



建設投資、2016年度は1.1%増、17年度は4.3%減と予測

～建研、住宅着工は2016年度93.8万戸、2017年度は92.1万戸へ減

(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8月)によると、2016年度の政府建設投資は、2016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は、「復興・創生期間」における関係省庁の予算額の内容を踏まえるなどによりそれぞれ事業費を推計し、また、2015年度補正予算に係る政府建設投資額等が2016年度中に出来高として実現するとし、前年度比0.6%減と予測する。2016年度の建設投資は前年度比1.1%増の51兆5300億円、2017年度は減少が見込まれることから同4.3%減の49兆3000億円と予測。なかでも、2016年度の民間住宅投資は、消費税率引上げの再延期による駆け込み需要分の減少や建築費高止まりによる分譲マンションの着工減があるものの、貸家の相続税の節税対策による着工増が継続することなどから、2016年度の投資額は前年度比4.2%増の15兆500億円を見込む。2017年度については、貸家の着工戸数も次第に減少に向かい、分譲マンションも建築費高止まりの状況に大きな変化は見込まれないことから、2017年度の投資額は同1.4%減の14兆8400億円を予測。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、2016年度の投資額は前年度比0.6%増の15兆500億円、17年度の投資額は同0.1%減の15兆300億円と概ね横ばいの見通し。

〈2016年度と2017年度の住宅着工戸数の推移〉

消費税率引上げが2019年10月に再延期されたことで、駆け込み需要とそれに伴う反動減ではなく、相続税の節税対策、日銀が2016年1月に導入したマイナス金利政策による金利の低下、建築費の高止まりといった要因が着工に影響を与えると推察される。

2016年度は、持家と分譲戸建は安定的に推移し、貸家は2015年1月に相続税が増税された以降も着工増が続いており前年度比で増加すると予測する。分譲マンションについては、建築費高止まりの影響により、引き続き着工戸数は減少するとみられるが、貸家が着工戸数を牽引していることから、全体として前年度比で増加を見込む。

2017年度は、貸家の着工戸数も次第に減少に向かっていると考えられ、前年度比で減少すると予測する。また、分譲マンションも、建築費高止まりの状況に大きな変化は見込まれないことから前年度比で減少と予測。全体の着工数としては、持家と分譲戸建はほぼ横ばいで推移し、貸家と分譲マンションの減少により、前年度比で減少するとしている。2016年度着工戸数は前年度比1.9%増の93.82万戸、2017年度は同1.8%減の92.12万戸と予測。

〈住宅種別の内訳〉[持家] 2016年4月～6月期は前年同期比2.1%増となり、2016年度の着工戸数は前年度比で増加を見込む。2017年度は、引き続き安定的に推移し、前年度比で

微増と予測◇2016年度の着工戸数=29.08万戸(前年度比2.2%増)◇2017年度の着工戸数=29.43万戸(同1.2%増)。**[貸家]**2016年4月～6月期は前年同期比11.0%増となり、2016年度は引き続き堅調に推移し、前年度比で増加と見込む。2017年度は、相続税の節税対策に係る着工も減少に向かうとして、前年度比で減少と予測◇2016年度の着工戸数=40.02万戸(前年度比4.3%増)◇2017年度の着工戸数=38.65万戸(同3.4%減)。**[分譲]**2016年4月～6月期は前年同期比0.5%減で、うちマンションが同8.5%減、戸建が同9.3%増だった。首都圏・近畿圏のマンションの販売状況は、2016年4～7月期の販売戸数は前年同期比15.7%減で、契約率も平均68.6%と好調か否かの目安である70%を下回った。2016年度のマンションは建築費高止まりの影響により前年度比で減少が見込まれ、戸建は前年度比で横ばいで推移するとしている。2017年度のマンションは建築費高止まりの状況に大きな変化はなく前年度比で減少と予測し、戸建は同ほば横ばいとしている。分譲住宅全体ではマンションの着工減の影響から、2016年度、2017年度と減少するとみている。◇2016年度の着工戸数=24.14万戸(前年度比2.1%減)◇2017年度の着工戸数=23.44万戸(同2.9%減)。

〈2016年度と2017年度の民間非住宅建設投資〉

2016年度・2017年度とも概ね横ばい。事務所や店舗などの民間非住宅建設投資をみると、2016年度の投資額は15兆500億円(前年度比0.6%増)、2017年度の投資額は15兆300億円(同0.1%減)と、概ね横ばいで推移すると予測。

[URL] http://www.rice.or.jp/regular_report/pdf/forecast/moderu20160831.pdf

【問合せ先】03—3433—5011

政策動向

住金機構、フラット35の9月の最低金利1.020%で3か月ぶりに上昇

(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9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1.020%で、前月(0.900%)より0.12ポイント上昇し3か月ぶりに上昇した。

【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1.020～1.670%(取扱金融機関が提供する金利で最も多いのは1.020%)◇同(融資率9割超)=年1.460～2.010%(同1.460%)◇返済期間「20年以下の場合」の金利幅(融資率9割以下)=年0.960～1.610%(同0.960%)◇同(融資率9割超)=年1.400～1.950%(同1.400%)。

【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1.340～1.840%(取扱金融機関が提供する金利で最も多いのは1.340%)◇同(融資率9割超)=年1.780～2.280%(同1.780%)。

[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

国交省、不動産価格指数(住宅)の5月分は107.5、28年第1四半期商業用は115.7

国土交通省は平成28年5月分の「不動産価格指数(住宅)及び不動産取引件数・面積(住宅)」と平成28年第1四半期(平成28年1~3月分)の「商業用不動産 不動産価格指数」をまとめた。平成28年5月分の「不動産価格指数(住宅)及び不動産取引件数・面積(住宅)」の全国の住宅総合指数(2010年平均=100)は107.5で、前年同月比2.3%上昇となった。内訳は、◇住宅地=99.2(前年同月比0.8%上昇)◇戸建住宅=99.6(同0.8%下落)◇マンション=128.1(同6.4%上昇)。マンションは2013年3月分から39か月連続でプラスとなった。

平成28年第1四半期(平成28年1~3月分)の「商業用不動産 不動産価格指数」は、2010年平均を100として、「店舗」は131.5、「オフィス」は121.5、「倉庫」は106.7、「工場」は110.5、「マンション・アパート」(1棟)は125.0となった。これらを総合した「建物付土地総合指数」は122.4、前年同期比5.0%上昇し、2012年4~6月分より16期連続でプラスとなった。また、「商業地」は99.9、「工業地」は100.6となり、これらを総合した「土地総合指数」は100.2で同5.4%上昇し3期連続でプラス。「商業用不動産総合」(建物付土地総合、土地総合)は115.7で同4.9%上昇し、2012年10~12月分より14期連続でプラスとなった。「不動産価格指数」は、IMF(国際通貨基金)等による国際指針の現時点での考え方にに基づき、同省が作成し公表することで不動産市場の透明性が向上し、市場の分析や投資環境の整備などの一層の促進が期待されている。商業用不動産においても「不動産価格指数(住宅・商業用不動産)の整備に関する研究会」での検討を踏まえ、平成28年3月30日から「不動産価格指数(商業用不動産)」の試験運用を開始した。

〔平成28年5月分の「不動産価格指数(住宅)及び不動産取引件数・面積(住宅)」の概要〕

不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1万2919件(前年同月比1.9%増)、302万7685㎡(同3.9%減)◇マンション=1万3646件(同8.3%増)、75万9226㎡(同7.9%増)。

《圏域別の指数動向》

〈南関東圏〉 ◇住宅総合指数=109.3(前年同月比2.9%増)◇住宅地=103.0(同1.9%減)◇戸建住宅=97.9(同0.5%減)◇マンション=125.4(同7.0%増)。

不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=3098件(前年同月比3.1%増)、49万5889㎡(同0.7%減)◇マンション=7565件(同8.1%増)、39万1508㎡(同6.7%増)。

〈名古屋圏〉 ◇住宅総合指数=99.1(前年同月比0.8%増)◇住宅地=92.6(同2.4%減)◇戸建住宅=95.7(同0.3%増)◇マンション=125.3(同5.5%増)。

不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=735件(前年同月比6.0%減)、17万4346㎡(同5.5%減)◇マンション=681件(同18.8%増)、4万3822㎡(同12.2%増)。

〈京阪神圏〉 ◇住宅総合指数=107.5(前年同月比3.0%増)◇住宅地=96.4(同1.5%減)◇戸建住宅=98.5(同0.3%減)◇マンション=130.3(同9.1%増)。

不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=2288件(前年同月比3.6%増)、31万2483㎡(同1.2%減)◇マンション=2838件(同9.4%増)、16万8687㎡(同11.5%増)。

〈東京都〉 ◇住宅総合指数=115.6(前年同月比3.7%増)◇住宅地=105.9(同5.7%減)◇戸建住宅=100.5(同0.2%減)◇マンション=131.2(同8.9%増)。

不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=823件(前年同月比2.9%減)、9万6430㎡(同10.1%増)。

減)◇マンション=4161件(同9.9%増)、18万6794㎡(同7.8%増)。

〈愛知県〉◇住宅総合指数=101.2(前年同月比2.9%増)◇住宅地=96.8(同3.0%増)◇戸建住宅=95.8(同0.6%減)◇マンション=125.9(同10.1%増)。

不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=379件(同9.8%減)、7万3813㎡(同12.1%減)◇マンション=626件(同21.3%増)、3万9868㎡(同15.0%増)。

〈大阪府〉◇住宅総合指数=106.3(前年同月比5.1%増)◇住宅地=98.5(同0.7%減)◇戸建住宅=93.7(同1.7%増)◇マンション=129.2(同8.7%増)。

不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1164件(前年同月比1.4%減)、13万2165㎡(同5.7%減)◇マンション=1645件(同9.6%増)、9万5015㎡(同13.7%増)。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000103.html

【問合せ先】土地・建設産業局不動産市場整備課 03-5253-8111 内線 30222、30214

イベント案内

国交省、10月は住生活月間、神戸で記念式典始め全国各地でイベントなど開催

国土交通省や地方公共団体、当協会など住宅関係92団体などで構成する「住生活月間実行委員会」などは、今年度も「住生活月間」(10月1～31日)として、全国各地で講演会やセミナー、ハウジングフェアなど多彩なイベントを開催する。住生活月間中央イベントは「つよくてやさしいこれからの我が家～健康省エネ住宅&耐震性能の高い住まい～」をテーマに兵庫県神戸市で記念式典、展示等を開催する。また、全国への情報発信事業「住宅・すまいWeb」のホームページ関連の充実を図り、全国へ情報提供を推進していく。

《主なイベント》◆(1)「第28回住生活月間」と「第28回住生活月間中央イベントスーパーハウジングフェア in 兵庫」の合同記念式典=10月15日(土)11:00～11:45◇会場：ホテルクラウンパレス神戸(兵庫県神戸市)(2)住生活月間功労者の表彰=10月15日(土)合同記念式典終了後、国土交通大臣表彰及び住宅局長表彰◇会場：同、住意識の向上とゆとりある住生活の実現及び建築物の質の向上に向けて、優れた活動を行い顕著な功績をあげた個人又は団体に対して表彰。◆住生活月間フォーラム=10月31日(月)13:30～16:00◇会場：(独)住宅金融支援機構『すまい・るホール』(東京都文京区)◇テーマ：「若年世帯・子育て世帯の住まいの夢を叶える～良質で魅力的な既存住宅の流通の促進～」◇第1部[基調講演]武田史子氏(株ベネッセコーポレーション『サンキュ!』編集長)、◇第2部[パネルディスカッション]コーディネーター：中山登志朗氏(株ネクストHOME 'S総合研究所 副所長・チーフアナリスト)、パネリスト：奥山千鶴子氏(NPO法人子育てひろば全国連絡協議会 理事長)、武田史子氏(同)、山本卓也氏(株インテリックス代表取締役社長)。少子高齢化が進む中、若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現は重要な課題の一つとなっている。有識者による講演やパネルディスカッションを通じて、若年世帯・子育て世帯のライフスタイルを紹介し住生活ニーズを探るとともに、良質で魅力的な既存住宅の活用等豊かな住生活の実現に向けてこれからの方向性を模索する。参加費は無料。

◆平成28年熊本地震被災者の方向け住宅再建相談会(主催：(独)住宅金融支援機構ほか)=10月1日(土)～31日(月)、熊本県の7会場を合わせ91日間開催予定。内容は平成28年

熊本地震で被災された方を対象に、災害復興融資の制度案内、返済シミュレーションの作成、資金計画のアドバイスを開催。

◆「平成28年度URひと・まち・くらしシンポジウム(UＲ技術・研究報告会)」(主催：(独)都市再生機構)＝◇東京会場：10月6日(木)、日経ホール(東京都千代田区)◇大阪会場：10月27日(木)、テイジンホール(大阪府中央区)。時間はいずれも10:00～17:00。「人と地域をつなぐまちの再生」をテーマに、UR都市機構の調査研究等の成果や、事業フィールドにおける取組を幅広く一般に周知してもらうための技術・研究報告会。

各地で開催されるイベントやセミナー等の詳細はURLを参照。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000108.html

【問合せ先】住宅局住宅政策課 03—5252—8111 内線 39223

〔URL〕<http://www.jh-a.or.jp/jyuuseikatu/top.html>

【問合せ先】住生活月間実行委員会事務局 03—3291—0881

住宅生産振興財団、住生活月間協賛「まちなみシンポジウム」開催

(一財)住宅生産振興財団は、住生活月間協賛・まちなみシンポジウム in 東京を開催する。テーマは「これからの住宅地のマネジメントのあり方—住まいのまちなみコンクール 50 選の知恵に学ぶ—」。まちなみの維持管理のノウハウにはあらゆる側面があり、どのような組織形態で行うのか、居住者の参加を促すにはどうすればいいのか、まちなみづくりにかかわる法律や条例はどのように理解すべきかなど、多くの事柄が考えられる。同シンポジウムでは、住まいのまちなみコンクールで受賞した50団体が蓄積したノウハウを紹介し、受賞団体と今後の住宅地のマネジメントのあり方について探る。プログラムは、東京大学院工学系研究科建築学専攻教授・大月敏雄氏による基調講演「住宅地運営マニュアル」を始め、パネルディスカッションが行われる。日時と会場は、10月24日(月)13:00～16:30、すまい・るホール(東京都文京区)。参加費は無料、定員の300名になり次第、締め切る。参加申込はURLから。

〔URL〕<http://www.machinami.or.jp/pages/symposium28.shtml>

【問合せ先】事務局 03—5733—6736

講習会

不動産流通推進C、「建物知識と図面の見方編」などフォローアップ研修開催

(公財)不動産流通推進センターは入門講座「相続(法律)編」、「建物知識と図面の見方編」、実践講座「賃貸編」をテーマとしたフォローアップ研修を9、10月に開催する。各講座の日時と会場は、入門講座「相続(法律)編」は9月27日(火)、「建物知識と図面の見方編」は9月29日(木)、実践講座「賃貸編」は10月5日(水)。各講座いずれも、時間・会場は13:00～16:45、日本教育会館、受講料は1万円(税込)、定員の100名になり次第、締め切る。受講申込みなど詳細はURLを参照。

〔URL〕<http://www.retpc.jp/koshu/follow>

【問合せ先】03—5843—2078