



建設投資、2015年度は2.5%減、2016年度は0.8%減

～建研、住宅着工は2015年度91.6万戸、2016年度は94.9万戸へ増加

(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」(2016年4月)によると、2015年度の政府建設投資は、2015年度予算の内容を踏まえ、一般会計に係る政府建設投資を前年度当初予算比で横ばい、東日本大震災復興特別会計に係る政府建設投資を同10.2%増と予測した上で事業費を推計し、また、2014年度補正予算に係る政府建設投資額が2015年度中に出来高として実現するとみて、前年度比8.6%減と予測する。2015年度の建設投資は前年度比2.5%減の50兆100億円、2016年度は引き続き減少が見込まれることから同0.8%減の49兆6100億円と予測。なかでも、2015年度の民間住宅投資は持家と分譲戸建の消費税増税の駆け込み反動減からの持ち直し、貸家の相続税増税の節税対策による着工増の継続や、分譲マンションの建築費上昇による供給減からの持ち直しなどから、2015年度の投資額は前年度比2.7%増の14兆9600億円を予測。2016年度については、前回の2014年消費税増税で一定の需要が先食いされていることや、2017年消費税増税の影響を緩和するため贈与税非課税枠の拡充措置がとられていることから、2013年度程ではないが、2017年消費税増税の駆け込み需要発生が想定されることで、2016年度の投資額は同3.5%増の15兆4800億円を予測。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、2015年度の投資額は前年度比2.6%増の13兆5800億円、16年度の投資額は同0.4%増の13兆6400億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。

〈2015年度と2016年度の住宅着工戸数の推移〉

2015年度は、持家と分譲戸建の消費税増税の駆け込み反動減からの持ち直しや、貸家の相続税増税の節税対策による着工増の継続、分譲マンションの建築費上昇による供給減からの持ち直しなどから、2014年度に比べて増加すると予測する。また、基礎ぐい工事問題のマンション等の着工への影響や、マイナス金利政策による住宅ローン金利低下の住宅着工への効果は限定的と考えられる。2016年度は、2017年4月の消費税増税の駆け込みを予測している。ただ、前回(2014年)の消費税増税による駆け込み需要の先食いや、影響緩和のための贈与税非課税枠の拡充措置、貸家の相続税増税の節税対策による効果の漸減により、駆け込み需要は前回程ではないとする。また、分譲マンションについては、建築費高止まりの状態が続くとして、着工数は2015年度に比べて減少すると見込む。2015年度着工戸数は前年度比4.1%増の91.64万戸、2016年度は同3.6%増の94.93万戸と予測。

〈住宅種別の内訳〉[持家] 2015年4月～2016年2月期は前年同期比2.1%増と、2014年4月の消費税増税の反動減から持ち直し、2015年度の着工戸数は前年度比で増加を見込む。2016年度は、2017年4月の消費税増税の駆け込み需要が想定されるが、増加は2014年の消

費税増税時より少ないと予測◇2015年度の着工戸数=28.44万戸(前年度比2.2%増)◇2016年度の着工戸数=30.93万戸(同8.8%増)。**[貸家]**2015年4月~2016年2月期は前年同期比7.6%増と、2015年1月の相続税増税後も着工増が継続したことから、2015年度の着工戸数は前年度比で増加すると予測。2016年度は、消費税増税の駆け込み需要が想定されるが、増加は2014年の消費税増税時より少ないとしている◇2015年度の着工戸数=38.21万戸(前年度比6.6%増)◇2016年度の着工戸数=39.54万戸(同3.5%増)。**[分譲]**2015年4月~2016年2月期は前年同期比2.7%増で、うちマンションが同4.4%増、戸建が同1.1%増だった。マンションは持ち直したが、建築費の高止まりが影響し、2015年9月~2016年1月は前年同月比4.1%減~22.4%減となっている。戸建は2015年8月~2016年2月では10月を除いて前年同月比1.0%~10.1%増で、前回(2014年)の消費税増税の反動減から持ち直しが続いている。分譲住宅全体では2015年度は前年度比で増加を予測。2016年度の戸建は消費税増税の駆け込み需要が想定され、マンションは建築費の高止まりの影響が今後も残るとして、前年度比で減少するとみている。◇2015年度の着工戸数=24.44万戸(前年度比3.5%増)◇2016年度の着工戸数=23.85万戸(同2.4%減)。

〈2015年度と2016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、2015年度の投資額は13兆5800億円(前年度比2.6%増)、2016年度の投資額は13兆6400億円(同0.4%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/Model20160425.pdf

【問合せ】03-3433-5011

政策動向

東京都、全国初の「良質なマンションストックの形成促進計画」を策定

東京都は、将来にわたり都民の豊かな住生活を支える良質なマンションストックの形成を図るため、このほど全国初となる「良質なマンションストックの形成促進計画」を策定した。マンションは、都内世帯の約4分の1が居住する主要な居住形態となっている一方で、ストックの老朽化や居住者の高齢化が進んでいる。管理組合の機能低下等により、建物の維持管理や建替え等に支障をきたす例もみられ、放置すれば、今後、管理不全に陥るマンションが増加し、地域の生活環境にも悪影響を及ぼすことが懸念されていた。

◇「良質なマンションストックの形成促進計画」の概要◇①安全で良質なマンションストックの形成を目指して、施策を総合的かつ計画的に推進するための計画、②2040年代を見据えた、目指すべきマンション居住の将来像を描き、その実現に向けた今後10年間(平成28年度~平成37年度)の目標と施策展開を示す。

1. 今後10年間の目標と具体的な施策展開 (1)マンションの適正な管理の促進：[目標1]管理組合による自主的かつ適正な維持管理の促進=①マンション管理ガイドラインや管理アドバイザー制度を充実・普及、②情報ポータルサイトを開設し、マンション管理等に役立つ情報を発信。《政策指標》25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定しているマンションの割合を32%(平成23年)⇒70%(平成37年)とする。[目標2]管理状況の実態

把握と管理不全の予防・改善＝①区市と連携して、マンションの基本情報や管理状況を把握できる仕組みを構築、②管理不全の兆候のあるマンション等を把握し、必要な支援・指導等を実施。《政策指標》管理状況報告を行ったマンションの割合を、報告対象マンションの80%（平成37年）とする。[目標3] **管理の良好なマンションが適正に評価される市場の形成**＝①データベースの充実・公開等により、マンション管理情報の「見える化」を促進、②優良マンション登録表示制度の普及に向け、優遇策や広告表示のルール化等を検討。《政策指標》東京都優良マンション登録表示制度の認定を受けているマンションの数を88件（平成26年）⇒2500件（平成37年）とする。

(2) **老朽マンション等の再生促進**：[目標4] **マンションの状況に応じた適切な再生手法を選択できる環境の整備**＝①高齢者など住宅の確保に特に配慮を要する居住者への支援を充実、②改修によるマンション再生や敷地売却制度の活用に対する支援策を検討。《政策指標》マンションの建替え等の累計件数を約120件（平成26年）⇒約240件（平成37年）とする。[目標5] **旧耐震基準のマンションの耐震化の促進**＝①「マンション啓発隊」について、1度目の成果を踏まえ再訪問を実施、②耐震診断に必要な設計図書の復元費用についても助成を実施。《政策指標》耐震性を有しないマンションストックの比率を12%（平成26年）⇒おおむね解消（平成37年）。[目標6] **まちづくりと連携した老朽マンション等の再生**＝①隣接地との共同建替えや住宅団地の再生に取り組む管理組合を支援、②先行モデル事業の成果を踏まえ「(仮称)マンション再生まちづくり制度」を創設。《政策指標》マンション再生まちづくり制度の適用地区数を、3地区（先行モデル地区）⇒30地区（平成37年）とする。

2. 計画の推進に向けて＝①新たに構築するマンション再生まちづくり制度や、管理状況把握のための仕組みについて、試行の成果等を踏まえ、条例化も視野に検討、②更なる法整備や税制優遇措置等について、国への継続的な働きかけを実施、③臨海部等で増加している超高層マンションへの対応など、近年顕在化している課題について今後実態を調査し、対応策を検討一等としている。

[URL] <http://www.metro.tokyo.jp/INET/KEIKAKU/2016/03/70q3u300.htm>

【問合せ先】 都市整備局住宅政策推進部マンション課 03-5320-4944

住金機構、フラット35(買取型)申請は平成28年1～3月3.3万戸、27年度12.3万戸

(独)住宅金融支援機構は、証券化支援事業に係る【フラット35】の平成28年1～3月分と平成27年度の申請戸数、実績戸数および実績金額をまとめた。〈平成28年1～3月〉

【フラット35(買取型)】の買取申請戸数は3万3167戸、買取実績戸数は2万4126戸(金額は6772億6046万円)となった。〈平成27年度〉【フラット35(買取型)】の買取申請戸数は12万3095戸(前年度比28.5%増)、買取実績戸数は8万5278戸(同31.7%増)、買取実績金額は2兆3444億8474万円(同40.2%増)。実績戸数および実績金額は、平成28年1～3月までの期間および平成27年度に融資実行された戸数・金額であり、当該機関より前の期間に申請があったものを含む。【フラット35(保証型)】については、平成26年3月から全ての取扱金融機関で新規受付を休止しているため、平成28年1～3月までの期間および平成27年度の付保申請戸数および付保実績戸数は0戸となっている。

[URL] http://www.jhf.go.jp/topics/topics_20160422.html

市場動向

アットホーム、3月の首都圏居住用賃貸物件の成約は前年比7.8%減の3万件

アットホームがまとめた2016年3月の「首都圏居住用賃貸物件市場動向」によると、首都圏の居住用賃貸物件の成約数は3万273件で、前年同月比7.8%減少し前月のプラスから再びマイナスとなった。新築物件は堅調だったが、中古物件が前月と比べマンション、アパートともに大きく減少したことで東京23区が同再び減少、埼玉県では同12か月ぶりに減少となった。千葉県は、マンション、アパート、新築、中古を問わず増加し同4か月連続でプラスとなった。[居住用賃貸物件の登録状況] ◇首都圏の登録件数=25万1412件(前年同月比6.4%減)、うち◇東京23区=10万3880件(同14.5%減)◇東京都下=2万6234件(同1.5%減)◇神奈川県=7万172件(同2.5%増)◇埼玉県=2万6631件(同3.0%減)◇千葉県=2万4495件(同0.2%減)一で、神奈川県のみ前年同月を上回っている。[1㎡当たり登録賃料]◇賃貸マンション=2591円(前年同月比1.3%下落)◇賃貸アパート=2173円(同0.3%下落)。[1戸当たり登録賃料]◇賃貸マンション=9.13万円(前年同月比2.1%下落)◇賃貸アパート=5.93万円(同1.7%下落)。[成約のエリア別状況] ◇首都圏の成約件数=3万273件(前年同月比7.8%減)。うち◇東京23区=1万2458件(同6.8%減)◇東京都下=3000件(同3.8%減)◇神奈川県=7927件(同17.3%減)◇埼玉県=3478件(同4.0%減)◇千葉県=3410件(同8.1%増)一で、千葉県のみ増加。マンション、アパートともに中古が不振。東京23区は新築も失速し前月の増加から再び減少。埼玉県は新築が好調も12か月ぶりに減少。千葉県は4か月連続の増加。[㎡当たり成約賃料・首都圏平均] ◇賃貸マンション=2623円(前年同月比1.3%上昇)、2か月連続で上昇◇賃貸アパート=2249円(同0.9%下落)、前月の上昇から再び下落。[1戸当たり成約賃料・首都圏平均] ◇賃貸マンション=8.49万円(同0.8%下落)、6か月連続の下落◇賃貸アパート=5.98万円(同0.2%上昇)、4か月連続の上昇。

[URL] <http://athome-inc.jp/wp-content/uploads/2016/04/2016042101.pdf>

【問合先】 広報担当 03-3580-7185

日本住宅総合C、定期借地権事例調査、戸建は小規模物件、マンションは大規模が増加

(公財)日本住宅総合センターは、2015年度「定期借地権事例調査」をまとめた。同調査は、1994年以降、同センターの自主研究課題として、定期借地権制度と個人・世帯の住宅取得ニーズとの関連性の定量的検証の基礎データとして、定期借地権付分譲事例のデータ収集を実施している。調査期間は2015年4月～2016年3月。概要をみると、1993年2月の定期借地権付住宅第1号の発売から、2016年3月31日までに収集した事例数は、戸建住宅とマンションを合わせた総数で6248件、5万2966区画(戸)で内訳は、戸建住宅が5610件3万1784区画、マンションが638件2万1182戸となった。

◇戸建住宅=2015年度における戸建住宅の収集事例数は51件93区画。都道府県別では、第1位は愛知県の56区画、第2位は福岡県の24区画、第3位は東京都の5区画で、収集し

た事例の約 60%が愛知県となっている。福岡県の実例は、農地の開発による新たな宅地造成によるものである。また、土地面積では最大面積が 200 m²を超える事例は 51 件中 12 件で全体の 24%となり、前年度の 36%と比較して小規模な物件の収集事例が増加している。◇マンション＝マンションの収集事例数は 8 件 236 戸。前年度の 15 件 267 戸と比べて、1 件あたりの戸数が多くなり大規模なマンションが増えている。都道府県別のマンション発売戸数は、第 1 位が神奈川県 70 戸、第 2 位が東京都 60 戸、第 3 位が沖縄県 55 戸となり、例年同様に大都市圏を中心に発売されている一方で、沖縄県で規模の大きな物件が発売された。

〔URL〕 http://www.hrf.or.jp/webreport/teishaku/teishaku_2015.html

【問合せ先】03-3264-5901

事業者公募

低炭素社会創出促進協会、「二酸化炭素排出抑制対策事業費等補助金」募集開始

(一社)低炭素社会創出促進協会は、環境省から平成 28 年度「二酸化炭素排出抑制対策事業費等補助金(賃貸住宅における省 CO2 促進モデル事業)」の交付決定を受け、このほど同事業の補助事業者の募集を開始した。同事業は、賃貸住宅市場への省 CO2 性能に優れた賃貸住宅の供給促進を目的に、一定の環境性能を満たす賃貸住宅を新築・改築の場合に追加的に必要となる高効率な給湯、空調、照明設備等を導入する事業を行う経費の一部を補助するもの。

応募締切りは 5 月 31 日(火)17:00。なお、同事業の公募説明会を 5 月 13 日(金)まで実施する。同事業や同説明会などの問い合わせ期間は 5 月 20 日(金)まで。詳細は URL を参照。

〔URL〕 http://lcspa.jp/offering/20160419_01

【問合せ先】国内事業部 03-3502-0704・0705

協会だより

◆事務所移転

(株)サンセイランディック(正会員)は本社事務所を 5 月 9 日(月)より下記に移転し、業務を開始する。

【新所在地】〒100-0005 東京都千代田区丸の内 2-5-1 丸の内二丁目ビル 5 階

TEL : 03-5252-7511 FAX : 03-5252-7512

◆5 月の行事予定

◇10 日(火)	16:00～	理事会〔ホテルニューオータニ〕
◇23 日(月)	12:00～	政策委員会〔弘済会館〕
◇27 日(金)	12:00～	メルマガ発行WG(広報委員会)〔協会会議室〕
◇31 日(火)	15:30～	マンション分譲研究部会(中高層委員会)〔協会会議室〕
	17:40～	同 懇親会〔テング酒場麹町店〕

※休刊のお知らせ 来週 5 月 6 日号は休刊いたします。ご了承ください。