

今週の フラッシュ

民間住宅投資、2014 年度は 3.3%減、2015 年度は 1.9%減

～建研、住宅着工は 2014 年度 87.9 万戸、2015 年度は 91.7 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 4 月)によると、2014 年度の政府建設投資の伸び率は前年度比マイナスだが、2013 年度補正予算と 2014 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、2013 年度に引き続き 20 兆円を上回る水準となる見通し。2014 年度の建設投資は前年度比 3.3%減の 47 兆 1200 億円、2015 年度は引き続き減少が見込まれることから同 1.9%減の 46 兆 2300 億円と予測。なかでも、2014 年度の民間住宅投資は 10 月以降の持家の受注回復と、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、2013 年度と比較しての減少は避けられない見通しで、2014 年度の投資額は前年度比 8.8%減の 14 兆 3600 億円を予測。2015 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し、貸家も相続税増税の節税対策の影響は徐々に減少していくものの、当面は底堅く推移することで 2015 年度の投資額は同 3.7%増の 14 兆 8900 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、2014 年度の投資額は前年度比 2.7%増の 12 兆 7100 億円、15 年度の投資額は同 1.5%増の 12 兆 9000 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。

〈2014 年度と 2015 年度の住宅着工戸数の推移〉

2014 年度の住宅着工戸数は、10 月以降の持家の受注回復と、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、2013 年度に比べ減少は避けられない。2015 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、省エネ住宅エコポイント等の市場活性化策により、特に持家や分譲住宅で着工が増加し、貸家も相続税増税の節税対策の影響は徐々に減少していくものの、当面は底堅く推移するため 2014 年度に比べて増加を見込む。2014 年度着工戸数は前年度比 11.0%減の 87.85 万戸、2015 年度は同 4.4%増の 91.73 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により、2014 年 4 月～2015 年 2 月は前年同期比で 22.4%の減少。2015 年度は省エネ住宅エコポイント等の施策による増加が見込まれる◇2014 年度の着工戸数＝27.81 万戸(前年度比 21.2%減)◇2015 年度の着工戸数＝32.67 万戸(同 17.5%増)。[貸家]2015 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 2014 年 4 月～2015 年 2 月は前年同期比 3.8%の減少。2014 年 7 月以降の着工戸数は消費税増税の駆け込みの反動減もあり、前年同月比でマイナスに転じたものの、下降傾向にはならず堅調を継続している。相続税増

税の節税対策の影響は徐々に減少していくものの、当面は底堅く推移するとみている◇2014年度の着工戸数＝35.62 万戸(前年度比 3.7%減)◇2015 年度の着工戸数＝34.18 万戸(同 4.1%減)。**〔分譲〕** マンションは2015 年 1 月～2 月の首都圏・近畿圏合計の販売戸数が前年同期比で 9.3%増に対し、契約率は好調の目安である 70%以上をキープし堅調で、着工戸数も 2014 年 10 月～2015 年 2 月は前年同期比 3.4%増と回復基調にある。2015 年度は消費税増税の反動減などから回復し、省エネ住宅エコポイント等の施策による増加を見込む◇2014年度の着工戸数＝23.68 万戸(前年度比 8.6%減)◇2015 年度の着工戸数＝24.29 万戸(同 2.6%増)。

〈2014 年度と 2015 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、2014 年度の投資額は 12 兆 7100 億円(前年度比 2.7%増)、2015 年度の投資額は 12 兆 9000 億円(同 1.5%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/M0del20150422.pdf

【問合先】 03—3433—5011



政策動向

国土省、厚労省と連携で建設業の人材確保・育成を促進

国土交通省は厚生労働省と連携し、建設業の人材確保・育成に向けて「建設業の人材確保・育成策」をとりまとめた。長期にわたる建設投資の減少に伴い、競争が激化したことによる技能労働者の就労環境の悪化や、東日本大震災の復興需要、東京オリンピック・パラリンピック開催等による建設投資の増加に伴う建設業の人材確保・育成の必要性等を、これまでも両省の現状認識の共有や施策を支援するなど、両省で連携した取組や検討を行ってきた。平成 26 年の建設業就業者は、55 歳以上が 34.3%、29 歳以下が 10.7%で高齢化が進行し、次世代への技術承継が大きな課題となっている。ただし、実数ベースでは建設業就業者数のうち平成 25 年と比較して 55 歳以上が約 2 万人増えて約 132 万人、29 歳以下が約 3 万人増えて約 51 万人に若年労働者の割合が増加している。このほど両省でとりまとめた「建設業の人材確保・育成策」では①「魅力ある職場づくり」②「人材確保施策」③「人材育成施策」の 3 つを主なポイントとして掲げている。概要は次のとおり。

◇「**魅力ある職場づくり**」＝技能労働者の処遇を改善し、安心して働けるための環境整備として①社会保険未加入対策の推進②適切な賃金水準の確保や雇用管理の知識習得・向上の推進③雇用管理に資する助成制度の活用促進④現場の安全管理の徹底◇「**人材確保施策**」＝建設業への入職を促すため、建設業の魅力の向上や入職促進に向けたきめ細かな直接的な取組を実施することとして①若年者等の建設分野への入職促進②女性の活躍促進◇「**人材育成施策**」＝若年技能労働者等を育成するための環境整備として①地域における元請・下請、関係団体、教育機関等の連携による人材育成策の推進等②事業主等による人材育成の促進—としている。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo14_hh_000500.html

【問合先】 建設産業局建設市場整備課労働資材対策室 03—5253—8111 内線 24853、24854



市場動向

東日本レインズ、15 年 1～3 月期の首都圏中古マンション成約は 5%減

(公財)東日本流通機構(通称：東日本レインズ)がまとめた「首都圏における 2015 年 1～3 月期の不動産流通市場の動向」によると、首都圏中古マンションの成約件数は 9460 件(前年同期比 5.3%減)で 4 四半期連続で減少し、中古戸建も成約件数は 2993 件(同 2.7%減)で 6 四半期連続で減少しいずれも前年同期を下回った。中古マンションのエリア別の成約件数は、東京都が 4608 件(前年同期比 6.7%減)で内訳は東京 23 区が 3675 件(同 6.0%減)、多摩地区が 933 件(同 9.2%減)、埼玉県が 1116 件(同 9.4%減)、千葉県が 1272 件(同 1.6%減)、神奈川県が 2464 件(同 2.6%減)、一と全エリアで減少した。

《2015 年 1～3 月期の首都圏不動産流通市場動向の概要》

【中古マンション】◇成約件数＝9460 件(前年同期比 5.3%減)で、4 四半期連続で減少した◇成約㎡単価＝首都圏平均 44.8 万円(同 7.6%上昇)で 9 四半期連続の上昇◇成約平均価格＝2892 万円(同 8.0%上昇)で 10 四半期連続の上昇◇成約平均面積＝64.6 ㎡(同 0.4%拡大)◇平均築年数＝19.4 年(前年同期差プラス 0.1 年)◇新規登録件数＝4 万 2855 件(前年同期比 4.0%増)で 2 四半期ぶりに増加した。

【中古戸建住宅】◇成約件数＝2993 件(前年同期比 2.7%減)で、6 四半期連続の減少◇成約平均価格＝3099 万円(前年同期比 5.2%上昇)で 2 四半期連続の上昇◇土地面積＝146.6 ㎡(同 1.3%拡大)で 3 四半期連続で拡大◇建物面積＝106.9 ㎡(同 2.6%拡大)◇平均築年数＝20.3 年(前年同期差プラス 0.2 年)と 9 四半期連続で 20 年台となった◇新規登録件数＝1 万 7473 件(前年同期比 6.4%増)で 2 四半期ぶりに増加。

〔URL〕http://www.reins.or.jp/pdf/trend/sf/sf_201501-03.pdf

【問合先】総務部 03—5296—9350



調査統計

国交省、27 年 3 月末時点の低炭素建築物新築等計画の認定は累計 8100 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状況(平成 27 年 3 月末時点)をまとめた。この認定制度は、平成 24 年 12 月 4 日から運用を開始した。〔一戸建ての住宅〕◇平成 27 年 1 月＝136 戸◇同 2 月＝177 戸◇同 3 月＝238 戸〔共同住宅等の住戸〕◇平成 27 年 1 月＝117 戸◇同 2 月＝262 戸◇同 3 月＝23 戸〔非住宅建築物〕平成 27 年 1、2、3 月とも 0 棟〔総戸数〕◇平成 27 年 1 月＝253 戸◇同 2 月＝439 戸◇同 3 月＝261 戸。〔制度運用開始からの累計(平成 27 年 3 月末時点)〕◇一戸建ての住宅＝4604 戸◇共同住宅等の住戸＝3493 戸◇非住宅建築物＝1 棟◇総戸数＝8100 戸(うち非住宅建築物 1 棟)。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000588.html

【問合先】住宅局住宅生産課建築環境企画室 03—5253—8111 内線 39437

国交省、3月の建設労働需給調査、8職種の過不足率0.5%に縮小

国土交通省は、「建設労働需給調査結果」（平成27年3月調査）をまとめた。この調査は、全国の型わく工（土木と建築）、左官、とび工、鉄筋工（土木と建築）＝6職種と電気、配管工の2職種を加えた8職種を対象に、平成27年3月10日～20日の間の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。全国の8職種の過不足率は、2月の0.6%の不足から3月は0.5%の不足となり、不足幅が0.1ポイント縮小した。東北地域の8職種の過不足率は、2月の0.4%の不足から3月は－0.3%の過剰と不足幅が0.7ポイント縮小した。今後、8職種の労働者の確保見通しは、全国と東北地域とも「普通」。

〈3月の職種別過不足率の状況〉（プラスは不足、マイナス（▲）は過剰）◇型わく工（土木）＝2.1%（前月比0.8P増）◇型わく工（建築）＝0.3%（同0.1P増）◇左官＝▲0.8%（同0.8P減）◇とび工＝0.5%（同0.7P減）◇鉄筋工（土木）＝1.0%（同1.1P増）◇鉄筋工（建築）＝▲0.2%（同0.1P減）◆6職種計＝0.3%（同0.2P減）◇電気＝1.0%（同0.1P増）◇配管工＝0.5%（同0.1P増）◆8職種計＝0.5%（同0.1P減）。

〔URL〕 <http://www.mlit.go.jp/common/001088069.pdf>

【問合先】土地・建設産業局建設市場整備課 03—5253—8111 内線24853、24854



事業者公募

国交省、「長期優良住宅化リフォーム推進事業」の提案型の募集を開始

国土交通省は、平成27年度「長期優良住宅化リフォーム推進事業」の提案型の募集を開始した。同事業は、インスペクションや性能向上を目的としたリフォーム等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、国が費用の一部を補助する制度。平成27年度事業で実施を予定している「評価基準型」と「提案型」のうち、「提案型」の募集を開始した。

募集する事業は、必ずしも評価基準では評価できない先導性・汎用性・独自性等の高い長期優良住宅化リフォームの実現手法で補助率は1/3、上限は一戸あたり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の場合、上限は一戸あたり200万円とする。応募締切りは5月29日（金）18時必着。7月中を目処に採択事業を決定する予定。なお、「評価基準型」については5月中を目処に公募予定。応募書類などの詳細は事務事業者の（独）建築研究所の長期優良住宅化リフォーム推進事業事務局のURLを参照のこと。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000587.html

【問合先】住宅局住宅生産課 03—5253—8111 内線39431

〔URL〕 http://www.kenken.go.jp/chouki_r/（長期優良住宅化リフォーム推進事業事務局）

【問合先】03—5805—0522（同）



講習会

住団連、「住宅に係わる建設廃棄物の適正処理」講習会を開催

(一社)住宅生産団体連合会主催による「住宅に係わる建設廃棄物の適正処理」講習会を、6月15日(月)の東京を皮切りに全国11地区(東京都、神奈川県、埼玉県、茨城県、千葉県、大阪府、愛知県、新潟県、広島県、宮城県、熊本県)で開催する。同講習は、廃棄物処理法と石綿含有建材の適正処理について、基礎を確認し理解を深める講義内容で、対象は排出事業者、解体・収集運搬・中間処理・最終処分に携わる関係者、行政の産業廃棄物担当者など。参加費は無料。日時・会場、申込方法など詳細は以下のURLの「講習会」欄を参照。

〔URL〕 <http://www.judanren.or.jp/event/>

【問合先】 住宅生産団体連合会 03—5275—7251(講習会の内容について)

KCCアソシエイツ 03—5549—2561(申込受付の確認)



協会だより

◆事務所移転

ロイヤルハウジング販売(株)(正会員)は本社事務所をこのほど下記に移転し、業務を開始した。

【新所在地】 〒160-0023 東京都新宿区西新宿 1-3-17 新宿第1アオイビル9階

TEL・FAXに変更はない。

◆社名変更

SBIモーゲージ(株)(正会員)は5月1日(金)よりアルヒ(株)に社名を変更する。

住所・TEL・FAXに変更はない。

◆5月の行事予定

◇12日(火)	16:00～	理事会〔ホテルニューオータニ〕
◇14日(木)	15:00～	地域・事業活性化小委員会(戸建住宅委員会)〔弘済会館〕
◇22日(金)	14:30～	マンションモデルルーム見学会(中高層委員会) 〔ウィルローズ日本橋蠣殻町マンションギャラリー〕
◇25日(月)	15:00～	検査済証のない建築物の流通促進に関するセミナー(政策委員会) 〔弘済会館〕
◇26日(火)	12:00～	流通委員会〔主婦会館〕

※休刊のお知らせ

来週5月8日号は休刊いたします。ご了承ください。