



民間住宅投資、14年度は3.3%減、15年度は1.2%減

～建研、住宅着工は14年度88.4万戸、15年度は92.8万戸へ増加

(一財)建設経済研究所が独自の建設経済モデルで試算した「建設投資の見通し」(2015年2月)によると、2014年度の政府建設投資は、2012年度補正予算の反動により前年度比4.0%減となるが、13年度補正予算と14年度の当初予算を一体で編成した「15か月予算」の早期実施の取組効果により、13年度を下回るものの12年度を超える投資額を維持する。14年度の建設投資は前年度比3.3%減の47兆1200億円、15年度は引き続き減少が見込まれることから同1.2%減の46兆5500億円と予測。なかでも、14年度の民間住宅投資は貸家の着工戸数は微減だが、持家の消費税増税による反動減と分譲マンションの建築費上昇等による着工減が大きく、2013年度に比べて減少は避けられない見通しで、14年度の投資額は前年度比8.2%減の14兆4500億円を予測。15年度については、10月に予定されていた消費税増税が延期され、駆け込みによる反動減がなくなり、省エネ住宅エコポイント等の市場活性化策により、特に持家、分譲住宅の着工が増加することで15年度の投資額は同4.8%増の15兆1500億円を予測。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、14年度の投資額は前年度比4.2%増の12兆9000億円、15年度の投資額は同1.9%増の13兆1500億円といずれも増加を見込み、緩やかな回復が継続すると予測している。

〈14年度と15年度の住宅着工戸数の推移〉

14年度の住宅着工戸数は、10月からの持家の受注増と、分譲マンションの着工戸数の持ち直しにより、今後の回復を見込んでいるが、13年度に比べ減少は避けられない。15年度は10月に予定されていた消費税増税が延期され、駆け込み・反動減がなく、省エネ住宅ポイントや贈与税の非課税措置の拡充・延長等の市場活性化策により、特に持家や分譲住宅で着工の増加を見込む。14年度着工戸数は前年度比10.5%減の88.35万戸、15年度は同5.1%増の92.85万戸と予測。

〈住宅種別の内訳〉[持家] 消費税増税による駆け込みの反動減が続いており、14年4～11月は前年同期比で23.6%の減少。15年度は省エネ住宅ポイント等の施策による増加が見込まれる◇14年度の着工戸数=28.15万戸(前年度比20.2%減)◇15年度の着工戸数=33.23万戸(同18.0%増)。
[貸家] 15年1月の相続税増税の節税対策とサービス付き高齢者向け住宅などの好調が継続し、消費税増税後も14年4～11月の期間は前年同期比1.9%の微減。14年度は6月まで前年同月比プラスだったが、7月以降は前年同月比マイナスに転じ勢いが鈍化している。相続税増税の節税対策の影響は今後減少するとみている◇14年度の着工戸数=35.66万戸(前年度比3.6%減)◇15年度の着工戸数=34.00万戸(同4.6%減)。
[分譲] マンションは足元で着工戸数が14年10、11月に前年同月比プラス、発売戸数も14年12月

にプラスとなり持ち直してきている。省エネ住宅ポイント等の施策により 15 年度は回復を見込む◇14 年度の着工戸数=23.84 万戸(前年度比 8.0%減)◇15 年度の着工戸数=25.02 万戸(同 4.9%増)。

〈14 年度と 15 年度の民間非住宅建設投資〉

緩やかな回復が継続している。事務所や店舗などの民間非住宅建設投資をみると、14 年度の投資額は 12 兆 9000 億円(前年度比 4.2%増)、15 年度の投資額は 13 兆 1500 億円(同 1.9%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/Mode20150209.pdf

【問合せ先】03—3433—5011

政策動向

国土省、違法貸しルームの是正指導で 1953 件調査、違反は 1148 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 26 年 12 月 31 日現在)をまとめた。調査対象物件数は 1953 件で、このうち◇調査中の物件=555 件◇建築基準法違反(建築基準法関係条例含む)が判明した物件=1148 件◇建築基準法違反なしが判明した物件=82 件◇調査開始時点で施設が閉鎖されていた物件や、調査により貸しルーム以外であることが明らかになった物件=168 件—となっている。

同省では引き続き特定行政庁と連携し、建築物の安全性の確保を進めていくとしている。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001067713.pdf>

【問合せ先】住宅局建築指導課建築安全調査室 03—5253—8111 内線 39525、39564

住金機構、フラット 35 の 2 月の最低金利 1.37%で過去最低更新

(独)住宅金融支援機構は、長期固定金利住宅ローン「フラット 35」と「フラット 50」(いずれも買取型)の取扱金融機関が適用する 2 月の融資金利を発表した。

利率は取扱金融機関によって異なるが、35 年ローンのうち最も低いものは 1.37%で、前月(1.47%)より 0.1 ポイント下落し 7 か月連続で過去最低を更新した。

【フラット 35】◇返済期間「21 年以上 35 年以下」の場合の金利幅(融資率 9 割以下)=年 1.370~2.090%(取扱金融機関が提供する金利で最も多いのは 1.370%)◇同(融資率 9 割超)=年 1.500~2.530%(同 1.500%)◇返済期間「20 年以下の場合」の金利幅(融資率 9 割以下)=年 1.100~1.820%(同 1.100%)◇同(融資率 9 割超)=年 1.230~2.260%(同 1.230%)。

【フラット 50】◇返済期間「36 年以上 50 年以下」の場合の金利幅(融資率 9 割以下)=年 1.880~2.630%(取扱金融機関が提供する金利で最も多いのは 2.130%)◇同(融資率 9 割超)=年 2.010~2.760%(同 2.260%)。

[URL] <http://www.flat35.com/kinri/index.php/rates/top>

【問合せ先】お客様コールセンター 0120-0860-35

調査統計

東京都、昨年の住宅着工は5年ぶりの減少、第4四半期と12月も減

東京都がまとめた「平成26年1年間及び平成26年第4四半期と12月の新設住宅着工統計」によると、東京都内における昨年1年間の新設住宅着工戸数は前年比で貸家は増加したが、持家、分譲住宅は減少し全体では1.5%減の14万2417戸で5年ぶりの減少となった。平成26年第4四半期(10～12月)では前年同期比で分譲住宅は増加したが、持家、貸家は減少し全体では2.3%減の3万6557戸と3期連続の減少。また昨年12月は、前年同月比で持家、貸家、分譲住宅ともに減少し、全体では12.9%減の1万1404戸と2か月連続の減少となった。

《平成26年1年間の住宅着工動向の概況》

[主な利用関係別の内訳]◇持家は1万7830戸(前年比17.3%減)、3年ぶりの減少◇貸家は6万1537戸(同6.2%増)、4年連続の増加◇分譲住宅は6万485戸(同5.7%減)、2年連続の減少。うち、マンションは3万9644戸(同5.6%減)、2年連続の減少、一戸建ては2万384戸(同5.7%減)、5年ぶりの減少。[地域別内訳]◇都心3区(千代田区、中央区、港区)は8136戸(同17.9%減)、5年ぶりの減少◇都心10区(千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、墨田区、江東区、渋谷区、豊島区)は3万5513戸(同5.2%減)、2年連続の減少◇区部全体は10万9343戸(同2.2%増)、2年ぶりの増加◇市部は3万2558戸(同12.2%減)、2年ぶりの減少。

《平成26年第4四半期(10～12月)の住宅着工動向の概況》

[主な利用関係別の内訳]◇持家は4462戸(前年同期比26.9%減)、4期連続の減少◇貸家は1万5299戸(同8.3%減)、2期連続の減少◇分譲住宅は1万6021戸(同11.5%増)、7期ぶりの増加。うち、マンションは1万702戸(同26.3%増)、7期ぶりの増加、一戸建ては5145戸(同10.2%減)、2期連続の減少。[地域別内訳]◇都心3区(千代田区、中央区、港区)は1835戸(同60.7%増)、2期ぶりの増加◇都心10区(千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、墨田区、江東区、渋谷区、豊島区)は8924戸(同4.0%増)、3期ぶりの増加◇区部全体は2万8544戸(同3.1%増)、3期ぶりの増加◇市部は7904戸(同17.9%減)、4期連続の減少。

《平成26年12月の住宅着工動向の概況》

[主な利用関係別の内訳]◇持家は1498戸(前年同月比21.9%減)、11か月連続の減少◇貸家は5090戸(同15.7%減)、2か月連続の減少◇分譲住宅は4775戸(同6.9%減)、2か月連続の減少。うち、マンションは3029戸(同4.1%減)、2か月連続の減少、一戸建ては1704戸(同11.6%減)、5か月連続の減少。[地域別内訳]◇都心3区(千代田区、中央区、港区)は451戸(同55.5%増)、3か月連続の増加◇都心10区(千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、墨田区、江東区、渋谷区、豊島区)は2753戸(同3.9%減)、2か月連続の減少◇区部全体は9049戸(同2.6%減)、2か月連続の減少◇市部は2326戸(同38.4%減)、3か月連続の減少。

[URL] <http://www.metro.tokyo.jp/INET/CHOUSA/2015/02/60p25100.htm>

【問合せ先】都市整備局住宅政策推進部住宅政策課03—5320—4932

市場動向

アットホーム、昨年 12 月の新築戸建の成約価格は 3286 万円で 3 か月連続の上昇

アットホームがまとめた昨年 12 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 1.1% 上昇し 3 か月連続でプラスとなった。東京 23 区、東京都下、神奈川県 の 3 エリアで下落したが、価格水準の高い東京 23 区の成約件数が大幅に増加したこと等により首都圏の成約価格が上昇した。ただ 23 区では、比較的価格が安い城東エリアの成約が増加し、4000 万円以上の物件の成約が低調となり、平均価格は同 3 か月連続でマイナスとなった。また、神奈川県でも低価格志向により郊外部の物件の成約が増加、平均価格は同 2 か月連続のマイナスとなった。

中古マンションの戸当たり平均成約価格は、前年同月比 10.0% 上昇の 2245 万円で 12 か月連続のプラスとなった。2 桁の上昇は 3 か月ぶり、東京 23 区で 4000 万円以上の物件の成約が好転したことによるもの。また、23 区では登録価格と成約価格の乖離が 17.3% と、2012 年 2 月 (21.9%) 以来の大差となり需給のズレが生じているようだ。

〔新築戸建の登録価格・成約価格〕◇登録価格＝3298 万円(前年同月比 1.4% 上昇)で、5 か月連続のプラス。うち◇東京 23 区＝4330 万円(同 2.3% 上昇)◇東京都下＝3471 万円(同 4.1% 下落)◇神奈川県＝3365 万円(同 2.5% 下落)◇埼玉県＝2989 万円(同 4.3% 上昇)◇千葉県＝2793 万円(同 5.0% 上昇)◇平均成約価格＝3286 万円(同 1.1% 上昇)で、3 か月連続のプラス。うち◇東京 23 区＝4400 万円(同 0.8% 下落)◇東京都下＝3376 万円(同 1.8% 下落)◇神奈川県＝3291 万円(同 1.9% 下落)◇埼玉県＝2821 万円(同 0.9% 上昇)◇千葉県＝2580 万円(同 2.1% 上昇)。

〔中古マンションの登録価格・成約価格〕◇登録価格＝2261 万円(前年同月比 6.7% 上昇)で、2 か月ぶりにプラス、うち◇東京 23 区＝3531 万円(同 39.0% 上昇)◇東京都下＝2358 万円(同 8.1% 上昇)◇神奈川県＝2064 万円(同 5.0% 下落)◇埼玉県＝1489 万円(同 1.3% 下落)◇千葉県＝1792 万円(同 8.1% 下落)◇平均成約価格＝2245 万円(同 10.0% 上昇)で、12 か月連続のプラス。うち◇東京 23 区＝2920 万円(同 10.1% 上昇)◇東京都下＝2260 万円(同 24.0% 上昇)◇神奈川県＝1820 万円(同 5.4% 下落)◇埼玉県＝1480 万円(同 10.1% 上昇)◇千葉県＝1493 万円(同 9.4% 上昇)。

〔URL〕 <http://athome-inc.jp/pdf/market/15020301.pdf>

【問合せ先】 業務推進部 03—3580—7185

事業者公募

国交省、「長期優良住宅化リフォーム推進事業」の提案募集を開始

国土交通省は、平成 26 年度補正予算が 2 月 3 日に成立したことで「長期優良住宅化リフォーム推進事業」の募集を開始した。同事業はインスペクション、性能の向上のためのリフォーム及び適切なメンテナンスによる住宅ストックの長寿命化を図る優良な取り組みに対し国が事業の実施に要する費用の一部を支援することで、既存住宅ストックの質の向上や流

通促進に向けた市場環境の形成を目的としている。募集する事業は、評価基準に基づく長期優良住宅化リフォーム、補助率は1/3で戸当たり上限100万円。ただし、全ての評価項目において新築の長期優良住宅と概ね同程度の水準を満たす場合は戸当たり上限200万円とする。応募締切りは3月2日(月)18時必着。募集要領など詳細は以下のURLを参照。

なお、平成27年度予算に基づく事業の募集開始は、①提案型(提案による長期優良住宅化リフォーム)は平成27年4月中、②評価基準型(評価基準に基づく長期優良住宅化リフォーム)は同5月頃(6月頃採択)、を予定。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000575.html
http://www.kenken.go.jp/chouki_r/ (募集要領の入手先)

【問合先】住宅局住宅生産課 03—5253—8111 内線 39431
03—5805—0522 (長期優良住宅化リフォーム推進事業事務局)

シンポジウム

経産省、先進的なリフォーム事業者表彰とシンポジウムを開催

経済産業省は、消費者の住まいに関する多様なニーズに対応し、独自のビジネスモデルで他の事業と差別化された強みを有する事業者21者を先進的なリフォーム事業者の表彰者に選定し、平成26年度「先進的なリフォーム事業者表彰・シンポジウム」を開催し表彰する。

今年度は三大都市圏(東京圏＝東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県。名古屋圏＝愛知県、岐阜県、三重県。大阪圏＝大阪府、兵庫県、京都府、奈良県)を対象に事業者の取組を募集し、応募総数112者から先進的なリフォーム事業者の表彰者21者を選定した。その取組事例をベストプラクティス集としてとりまとめ、3月3日(火)に同省ホームページに掲載する。

表彰式は平成26年度「先進的なリフォーム事業者表彰・シンポジウム」で行う。日時と会場は3月3日(火)13:30～16:30、東京ビッグサイト(東京都江東区)。シンポジウムは経済産業省製造産業局住宅産業窯業建材課課長・寺家克昌氏による基調スピーチ「ベストプラクティスから見るリフォームビジネス拡大の展望」や「先進的なビジネスモデルを駆使したリフォーム産業のあり方」をテーマとしたパネルディスカッションなどを予定。受講料は無料。定員は270名、定員になりしだい締切る。申込み等の詳細は以下のURLを参照。

[URL] <http://www.meti.go.jp/press/2014/02/20150206002/20150206002a.pdf>

【問合先】製造産業局住宅産業窯業建材課 03—3501—1511 内線 3761

協会だより

当協会、2/20に法令改正動向等の不動産業務研修会を開催

当協会は、2月20日(金)14:00～16:00、東京・千代田区麴町の弘済会館4階『萩』で「不動産業務研修会」を開催する。テーマは「最近の法令改正動向と不動産売買における自然災害の準備」を(一財)不動産適正取引推進機構 調査研究部調査役の中村行夫氏が講演する。参加費は無料。定員120名になり次第締切る。

【問合先】事務局 03—3511—0611