



今週の フラッシュ

新設住宅着工戸数は7.8%増の83.1万戸予測

～ 建設経済研、2010年度の建設投資は38兆5100億円

(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「建設投資の見通し」(2010年4月)によると、2010年度の建設投資は前年度比9.0%減の38兆5100億円になる見通しで、1977年度の38兆7986億円を下回る水準になると予測している。なかでも2010年度の民間住宅投資は、贈与税非課税特例枠拡大や住宅エコポイント導入といった住宅取得支援策の効果もあるものの、所得・雇用環境に大きな改善が見込みにくい状況にあり、価格が割安な中古市場に需要流出も考えられることから、住宅着工戸数は、前年度比7.8%増の83.1万戸と、前年度に比べ回復する見通しだが、依然として90万戸を割る低水準で推移し、民間住宅投資は2.1%増の12兆9200億円にとどまると予測している。

《2009年度と2010年度の住宅着工戸数の推移》

2009年度の住宅着工戸数 2009年度の住宅着工は77.1万戸にとどまり、前年同期比25.8%の大幅な減少となった。2008年の世界的金融危機を契機とした景気低迷により、2009年度も所得・雇用環境に大きな改善は見られず、また不況による供給事業者のマイナスイメージなどを原因として、貸家、分譲の落ち込みが顕著である。ただし、年度末にやや持ち直しの動きがあり、マンションに需給バランスの改善傾向がみられるなど、一定の住宅取得需要は継続しているものと思われる。

2010年度の住宅着工戸数 2010年度の住宅着工戸数は、前年度比7.8%増の83.1万戸と予測。贈与税非課税特例枠の拡大や住宅エコポイントの導入といった住宅取得支援策の効果もあり、住宅取得マインドはある程度回復に向かうとみられるが、供給・需要マインドに大幅な回復は見込めず、価格が割安な中古市場への需要流出も考えられることから、着工戸数の回復は限定的にとどまり、引き続き低水準で推移するとみられる。

住宅種別の内訳

[持家]2009年度の着工戸数 = 年度末にやや回復するものの、前年度比7.3%減の28.8万戸と予測 2010年度の着工戸数 = 住宅取得マインドの一定の回復、婚姻後一定期間を経た世帯数などからみた需要の中期的安定性、住宅取得促進の政策効果などにより、着工戸数は回復に向かうとみられる。しかし、所得・雇用環境の大幅な改善は見込めないことから、着工戸数は前年度比6.9%増の30.8万戸と限定的な回復になると予測。

〔貸家〕 2009年度の着工戸数 = 前年度比 30.2%減の 31.0 万戸と予測 2010年度の着工戸数 = 今期の反動増や分譲から貸家への需要流入などにより一定の回復が見込まれるが、所得・雇用環境の厳しい中で、供給事業者のマインドの大幅な改善は難しいとみられ、前年度比 7.4%増の 33.3 万戸と引き続き低水準で推移すると予測。

〔分譲〕 2009年度の着工戸数 = 前年度比 41.5%減の 15.9 万戸と予測 2010年度の着工戸数 = 今期の反動増がある程度考えられること、マンションの在庫調整が概ね一巡しつつあるという市場の見方もあることなどから、着工戸数は回復に向かうとみられるが、需要の要因は弱いと考えられ、前年度比 11.8%増の 17.8 万戸と引き続き低水準にとどまると予測。

〔URL〕 http://www.rice.or.jp/regular_report/pdf/forecast/model100420.pdf

【問合せ先】 03 - 3433 - 5011

政策動向

環境省、排出量取引制度を検討、産業界から意見聴取し今夏論点審議へ

環境省は 4 月 23 日、中央環境審議会地球環境部会の下に設置された「国内排出量取引制度小委員会」の初会合を開き、排出量取引制度の枠組みについて審議を開始した。今国会で審議中の「温暖化対策基本法案」では、同制度の創設が規定され、法制上の措置について、1 年以内を目途に成案を得るとしている。この制度は、温室効果ガスの削減のための制度だが、企業の国際競争力を阻害する懸念もあることから、環境省は、産業界からも広く意見を聞き、制度設計を行う方針。

国内排出量取引制度では、排出量にキャップ(上限)を設定して、個々の企業に排出枠を与える。キャップを超える排出をする場合は、省エネ化を実現して排出量がキャップを下回った別の企業から、排出枠を購入する必要がある。省エネ化を推進した企業が優位になる仕組みで、環境省は「削減対策を経済活動の一部として織り込んだ企業判断が可能になる」と、企業の環境配慮行動を誘発する側面を強調している。

同制度の創設に向けては、省エネ法などの関係法や先行して排出量取引制度を 4 月にスタートした東京都など地方自治体との関係も考慮する必要がある。再生可能エネルギーの買取制度や環境税などとの整合性も大きな課題。環境省では今後、政府税制調査会などでの議論も踏まえながら、制度の枠組みを検討していくほか、産業界をはじめとする関係業界・団体からのヒアリングを行い、6~7 月にかけて制度設計上の個別論点を審議していく方針。

〔URL〕 <http://www.env.go.jp/press/press.php?serial=12395>

【問合せ先】 地球環境局・市場メカニズム室 03 - 3581 - 3351 内線 6788

国交省、都市計画運用指針の一部改正案で 5 月 23 日まで意見募集

国土交通省では、農地の転用規制の見直しや農地の貸借についての規制の見直し、農地の利用集積を図る事業の創設などによって、その有効利用を促進するため、昨年

12月15日に農地法等の一部改正法が施行され、同時に農地法施行令等の一部改正政令が同日(本指針の改正に係る条文については今年6月1日)施行されたことを受け、これに関連する「都市計画運用指針」の一部を改正し、6月1日から施行する。

そのため、この「都市計画運用指針の一部改正案」に関する一般からの意見を4月24日(土)から募集開始した。5月23日(日)まで受け付ける。

[URL] <http://search.e-gov.go.jp/servlet/Public?CLASSNAME=PCMMSTDETAIL&id=155100401&Mode=0>

【問合せ先】都市・地域整備局都市計画課 03-5253-8410

調査統計

国交省、2月の設計住宅性能評価の受付39%増の1万4220戸

国土交通省がまとめた住宅品質確保促進法に基づく「住宅性能表示制度の実施状況」(2月末時点)によると、新築住宅の設計性能表示の受付は前年同月比39.0%増の1万4220戸と、3カ月連続の増加となったほか、交付も前年同月並みの1万2349戸となった。

<新築住宅の2010年2月実績>(1)設計住宅性能評価= 受付1万4220戸(前年同月比39.0%増)、うち一戸建住宅5975戸(同36.5%増)、マンション等8245戸(同40.9%増) 交付1万2349戸(同0.0%減)、うち一戸建住宅6042戸(同39.1%増)、マンション等6307戸(同21.2%減)(2)建設住宅性能評価= 受付1万268戸(同18.8%増)、うち一戸建住宅5136戸(同50.6%増)、マンション等5132戸(同1.9%減) 交付2万2926戸(同4.3%増)、うち一戸建住宅5824戸(同30.7%増)、マンション等1万7102戸(同2.4%減)。

[2010年2月の設計住宅性能評価書交付住宅の属性] マンション等共同住宅6307戸(シェア51.1%) 一戸建住宅6042戸(同48.9%)。[一戸建住宅の工法別内訳] プレハブ工法3044戸(同50.4%) 木造在来2671戸(同44.2%) 2×4工法280戸(同4.6%) S造46戸(同0.8%) など。[マンション等の構造別内訳] RC造6119戸(同97.0%) プレハブ77戸(同1.2%) SRC造70戸(同1.1%) など。

[新築住宅の2000年10月制度運用開始からの累計](1)設計住宅性能評価= 受付149万4156戸 交付146万7132戸(2)建設住宅性能評価= 受付117万3192戸 交付105万7185戸。

<既存住宅の実績>(1)2010年2月の実績= 受付41戸 交付77戸。(2)2002年12月制度運用開始からの累計= 受付2368戸 交付2219戸。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000152.html

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03-5253-8111内線39456

国交省、不動産の取引価格情報の提供件数は3万6984件

国土交通省は4月23日付で、2009年10~12月分の「全国不動産取引価格情報」を公表した。それによると、全国不動産取引価格情報の提供件数は3万6984件で、

うち土地のみの取引は 1 万 3136 件、土地と建物一括の取引は 1 万 2419 件、マンション等の取引は 7727 件、農地などその他の取引は 3702 件となっている。

[全国の取引情報提供件数] 2009 年 10 ~ 12 月分の提供件数 = 3 万 6984 件 [内訳]
土地のみの取引 = 1 万 3136 件 土地と建物一括の取引 = 1 万 2419 件 マンション等の取引 = 7727 件 その他の取引(農地等) = 3702 件。

[U R L] http://www.mlit.go.jp/report/press/land03_hh_000077.html

【問合先】土地・水資源局土地市場課 03 - 5253 - 8111 内線 30233

市場動向

アットホーム、3月の居住用賃貸の成約は前年比2%減の3万1317件

アットホームがまとめた3月の「首都圏居住用賃貸物件市場動向」によると、居住用賃貸物件の成約数は3万1317件で、前年同月比2.0%減と10カ月連続して前年水準を下回った。しかし、エリア別にみると「好調が続く神奈川県で、3月は県下の成約が回復し、3カ月連続増となったほか、東京都下が再び増加に転じ、減少率低下に寄与した」。戸当たり平均成約賃料をみると、新築マンションが12カ月ぶりに上昇、また、新築アパートも3カ月連続で上昇。一方、中古はマンションが4カ月連続で下落した半面、アパートは4カ月ぶりに上昇に転じた。

[居住用賃貸物件の登録状況] 首都圏 = 5 万 4961 件(前年同月比 3.9%増)で、2カ月連続のプラス。うち 東京都 = 2 万 7921 件(同 8.3%増) 神奈川県 = 1 万 6637 件(同 1.4%減) 埼玉県 = 6255 件(同 11.4%増) 千葉県 = 4031 件(同 9.9%減) などで、神奈川県と千葉県が減少。[戸当たり登録賃料] 賃貸マンション = 10.11 万円(前年同月比 7.2%下落)、8 カ月連続のマイナス 賃貸アパート = 6.22 万円(同 1.5%上昇)、11 カ月連続のプラス。[m²当たり登録賃料] 賃貸マンション = 2650 円(同 4.3%下落)、14 カ月連続のマイナス 賃貸アパート = 2120 円(同 2.9%上昇)、4 カ月連続のプラス。

[エリア別の成約状況] 首都圏の成約件数 = 3 万 1317 件(前年同月比 2.0%減)、10 カ月連続のマイナス。うち 東京 23 区 = 1 万 1910 件(同 9.6%減) 東京都下 = 3394 件(同 1.4%増) 神奈川県 = 1 万 758 件(同 9.3%増) 埼玉県 = 2715 件(同 6.4%減) 千葉県 = 2540 件(同 6.2%減) と、都下と神奈川県が前年水準を上回っている。

[戸当たり成約賃料] 賃貸マンション = 9.19 万円(同 0.4%下落)、7 カ月連続のマイナス 賃貸アパート = 6.25 万円(同 1.6%上昇)、4 カ月ぶりにプラス。

[m²当たり成約賃料] 賃貸マンション = 2540 円(同 2.3%下落)、4 カ月連続のマイナス 賃貸アパート = 2110 円(同 3.7%下落)、6 カ月連続のマイナス。

[U R L] http://athome-inc.jp/company/news_market.html

【問合先】経営企画室広報担当 03 - 3730 - 6484

講習会・講演会

不動産流通近代化C、初任従業者研修を5月12、13日に開催

(財)不動産流通近代化センターは5月12、13日の両日、「初任従業者教育研修会」を東京・文京区の全水道会館で開催する。

実務家による『道路のすべて』『物件の特定』に計8時間を割り当てる。また社会人教育・コミュニケーション力、PR術まで幅広く解説する。受講料は1万5000円。インターネット講座は9000円。

〔URL〕<http://www.kindaiika.jp/koushuannai/shonin/shugo.shtml>

【問合せ先】教育事業部 03-5843-2080

土地総研、「再起動するマンション市場」テーマに5月20日講演会

(財)土地総合研究所は5月20日午後3時から、東京・霞ヶ関の東海大学校友会館で、「再起動するマンション市場 都心回帰と再新価格化」をテーマにして、第153回定期講演会を開催する。講師は角田勝司・不動産経済研究所社長。参加費は無料。定員は150名。5月13日(木)までの事前申込制。

【申込・問合せ先】定期講演会事務局 03-3509-6972



会員動向

事務所移転

章栄不動産(株)(正会員)は5月10日付で、本社事務所を移転する。

〔新所在地〕〒730-0037 広島市中区中町2-16 TELとFAXは従来通り。

(株)日本エル・シー・エー(賛助会員)は5月6日付で、本社事務所を移転する。

〔新所在地〕〒104-0061 東京都中央区銀座1-20-14 共同ビル銀座No.8 8階

TEL 03-3538-2480 FAX 03-3538-2481



協会だより

5月の行事予定

5月10日(月)	11:40~	入会審査会(弘済会館)
	12:00~	組織委員会(同上)
5月11日(火)	13:00~	特保住宅検査員研修(同上)
	15:30~	既存住宅流通活性化等事業説明会(流通委員会)(明治記念館)
5月17日(月)	13:30~	賃貸管理委員会(弘済会館)
5月18日(火)	14:00~	理事会(ホテルニューオータニ)
	15:30~	通常総会(同上)
	17:30~	懇親パーティー(同上)

《お断り》来週はゴールデンウィークのため、休刊致します。