



今週の
フラッシュ

住宅着工、10年度 82.4 万戸、11年度 88.2 万戸

～ 建設経済研、来年度の建設投資 39.66 兆円に回復へ

(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10月)によると、2011年度の建設投資は、政府建設投資が国の公共事業関係費や地方単独事業費などの伸びが期待できないことから、前年度比 8.8%減の 12 兆 6100 億円とさらに減少を見込んでいる半面、民間住宅投資は同 5.1%増の 14 兆 4100 億円、ビルなどの民間非住宅建設投資も同 7.8%増の 12 兆 6400 億円と、回復基調が継続するため、建設投資全体では同 1.0%増の 39 兆 6600 億円になると予測。

このうち民間住宅投資をみると、前年度の大減の影響により 0.1%の僅かな増加にとどまると予測。なかでも 2010 年度の住宅着工戸数は、分譲の回復は著しく、持家も増加基調であるが、貸家の足元が弱く、前年度比 6.3%増の 82.4 万戸を予測。また、2011 年度の民間住宅投資は、前年度の回復基調が継続し 5.1%の増加を見込んでいるが、景気動向からみて大幅な回復は期待できず、2011 年度の住宅着工戸数は前年度比 7.0%増の 88.2 万戸を予測している。

2010・2011 年度の住宅着工戸数は緩やかながら回復見通し

2010 年度の住宅着工戸数 昨年度後半以降、国内経済の持ち直しを背景に、住宅着工戸数は緩やかな回復局面に入っている。総戸数ベースでは、貸家の不調が下振れ要因と懸念されるものの、持家と分譲に牽引される形で、2010 年度第 3 四半期以降も回復傾向は継続するとみられる。しかし、依然として所得・雇用環境の大幅な回復が見込めないことや、中古市場への需要流出なども考えられることから、2010 年度の住宅着工戸数は、前年度比 6.3%増の 82.4 万戸と、前年度の 25.4%減の大幅な落ち込み後としては、回復のペースは緩やかな範囲にとどまる見通し。

[住宅種別の内訳] 持家 = 2010 年度 4～8 月の着工戸数は 13.2 万戸(前年同期比 6.3%増)。2010 年度第 3 四半期以降も、フラット 35 S や住宅エコポイントの適用期間延長といった経済対策効果が一定程度見込まれることもあり、当面はこの基調は続くものとみられ、2010 年度の着工戸数は 30.3 万戸(前年度比 5.6%増)と予測 貸家 = 2010 年度 4～8 月の着工戸数は 12.3 万戸(同 4.8%減)。しかし、直近の 8 月の着工戸数は前年度比 16.9%増と、21 カ月ぶりの増加となり、復調の可能性がある。2010 年度全体としては資金調達環境の改善もあるため、持ち直しに動くものとみられる。2010 年度の着工戸数は前年度比 0.2%増の 31.2 万戸を予測 分譲 = 2010 年度 4～8 月の着工戸数は 7.9 万戸(同 22.9%増)。うちマンションが前年同期比 20.9%増、戸

建が同 24.7%増と、双方ともに大きく改善。2010 年度第 3 四半期以降も、マンションの在庫調整の進展や 2009 年度からの反動増などの要因により、回復基調は継続するとみられ、2010 年度の着工戸数は 19.7 万戸(前年度比 20.7%増)を予測。

2011 年度の住宅着工戸数 2011 年度は、フラット 35 S や住宅エコポイントの適用期間延長などの経済対策による効果は期待されるものの、景気回復に懸念が生じている状況において、住宅着工戸数の大幅な回復を期待することはできず、前年度比 7.0%増の 88.2 万戸と予測。

[住宅種別の内訳] 持家 = 当面は回復基調が継続するとみられ、着工戸数は前年度比 7.9%増の 32.7 万戸と、引き続き低水準で推移する 貸家 = 前年度比 6.0%増の 33.1 万戸を予測 分譲 = 回復基調が続くものとみて、着工戸数は前年度比 7.6%増の 21.2 万戸を予測。

[URL] http://www.rice.or.jp/regular_report/pdf/forecast/model20101021.pdf

【問合せ先】 03 - 3433 - 5011

政策動向

国交省、大都市圏戦略でヒアリング、「選択と集中」の観点で制度設計

国土交通省は、国土審議会政策部会国土政策検討委員会の下に設置した「大都市圏戦略検討グループ」の 2 回目の会合をこのほど開き、東京都や大阪府など 3 大都市圏に位置する都府県からヒアリングを実施した。

ヒアリングで東京都は、昨年 7 月に改定した「東京の都市づくりビジョン」を基に、都の都市戦略を紹介。「都市づくりビジョン」では、国際競争力の強化に加えて、「環境・緑・景観」の視点も重視している。国の大都市圏戦略にも、「環境・緑・景観」の視点を盛り込むよう提言。愛知県も、開発によって自然が失われることを懸念し、土地の高度利用と緑地保全の両立を可能とする仕組みづくりを提言した。

大阪府は、大阪の成長戦略として、「高付加価値化」「対内投資拡大」「消費・雇用拡大」の観点からストックを活用し、国際競争力を強化する方針を紹介。官民連携による戦略インフラの強化や海外の企業や人材を受け入れる都市づくりを競争力強化に向けた戦略的プロジェクトに位置付けており、こうしたプロジェクトを「国際戦略総合特区」の導入で実現したい考え。

今後、同検討グループでは、11 月 4 日にはさらに関係者からのヒアリング、翌 5 日にはこれまでの議論の論点を整理する予定で、「選択と集中」の観点から「大都市圏戦略基本法(仮称)」の制度設計を行っていく。

【問合せ先】国土計画局広域地方整備政策課 03-5253-8111 内線 29412、29413

国交省、地方・中小建設企業の海外展開に支援事業、セミナーも開催

国土交通省は、意欲と能力のある地方・中小建設企業(専門工事業者を含む)が海外への初めの一步を踏み出すための支援として、この度、地方・中小建設企業のための

「海外展開支援アドバイザー事業」(相談窓口設置)を開始する。また、福岡会場を皮切りに、高松・名古屋・大阪・東京の全国5会場で「海外展開セミナー」を開催する。

「海外展開支援アドバイザー事業」の概要＝海外での事業展開に関するノウハウの不足を補うため、海外での現地法人等の設立、営業活動、契約制度、プロジェクト管理等の個別・具体的な相談について、海外プロジェクトに詳しい弁護士や中小企業診断士などの専門家からアドバイスを受けることができる。

「海外展開セミナー」の開催と参加者募集＝海外での事業展開に関心のある地方・中小建設企業を対象に、「海外建設市場の現状と地方・中小建設企業の海外進出」に関する有識者による講演や海外進出企業による事例紹介などを予定。

セミナー開催日程・申込要領など詳細は、下記URLから閲覧できる。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo07_hh_000112.html

【問合せ先】総合政策局国際建設市場室 03-5253-8111 内線 25205、25215、25224

調査統計

国交省、8月の設計住宅性能評価の受付 27.4%増の1万4864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」(8月末時点)によると、新築住宅の設計住宅性能評価の受付は前年同月比27.4%増の1万4864戸と、昨年12月以来9カ月連続の増加となったほか、交付も同44.9%増の1万6258戸と、今年3月以来、6カ月連続の増加となった。

<新築住宅の8月実績>(1)設計住宅性能評価＝受付1万4864戸(前年同月比27.4%増)、うち一戸建住宅8259戸(同26.4%増)、マンション等6605戸(同28.7%増) 交付1万6258戸(同44.9%増)、うち一戸建住宅8129戸(同32.4%増)、マンション等8129戸(同60.1%増)(2)建設住宅性能評価＝受付1万2796戸(同39.0%増)、うち一戸建住宅6584戸(同22.2%増)、マンション等6212戸(同62.7%増) 交付1万1167戸(同0.4%減)、うち一戸建住宅5426戸(同46.1%増)、マンション等5741戸(同23.4%減)。
[8月の設計住宅性能評価書交付住宅の属性] 一戸建住宅8129戸(シェア50.0%) マンション等共同住宅8129戸(同50.0%)。
[一戸建住宅の工法別内訳] プレハブ工法4072戸(同50.1%) 木造在来3549戸(同43.7%) 2×4工法435戸(同5.4%) など。
[マンション等の構造別内訳] RC造7739戸(同95.2%)

木造在来165戸(同2.0%) プレハブ110戸(同1.4%) など。
[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158万4941戸 交付156万475戸(2)建設住宅性能評価＝受付125万376戸 交付112万5495戸。

<既存住宅の実績>(1)8月の実績＝受付3戸(同57.1%減) 交付5戸(同85.7%減)(2)2002年12月制度運用開始からの累計＝受付2539戸 交付2443戸。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000195.html

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03-5253-8111 内線 39456

市場調査

アットホーム、9月の居住用賃貸の成約は5.6%増の1万6411件

アットホームがまとめた9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1万6411件で、前年同月比5.6%増と、前月の減少から再び増加に転じた。不振が続いていた東京23区も5カ月ぶりに増加に転じた。

〔居住用物件の登録状況〕 首都圏=3万5303件(前年同月比19.7%減)で、6カ月連続マイナス、うち 東京都=1万7176件(同20.7%減) 神奈川県=1万1658件(同18.4%減) 埼玉県=3874件(同16.1%減) 千葉県=2553件(同23.7%減) と、軒並み前年を下回っている〔戸当たり登録賃料〕 賃貸マンション=10.10万円(同4.6%下落)、14カ月連続マイナス 賃貸アパート=6.17万円(同1.0%下落)、5カ月連続マイナス〔㎡当たり登録賃料〕 賃貸マンション=2610円(同4.0%下落)、20カ月連続マイナス 賃貸アパート=2050円(同1.5%上昇)、4カ月ぶりにプラス。

〔成約のエリア別状況〕 首都圏の成約件数=1万6411件(前年同月比5.6%増)、再びプラス、うち 東京23区=6822件(同1.7%増) 東京都下=1176件(同5.5%減)

神奈川県=5649件(同11.0%増) 埼玉県=1422件(同8.8%増) 千葉県=1342件(同12.7%増) と、東京都下のみが前年水準を下回っている〔戸当たり成約賃料〕

賃貸マンション=10.03万円(同1.0%上昇)、13カ月ぶりにプラス 賃貸アパート=6.42万円(同0.9%下落)、再びマイナス〔㎡当たり成約賃料〕 賃貸マンション=2580円(同1.5%下落)、再びマイナス 賃貸アパート=1930円(同6.8%下落)、再びマイナス。

〔URL〕http://info.athome-inc.jp/news_market/2010/10/9-b4bc.html

【問合せ先】経営企画室広報担当 03-3730-6484

資格試験

国交省、今年の不動産鑑定士試験(論文式)の合格者は106名

国土交通省が10月22日発表した今年の不動産鑑定士試験(論文式)の合格状況によると、実際の受験者は1130名(受験申込者1692名)、うち合格者は106名(合格率9.4%対受験者)となった。〔合格者の属性〕 性別=男性99名、女性7名 年齢=平均30.6歳、最高齢50歳、最年少22歳。なお、合格者は下記のURLで閲覧できる。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/land04_hh_000049.html

【問合せ先】土地・水資源局地価調査課 03-5253-8111内線30314

セミナー

政策研究支援機構、11/18に都市再生・不動産(流動促進)でセミナー

一般社団法人政策研究支援機構は、11月18日(木)午後3時から、東京・千代田区の都道府県会館4階401会議室で、「都市再生・不動産(流動促進)」をめぐって」と

題するセミナーを開催する。参加費は1万円。定員は100名(定員になり次第締切)。

〔基調報告〕「都市再生と都市計画制度」=浅見泰司氏(都市再構築研究会会長、東京大学空間情報科学研究センターセンター長・教授) 「都市再生と日本経済の成長」=山崎福寿氏(上智大学教授、(社)都市住宅学会会長) 「都市の活力維持 マンション建替えを中心として」=福井秀夫氏(政策研究大学院大学教授) 「都市再生・不動産流動化促進と境界問題・地籍調査～その現状と課題・展望」=松岡直武氏(日本土地家屋調査士会連合会会長) 質疑 懇親会(18:00 解散)

【申込・問合先】(株)都市開発研究所内 電話 03-3341-6935

Eメール: s-sienkikou@tosikk.jp 担当:岩田

会員動向

事務所移転

(株)日本財託(正会員)はこのほど、本社事務所を移転した。

〔新所在地〕〒160-0023 東京都新宿区西新宿1-22-2 新宿サンエービル10階
電話、FAX番号は従来通り。

(株)エース・コーポレーション(賛助会員)はこのほど、本社事務所を移転した。

〔新所在地〕〒107-0061 東京都港区北青山2-7-18 第一真砂ビル
電話、FAX番号は従来通り。

(株)アドパークコミュニケーションズ(同)は11月1日、本社事務所を移転する。

〔新所在地〕〒105-0011 東京都港区芝公園1-8-12 NBF 芝公園大門通りビル4階
電話、FAX番号は従来通り。

社名変更

クボタ松下電工外装(株)(賛助会員)はこのほど、社名を「ケイミュー株式会社」に変更した。

ディー・ブレイン証券(株)(同)は11月1日付で、社名を「みどり証券株式会社」に変更する。

協会だより

住文化研、11月4日「ガーラ・グランディ森下」の現地見学・参加者募集

中高層住宅委員会「住文化研究会」は11月4日(木)午後2時から、当協会会員の(株)エフ・ジェー・ネクストが事業主の「ガーラ・グランディ森下」(江東区新大橋2-31-2)の現地見学会・講演会を実施する。会員社の女性役員・社員の参加者(若干名)を募集している。見学・講演会の内容は、(1)資産運用型マンションのシステム概要説明(2)「ガーラ・グランディ森下」の物件概要説明(3)資産管理システムの概要説明(4)物件見学。

【問合先】事務局：澁田 03-3511-0611