増税前駆け込み需要の反動で減少する一方、非住宅投資が増加することにより微増が見込まれる」として、2013 年度の建設投資は前年度比 9.1%増の 48 兆 9800 億円、2014 年度の建設投資は同 2.3%減の 47 兆 8500 億円と予測している。

なかでも、2013 年度の民間住宅投資は、年度前半の消費増税前の駆け込み需要と金利先高観を背景とした消費者心理の変化により、緩やかな回復が継続することから、前年度比 7.0%増の 14 兆 9600 億円を予測。また、2014 年度においては、駆け込み需要の反動減が政府による平準化措置で、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、前年度比 1.5%減の 14 兆 7300 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 9900 億円(前年度比 7.7%増)、2014 年度の投資額は 13 兆 7200 億円(同 5.6%増)と、いずれも増加を見込み、今後、新たな設備投資減税の効果により企業の設備投資マインドが上がれば、更に上振れする可能性もあると予測している。

〈2013 年度と 2014 年度の住宅着工戸数の推移〉

◆2009 年夏以降、回復基調が続いていた住宅着工戸数は、2011 年 3 月の東日本大震災を機に一旦落ち込んだものの、その後は復興需要等により緩やかな回復基調が継続している。2013 年 4～8 月(5 カ月間)の着工戸数は前年同期比 11.3%増の 41.0 万戸となった。2013 年度は足元で持家、貸家を中心として消費増税前駆け込み需要が顕在化しており、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、駆け込み需要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 4.0%増の 92.88 万戸、2014 年度の住宅着工戸数は、同 3.4%減の 89.70 万戸と予測している。

〈住宅種別の内訳〉

［持家］年度前半の消費増税前駆け込み需要に加え、金利や住宅価格の先高観が消

費者心理を後押しし、2013年4～8月の着工戸数は前年同月比13.3%増となった。今回は政府による住宅ローン減税の拡充、すまい給付金等の平準化措置が奏功し、駆け込みはある程度抑制されていると考えられる。そのため、増税による反動減も小規模なものとなる見込みである。［**2013年度**］33.5万戸(前年度比5.8%増)［**2014年度**］32.3万戸(同3.7%減)―を予測。

［**貸家**］2012年1月以降持ち直し傾向が続いており、2013年4～8月の着工戸数は前年同期比 11.7%増となった。持家に比べ平準化措置のない貸家は足元で前回と同レベルの駆け込み需要が顕在化しており、また、住宅再建の進展に伴い被災3県の着工戸数の増加が顕著である。2013 年度は駆け込み需要が着工戸数を押し上げるものの、下半期から反動減が予想される。［**2013年度**］32.2万戸(同0.5%増)［**2014年度**］30.7万戸(同4.9%減)―を予測。

［**分譲**］2013年4～8月の分譲全体の着工戸数は前月同期比9.8%増。戸建はミニ開発物件の好調などに下支えされ、12 カ月連続で前年同月比プラス。マンションは月毎にぶれはあるものの、2013 年 5 月以降、在庫率〔当月残戸数÷(当月供給戸数+前月残戸数)〕が4カ月連続40%台で推移し引き続き好調。2013年度は分譲全体では26.6 万戸(前年度比 6.5%増)と予測。2014 年度も供給サイドの資金調達環境が良好で底堅く推移する見通しだが、伸び率は鈍化するため、26.2万戸(同1.5%減)を予測。

(分譲の内訳)◇**2013 年度の**マンション・長屋建＝13.94 万戸(同 11.4%増)◇戸建12.64万戸(同1.5%増)◇**2014年度の**マンション・長屋建＝14.17万戸(同1.6%増)◇戸建＝12.02万戸(同4.9%減)。

〈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12兆9900億円(前年度比7.7%増)、2014年度の投資額は13兆7200億円(同5.6%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/Model1310.pdf#search

【問合先】研究理事 ０３－３４３３－５０１１

政策動向

国交省、住宅エコポ事業の累計は185万8266戸、3381億6593.7万Ｐ

国土交通省がまとめた今年7～9月の「エコポイントの活用による環境対応住宅普及促進事業(住宅エコポイント事業)の実施状況」(9月末時点)によると、申請受付開始から今年9月末時点までの住宅エコポイントの発行状況(累計)は185万8266戸、ポイント数にして3381億6593.7万ポイントに達したことが分かった。

内訳をみると、新築が106万5205戸で、2871億2527万ポイント、リフォームが79万3061戸、510億4066.7万ポイントとなっている。一方、今年7～9月の同事業(住宅エコポイント及び復興支援・住宅エコポイント)の実施状況は、次の通り。

《今年7月～9月の住宅エコポイント発行状況》

［**新築**］◇7 月＝3778 戸、8 億 805 万ポイント◇8 月＝3558 戸、6 億 7980 万ポイント◇9 月＝3046 戸、6 億 3135 万ポイント。［**リフォーム**］◇7 月＝20 戸、318.1 万ポイント◇8 月＝8 戸、113.7 万ポイント◇9 月＝6 戸、95.5 万ポイント。［**合計**］◇7 月＝3798 戸、8 億 1123.1 万ポイント◇8 月＝3566 戸、6 億 8093.7 万ポイント◇9 月＝3052 戸、6 億 3230.5 万ポイント。

〔ＵＲＬ〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000483.html

【問合先】住宅局住宅生産課 03－5253－8111 内線 39431

国交省、違法貸しルームで是正指導中 254 件、是正指導準備中 107 件

国土交通省は、「違法貸しルームの是正指導等の状況」（平成 25 年 9 月 30 日時点）をまとめた。それによると、全国の調査対象物件数は 820 件あり、このうち、◇現在調査中の物件数＝392 件◇建築基準法違反があり是正指導準備中の物件数(建築基準法関係条例の違反含む)＝107 件◇建築基準法違反があり是正指導中の物件数(同)＝254 件◇建築基準法違反なしの物件数(同)＝21 件◇建築基準法違反があり是正済の物件数(同)＝1 件◇その他(調査開始時点で施設が閉鎖されていた物件や調査によりその他の用途であることが明らかになった物件数)＝45 件。

国交省では、多人数の居住実態がありながら防火関係規定などの建築基準法違反の疑いのある建築物、いわゆる「違法貸しルーム」の対策について、国や地方公共団体に通報があったもの等について、特定行政庁において立入調査等を行い、建築基準法違反が判明したものについて是正指導を行っている。

〔ＵＲＬ〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000439.html

【問合先】住宅局建築指導課 03－5253－8111 内線 39525

国交省、全国で異形棒鋼やＨ形鋼がやや上昇、被災３県は生コン、骨材も

国土交通省は、「主要建設資材需給・価格動向調査結果＜平成 25 年 10 月 1～5 日現在＞」をまとめた。この調査は、生コンクリートや鋼材、木材など 7 資材 13 品目について、価格や需給、在庫等の動向を調べたもので、概要は次の通り。

◇全国における建設資材の動向

【価格動向】異形棒鋼、H形鋼は「やや上昇」。その他の資材は「横ばい」**【需給動向】**全ての資材が「均衡」**【在庫状況】**全ての資材が「普通」。

◇被災 3 県(岩手県、宮城県、福島県)における建設資材の動向

【価格動向】生コンクリート、骨材(砂利、砕石、再生砕石)、アスファルト合材(新材、再生材)、異形棒鋼、H形鋼は「やや上昇」。その他の資材は「横ばい」**【需給動向】**骨材(砂、砂利、砕石、再生砕石)は「ややひっ迫」。その他の資材は「均衡」**【在庫状況】**骨材(砂、砂利、砕石、再生砕石)、H形鋼、木材(製材)は「やや品不足」。異形棒鋼、木材(型枠用合板)は「普通」。

〔ＵＲＬ〕http://www.mlit.go.jp/common/001016239.pdf

〔**問合先**〕土地・建設産業局・労働資材対策室 03－5253－8111 内線 24863、24864

住金機構、フラット35(買取型)の7～9月分の申請は2万4766戸

(独法)住宅金融支援機構は、証券化支援事業に係る【フラット 35】の申請件数等調べ(平成25年7～9月分)をまとめた。

それによると、証券化支援事業【フラット35(買取型)】の買取申請戸数は2万4766戸、買取実績戸数は1万7256戸(金額は4405億8002万円)。また、【フラット35(保証型)】〔住宅融資保険(保証型)が付保されたもの〕は付保申請戸数216戸、付保実績戸数61戸(金額は15億1558万円)。

〔ＵＲＬ〕http://www.jhf.go.jp/

【問合先】経営企画部広報グループ 03－5800－8019

調査統計

国交省、昨年4月からの低炭素建築物新築等計画の認定は累計で1769戸

国土交通省は、「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制度における認定状況(今年9月末時点)をまとめた。

全国の所管行政庁の今年7月、8月、9月の認定状況についての調査結果をとりまとめたもので、昨年12月4日からの制度運用開始から今年9月末までの累計実績は、一戸建ての住宅が1212戸、共同住宅等の住戸＝557戸、合計1769戸となっている。

〈平成25年7月～9月の認定実績〉

［一戸建ての住宅］◇7月＝255戸◇8月＝171戸◇9月＝264戸。

［共同住宅等の住戸］◇7月＝58戸◇8月＝44戸◇9月＝3戸。

［総戸数］◇7月＝313戸◇8月＝215戸◇9月＝267戸。

〈制度運用開始からの累計(平成25年9月末時点)〉

◇一戸建ての住宅＝1212戸◇共同住宅等の住戸＝557戸◇総戸数＝1769戸。

〔ＵＲＬ〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000485.html

【問合先】住宅局住宅生産課　０３－５２５３－８１１１内線39464

資格試験

管理業務主任者試験の受験申込者は前年比3.6%減の2万2052人

(一社)マンション管理業協会がまとめた「2013年度の管理業務主任者試験の受験申込状況」によると、受験申込者は2万2052人(前年度比835人減、3.6%減)となった。［男女別の内訳］◇男性1万8473人◇女性3579人◇平均年齢43.8歳。

なお、試験は12月1日(日)に、全国8都市(札幌、仙台、東京、名古屋、大阪、広島、福岡、那覇)で実施される。合格発表は2014年1月17日(金)の予定。

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

【問合先】マンション管理業協会 03－3500－2721

市場調査

アットホーム、9月の首都圏居住用賃貸の成約数16か月ぶりに減少

アットホームがまとめた9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1万9277件で、前年同月比1.8%減少し、16か月(1年4か月)ぶりにマイナスとなった。好調が続いていたマンションが同11か月ぶり、またアパートも再び減少に転じ、特に神奈川県では、マンションが二ケタ減となるなど不振が続き、同3か月連続の減少。一方、東京23区は同16か月連続、埼玉県は28か月(2年4か月)連続増と、好調が続いている。

［**居住用賃貸物件の登録状況**］◇**首都圏の登録件数**＝27万1466件(前年同月比2.4%減)、うち◇**東京23区**＝13万4096件(同3.9%減)◇**東京都下**＝2万6470件(同1.8%減)◇**神奈川県**＝6万3149件(同2.0%減)◇**埼玉県**＝2万5237件(同0.9%増)◇**千葉県**＝2万2514件(同1.5%増)—で、埼玉県と千葉県が前年水準を上回っている。

［**成約のエリア別状況**］◇**首都圏の成約件数**＝1万9277件(前年同月比1.8%減)、16か月ぶりのマイナス、うち◇**東京23区**＝8660件(同2.5%増)◇**東京都下**＝1461件(同5.0%減)◇**神奈川県**＝5367件(同9.6%減)◇**埼玉県**＝2065件(同5.4%増)◇**千葉県**＝1724件(同1.8%減)—で、東京23区と埼玉県が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**＝2588円(同0.1%下落)◇**賃貸アパート**＝2132円(同1.5%下落)［**1戸当たり成約賃料・首都圏平均**］◇**賃貸マンション**＝9.13万円(同2.0%上昇)◇**賃貸アパート**＝6.22万円(同0.5%上昇)。

〔ＵＲＬ〕http://athome-inc.jp/pdf/market/13102501.pdf

【問合先】広報担当 03－3580－7185

協会だより

◆ 11月の行事予定

◇6日(水)	14:20～	名古屋地区見学会・支部プロジェクト研修〔名古屋〕
◇7日(木)	9:00～	名古屋地区見学会・支部プロジェクト研修〔名古屋〕
	12:00～	理事会〔名古屋マリオットアソシアホテル〕
	14:00～	全国大会〔同　上〕
	15:45～	全国大会講演会〔同　上〕
	16:50～	団体会員理事長協議会〔同　上〕
	18:00～	全国大会懇親会〔同　上〕
◇13日(水)	11:30～	新たな空間のあり方を考える勉強会〔弘済会館〕
	14:00～	マンション分譲研究部会（中高層新規委員会）〔同　上〕
◇14日(木)	10:30～	マーケティング小委員会見学会(戸建住宅委員会)〔崎陽軒本店ほか〕
◇22日(金)	14:00～	公正競争規約研修会(組織委員会)〔弘済会館〕