



民間住宅投資、13年度 10%増の 15.45 兆円

～建研、住宅着工 13年度 10.5%増、14年度 2.7%減

(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「建築投資の見通し」(2014年1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12.7%増の49兆4500億円、2014年度の建設投資は同1.1%減の48兆9200億円と予測している。

なかでも民間住宅投資は、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、2013年度は緩やかな回復が継続するが、2014年度は駆け込み需要の反動により減少に転じるとみて、2013年度の投資額は前年度比10.5%増、2014年度は前年度比2.7%減を予測している。

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13兆4600億円(前年度比11.6%増)、2014年度の投資額は14兆600億円(同4.5%増)と、いずれも増加を見込んでいる。

〈2013年度と2014年度の住宅着工戸数の推移〉

◆2009年夏以降、回復傾向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4～11月(8か月間)の着工戸数は前年同期比12.1%増(7万3389戸増)となった。2013年度は直近の11月まで持家、貸家を中心に消費増税前駆け込み需要が増加しているが、第4四半期以降は駆け込みによる反動減が現れてくる予想。

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7.6%増の96.1万戸、2014年度の住宅着工戸数は、同6.5%減の89.8万戸と予測している。

〈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4～11月の着工戸数は前年同月比15.2%増となり、特に9～11月は同18.1%増と足元でも引き続き増加がみられた。しかし、前回増税時、

1996年4～11月の着工戸数は前年同期比24.0%増と大きく駆け込んだことと比較すると、今回は政府による住宅ローン減税の拡充などの平準化措置による抑制効果もあり、増税による反動減は小規模なものとなる見込みである。〔2013年度〕35.0万戸(前年度比10.6%増)〔2014年度〕31.6万戸(同9.7%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4～11月の着工戸数は前年同期比12.3%増となり、持家と同様に9～11月は同13.2%増と高水準であった。持家に比べ平準化措置のない貸家は前回に近い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った。2013年度は駆け込み需要が着工戸数を押し上げるものの、貸家は第4四半期から反動減が予想される。〔2013年度〕34.3万戸(同6.8%増)〔2014年度〕32.6万戸(同4.9%減)―を予測。

〔分譲〕2013年4～11月の分譲全体の着工戸数は前月同期比8.4%増。戸建はミニ開発物件の好調などに下支えされ、15か月連続で前年同月比プラス。マンションは2013年4月以降の在庫率〔当月残戸数÷(当月供給戸数+前月残戸数)〕が概ね40%台の低水準で推移してきており、売行きは引き続き好調。2013年度は分譲全体では前年度比5.0%増の26.2万戸と予測。2014年度も供給サイドの資金調達環境が良好であるものの、足元のマンション着工戸数が伸び悩んでいることなどから、同4.6%減の25.0万戸と予測。

(分譲の内訳) ◇2013年度のマンション・長屋建=12.77万戸(同2.1%増)◇戸建13.44万戸(同7.9%増)◇2014年度のマンション・長屋建=12.52万戸(同2.0%減)◇戸建=12.48万戸(同7.2%減)。

〈2013年度と2014年度の民間非住宅建設投資はいずれも増加し堅調に推移〉

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13兆4600億円(前年度比11.6%増)、2014年度の投資額は14兆600億円(同4.5%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/Model20140130.pdf

【問合せ先】 03-3433-5011



政策動向

国交省、昨年10～12月期の建築確認交付件数は16%増の18万689件

国土交通省は、「建築確認件数等及び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」(平成25年10～12月分)をまとめた。

それによると、建築確認(交付件数)は、前年同期比16.6%増の18万689件で、平成23年1～3月期以来、7期連続して増加している。

物件種別の内訳をみると、マンションなどのいわゆる1～3号建築物は4万7138件(前年同期比11.5%増)、木造2階建て住宅などいわゆる4号建築物は13万3551件(同18.5%増)と、共に増加している。

一方、建築確認(申請件数)は、前年同期比 15.0%増の 17 万 6307 件で、平成 23 年 1~3 月期以来、7 期連続して増加している。物件種別の内訳をみると、マンションなどのいわゆる 1~3 号建築物は 4 万 5975 件(前年同期比 10.6%増)、木造 2 階建て住宅などいわゆる 4 号建築物は 13 万 332 件(同 16.6%増)と、共に増加している。

〈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〉

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(確認申請受付から確認済証交付までの平均審査日数、平成 25 年 12 月分)を確認検査機関等別にみると、〔指定確認検査機関〕◇平均所要時間=26.3 日◇申請者側作業日数=13.8 日◇審査側作業日数=12.5 日〔特定行政庁・建築主事〕◇平均所要時間=30.6 日◇申請者側作業日数=13.1 日◇審査側作業日数=17.6 日〔全体〕◇平均所要時間=26.5 日◇申請者側作業日数=13.7 日◇審査側作業日数=12.8 日。

〔URL〕 <http://www.mlit.go.jp/common/001026635.pdf>

【問合せ先】 住宅局建築指導課 03-5253-8111 内線 39515、39519

国交省、建設労働需給調査、昨年 12 月の 8 職種の過不足率 2.5%に拡大

国土交通省は、「建設労働需給調査結果」(平成 25 年 12 月調査)をこのほどまとめた。この調査は、全国の型わく工(土木)、型わく工(建築)、左官、とび工、鉄筋工(土木)、鉄筋工(建築)=6 職種と電気、配管工=2 職種を加えた 8 職種を対象に、昨年 12 月 10~20 日までの間の 1 日(日曜、休日を除く)を調査対象日として過不足率を調べたもの。

それによると、全国の 8 職種の過不足率は、昨年 11 月の 2.1%の不足から、12 月は 2.5%の不足と 0.4 ポイント不足幅が拡大した。一方、東北地域の 8 職種の過不足率は、同じく昨年 11 月の 1.9%の不足から、同 12 月は 1.5%の不足へと 0.4 ポイント不足幅が縮小した。また、8 職種及び 6 職種の今後の労働者の確保に関する見通しについては、全国及び東北地方とも「普通」となっている。

〈昨年 12 月の職種別過不足率の状況〉

◇型わく工(土木)=3.4%(対前月増減 1.6 減)◇型わく工(建築)=4.0%(同 0.5 増)
◇左官=1.2%(同 0.5 増)◇とび工=4.1%(同 1.9 増)◇鉄筋工(土木)=1.7%(同 4.1 減)
◇鉄筋工(建築)=3.8%(同 0.1 減)◆6 職種計=3.5%(同 0.4 増)◇電気=1.0%(同 0.5 増)
◇配管工=1.0%(同 0.0 増)◆8 職種計=2.5%(同 0.4 増)。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/chojou/ex/labor_pdf_data/labor_H25.12.pdf

【問合せ先】 03-5253-8111 内線 24853、24854

国交省、12 月の受注総額は前年比 4.9%増の 1 兆 1351 億円、9 か月連増

国土交通省は、平成 25 年 12 月の「建設工事受注動態統計調査(大手 50 社)」の結果をまとめた。それによると、民間工事は、不動産業や運輸業、郵便業、電気・ガス・熱供給・水道業などが増加したが、サービス業、卸売業、小売業、鉱業、採石業、砂利採取業、建設業などが減少したため、前年同月比 3.5%減少し、2 か月連続で減少

した。しかし、12月の受注総額は1兆1351億円で、前年同月比4.9%増加し、9か月連続で増加した。なかでも公共事業が31.6%増加するなど全体のプラスに貢献。

〔12月の部門別内訳〕

〔民間工事〕◇6929億円(前年同月比3.5%減、2か月連続の減少)、うち製造業(同10.7%減)、非製造業(同1.6%減)。発注者別では、不動産業や運輸業、郵便業、電気・ガス・熱供給・水道業などが増加し、サービス業や卸売業、小売業、鉱業、採石業、砂利採取業、建設業などが減少した。工事種類別では、建築が減少し、土木が増加した。鉄道、宿泊施設、倉庫・流通施設などが増加し、工場・発電所、教育・研究・文化施設、事務所・庁舎などが減少した。

〔公共工事〕3493億円(同31.6%増、9か月連続の増加)。なかでも国の機関、地方の機関共に増加した。内訳は、国の機関(同8.1%増、5か月連続の増加)、地方の機関(同69.7%増、2か月ぶりの増加)。発注者別では、国の機関は、国、独立行政法人が増加し、政府関連企業などが減少した。地方の機関は、地方その他が減少し、それ以外が増加した。工事種類別では、建築が減少し、土木が増加した。土地造成、鉄道、事務所・庁舎などが増加し、医療・福祉施設、教育・研究・文化施設、道路等が減少した。

〔海外工事〕545億円(同3.0%減、3か月ぶりの減少)。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000420.html

【問合せ先】総合政策局建設統計室 03-5253-8111 内線 28613

調査統計

国交省、3月の主要建設資材需要、セメントや木材など全てプラス予測

国土交通省がまとめた今年3月分の「主要建設資材月別需要予測」によると、セメントや木材、普通鋼鋼材、形鋼、小形棒鋼、アスファルトなど主要建築資材の予測需要量は、前年水準に比べ全ての資材で増加すると予測している。

〔セメント、生コンクリート〕◇セメント=470万t(前年同月比21.4%のプラス)◇生コンクリート=950万m³(同18.8%のプラス)〔木材〕◇木材=90万m³(同12.4%のプラス)〔普通鋼鋼材、形鋼、小形棒鋼〕◇普通鋼鋼材=215万t(同13.5%のプラス)◇形鋼=47万t(同14.6%のプラス)◇小形棒鋼=82万t(同7.8%のプラス)〔アスファルト〕◇アスファルト=22万t(同17.6%のプラス)。

〔URL〕<https://www.mlit.go.jp/common/001027153.pdf>

【問合せ先】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、12月の首都圏戸建の成約価格、前年比10か月ぶり下落

アットホームがまとめた2013年12月の「首都圏新築戸建・中古マンション市場動

向」によると、首都圏の新築戸建平均成約価格は、1戸当たり3244万円で、前年同月比0.5%下落し、10か月ぶりにマイナスとなった。

上昇基調にあった東京23区で5000万円以上の物件の割合こそ3か月連続で3割を超えたものの、前年同月比が3か月ぶり、前月比は5か月ぶりに下落。首都圏平均の前月比は2か月連続で下落した。半面、埼玉県では前年同月比10か月連続、千葉県は同8か月連続で上昇。

一方、中古マンションの1戸当たり平均成約価格は2056万円で、前年同月比1.1%上昇し、3か月連続のプラスとなった。11月に大幅な上昇となった東京23区では、同3か月ぶりに下落に転じたが、これは投資向き物件への需要が伸び、1000万円未満の物件の割合が増加したことによるもの。

〔新築戸建の平均成約価格・エリア別内訳〕◇東京23区=4496万円(前年同月比同1.0%下落)◇東京都下=3436万円(同1.2%上昇)◇神奈川県=3359万円(同0.9%下落)◇埼玉県=2784万円(同4.2%上昇)◇千葉県=2524万円(同0.5%上昇)◇首都圏平均=3244万円(同0.5%下落)―で、東京23区と神奈川県の下落が全体に下落に影響した。

〔中古マンションの平均成約価格・エリア別内訳〕◇東京23区=2489万円(同0.1%下落)◇東京都下=1980万円(同3.7%上昇)◇神奈川県=2008万円(同5.5%上昇)◇埼玉県=1402万円(同4.8%下落)◇千葉県=1560万円(同0.3%上昇)◇首都圏平均=2056万円(同1.1%上昇)。

〔URL〕<http://athome-inc.jp/pdf/market/14013101.pdf>

【問合せ先】 広報担当 03-3580-7185



協会だより

当協会の会員は企業会員554社、賛助会員159社に

当協会は1月14日に開催した理事会で、正会員(企業会員)5社、賛助会員5社の新規入会を承認した。これにより1月31日現在の正会員(企業会員)554社、賛助会員159社、正会員(企業会員)と賛助会員の総数は713社となった。

今回承認された新規入会会員(会社名、所在地、代表者氏名・敬称略)は、次のとおり。

＜正会員(企業会員)＞◇(株)コジマ(埼玉県三郷市、小島一茂)◇(株)秀泰(東京都中央区、眞鍋 淳)◇日本総合地所(株)(同港区、下村俊二)◇(株)花沢コーポレーション(同国分寺市、花沢健太郎)◇(株)フージャースアベニュー(同千代田区、森 俊哉)。

＜賛助会員＞◇(株)アーバンコンサルタンツ(東京都千代田区、坂本道昭)◇(株)イクタ(同品川区、石川芳文)◇ソフトバンクテレコム(株)(同港区、野村厚夫)◇ダウ・ケミカル日本(株)ダウ・アグロサイエンス事業部門(同品川区、山本伸吾)◇(株)ウッドワン仙台営業所(仙台市宮城野区、佐々木 伸)。

【問合せ先】 事務局 03-3511-0611