

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers

今週の
フラッシュ

民間住宅投資、14年度は2.8%減の15.3兆円

～建研、住宅着工は14年度90.7万戸、15年度91.0万戸の横ばい

(一財)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」によると、2014年度の政府建設投資は13年度補正予算と14年度の当初予算を一体で編成した「15か月予算」の効果により、13年度を下回るものの、12年度を超える投資額を維持する。15年度は大幅な減少が見込まれる。インフラ老朽化対策事業や東日本大震災からの復興等が停滞しないよう、適切な予算配分が望まれるとしたうえで、14年度の建設投資は前年度比1.8%減の47兆8600億円、15年度の建設投資は同じく3.8%減の46兆200億円と予測している。なかでも、14年度の民間住宅投資は15年からの相続増税の節税対策としての貸家着工の継続が想定されるが、持家の駆け込み需要反動減等から、全体の着工戸数の減少は避けられない見通しで、14年度の投資額は前年度比2.8%減の15兆3000億円を予測。15年度については、10月に消費税率が10%に上昇することを見込んでいるが、増税時期が年度の中心になるため、駆け込み・反動減の影響は14年度に比べて少なく、持家、分譲戸建の着工が回復することで15年度の投資額は同1.8%増の15兆5800億円を予測している。

一方、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、14年度の投資額は前年度比5.2%増の13兆200億円、15年度の投資額は同2.0%増の13兆2800億円といずれも増加を見込み、堅調に推移すると予測している。

〈14年度と15年度の住宅着工戸数の推移〉

14年度は、15年からの相続増税の節税対策としての貸家着工の継続が想定されるが、住宅着工全体としては、持家の駆け込み需要反動減、分譲マンションの足元での着工数減少により、13年度に比べての減少は避けられないとみる。15年度は10月に消費税率が10%に上昇することを見込んでいるが、増税時期が年度の中心になるため、駆け込み・反動減の影響は14年度に比べて少ないと見込む。14年度の着工戸数は前年度比8.1%減の90.73万戸、15年度は同0.3%増の91.04万戸と予測している。

〈住宅種別の内訳〉[持家] 1月から消費増税駆け込みの反動減による減少が現出しており、足元の5月では前年同月比22.9%減で97年の消費増税時と同じ減少がみられる。◇14年度の着工戸数=28.15万戸(前年度比20.2%減)◇15年度の着工戸数=29.77万戸(同5.8%増)。[貸家] 15年の相続増税の節税対策、投資物件とサービス付き高齢者向け住宅の好調により、消費増税後も着工戸数は前年同月比で上昇が続いている。足元の着工、受注の状況が底堅く、相続増税の節税対策の影響が15年半ば頃まで継続すると予想。◇14年度の着工戸数=39.61万戸(前年度比7.1%増)◇15年度の着工戸数=38.22万戸(同3.5%減)。

〔分譲〕マンションの2～5月の着工戸数が人手不足による建設費の上昇等により、前年同月比13.1%減～43.1%減と落ち込み、その影響が続くと予測。戸建は、消費増税後の反動減により1月以降減少傾向が続いているが、今後の回復を見込んでいる。◇14年度の着工戸数=22.37万戸(前年度比13.7%減)◇15年度の着工戸数=22.45万戸(同0.4%増)。

〈14年度と15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、14年度の投資額は13兆200億円(前年度比5.2%増)、15年度の投資額は13兆2800億円(同2.0%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/Model20140724.pdf

【問合せ先】03—3433—5011

政策動向

国土省、重説IT化中間とりまとめで意見募集を開始

国土交通省は、宅地建物取引業法に基づく重要事項説明及び契約において義務付けられている書面交付におけるITの活用方策について、ITを活用した重要事項説明等のあり方に係る検討会での「中間とりまとめ」をこのほど公表し、年内に予定している最終とりまとめを策定する上で「中間とりまとめ」を踏まえた意見を電子メール、郵送、FAXにて募集する。8月22日(金)必着にて締め切る。

「中間とりまとめ」の主な内容は次のとおり。『重要事項説明等におけるIT活用の可能性(メリット)』＝①現在、対面方式の重要事項説明はIT活用でも十分に説明ができる可能性があり、消費者・事業者ともに従来の対面する時間と金銭コストの縮減が期待でき、特に遠距離物件の取引であればそのメリットは大きい、②IT化で重要事項説明を録画して保存することで、説明内容の誤りや理解不足を原因としたトラブル防止が想定できる、③IT活用でペーパーレスでの取引が可能となり、書面化や送付に要するコスト縮減が期待できる、④IT活用で健全な市場の拡大。例えば、取引の効率化・低コスト化と消費者保護を両立させるために、IT活用で新たな取引のニーズが掘り起こされるなど、市場を拡大する効果がもたらされる可能性がある。

一方、IT活用を進める場合に検討が必要となる点としては『取引当事者の同意の確保』

【重要事項説明・書面交付】＝①消費者のIT環境は様々で、IT環境がない、スキルがない消費者はこれまでどおり対面で説明を受ければいいので、消費者の利益を害することにはならない。ITの活用については事業者の判断、②IT活用においては取引後のトラブル防止の観点から、借主・買主だけでなく貸主や売主の同意も必要、③事業者は、ITを活用することを義務づけるものとはならない。ITを活用したサービスを提供するか否かは、事業者の選択でオプションの1つとなる。『消費者の理解の確保』【重要事項説明】＝①重要事項説明は内容が複雑なものとなることも多く、対面でも消費者が十分に理解をすることが必ずしも容易でない現状がある、②ITスキルの個人差も勘案すると、消費者の特性やニーズに応じた十分な理解ができる方法の検討が必要、③事業者はIT化に関わらず、重要事項説明をより

よく消費者に理解してもらい取組みが必要。現在も実務上ある程度行われている重説書の事前交付を、より一層進めるべき、④民間事業者の創意工夫により、IT活用で消費者によりわかりやすい多様な説明方法が市場に生まれる。『取引主任者の本人確認・なりすまし防止』

【重要事項説明】＝①重要事項説明を行う宅地建物取引主任者が、これまで度々なりすましや名義貸しが発生しており、IT活用での重要事項説明で説明者が取引主任者の資格者であるかを消費者が確認できることが必要不可欠、②テレビ電話での主任者証の提示では、偽造されても対面と比べてわかりにくい。しかし、主任者証の録画等によりなりすましの抑制になる、③IT活用の検討で宅建業者の従業員証明証の提示手法も検討が必要。また主任者証を提示しない方法で、資格保有を確認する新たなシステムについて別途検討。『消費者の本人確認』【重要事項説明】＝①マネーロンダリング対策の観点から、犯罪収益移転防止法に基づき宅建業者は売買契約の相手側の本人確認手法についても検討、②賃貸契約においてITを活用した場合の消費者の本人確認手法についても検討。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000107.html

【問合せ先】土地・建設産業局不動産課 03—5253—8111 内線 25131、25126

国交省、違法貸しルームの是正指導で 1934 件調査、違反判明は 986 件

国土交通省は「違法貸しルームの是正指導等の状況」(平成 26 年 6 月 30 日現在)をまとめた。調査対象物件数は 1934 件で、このうち◇調査中の物件＝723 件◇建築基準法違反(建築基準法関係条例含む)が判明した物件＝986 件◇建築基準法違反なしが判明した物件＝76 件◇調査開始時点で施設が閉鎖されていた物件や調査により貸しルーム以外であることが明らかになった物件＝149 件—となっている。

同省では引き続き特定行政庁と連携し、建築物の安全性の確保を進めていくとしている。

〔URL〕<http://www.mlit.go.jp/common/001048601.pdf>

【問合せ先】住宅局建築指導課建築安全調査室 03—5253—8111 内線 39525、39564

住金機構、フラット 35(買取型)の平成 26 年 4～6 月分の申請は 2.22 万戸

(独)住宅金融支援機構がまとめた証券化支援事業に係る【フラット 35】の申請件数(平成 26 年 4～6 月分)によると、証券化支援事業【フラット 35(買取型)】の買取申請戸数は 2 万 2275 戸、買取実績戸数は 1 万 3657 戸(金額は 3431 億 6623 万円)となった。

また、【フラット 35(保証型)】〔住宅融資保険(保証型)が付保されたもの〕は付保申請戸数 0 戸、付保実績戸数 0 戸(金額は 0 万円)。

〔URL〕<http://www.jhf.go.jp/files/300188393.pdf>

【問合せ先】お客様コールセンター 0120—0860—35



調査統計

国交省、6 月末の低炭素建築物新築等計画の認定は累計 5061 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26年6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26年4月=126戸◇同5月=157戸◇同6月=217戸 [共同住宅等の住戸] ◇平成26年4月=91戸◇同5月=274戸◇同6月=75戸 [非住宅建築物] ◇平成26年4月=0棟◇同5月=0棟◇同6月=1棟 [総戸数] ◇平成26年4月=217戸◇同5月=431戸◇同6月=292戸(うち非住宅建築物1棟)。

[制度運用開始からの累計(平成26年6月末時点)] ◇一戸建ての住宅=2911戸◇共同住宅等の住戸=2149戸◇非住宅建築物=1棟◇総戸数=5061戸(うち非住宅建築物1棟)。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000528.html

【問合せ先】 住宅局住宅生産課 03-5253-8111 内線 39465

国交省、6月の建設労働需給調査、8職種の過不足率1.3%に縮小

国土交通省は、「建設労働需給調査結果」(平成26年6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、今年6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、今年5月の1.4%の不足から、6月は1.3%の不足と0.1ポイント不足幅が縮小した。一方、東北地域の8職種の過不足率は、5月の0.2%の不足から、6月は1.2%の不足へと1.0ポイント不足幅が拡大。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」となっている。

〈今年6月の職種別過不足率の状況〉

◇型わく工(土木)=1.1%(前月比0.5P減)◇型わく工(建築)=2.5%(同1.4P増)◇左官=0.6%(同0.3P減)◇とび工=1.2%(同0.7P減)◇鉄筋工(土木)=1.4%(同1.8P減)◇鉄筋工(建築)=2.8%(同0.5P減)◆6職種計=1.8%(同0.1P減)◇電気=0.0%(同0.1P減)◇配管工=0.7%(同0.2P増)◆8職種計=1.3%(同0.1P減)。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo14_hh_000455.html

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

国交省、主要建設資材の需給は均衡、価格は横ばい

国土交通省は今年7月1~5日に調査した「主要建設資材需給・価格調査結果」をまとめた。全国の建設資材動向は次のとおり。[価格動向]=石油は「やや上昇」でその他の資材は「横ばい」。[需要動向]=全ての資材が「均衡」。[在庫状況]=全ての資材が「普通」。被災3県(岩手、宮城、福島)の建設資材動向は次のとおり。[価格動向]=石油は「やや上昇」。その他の資材は「横ばい」。[需要動向]=木材(製材)は「やや緩和」。その他資材は「均衡」。[在庫状況]=骨材(再生砕石)は「やや品不足」。木材(製材)は「豊富」。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo14_hh_000454.html

ビル市況

三鬼商事、都心 5 区のオフィス空室率 6.45%、12 か月連続で改善

三鬼商事がまとめた 6 月末現在の「東京(都心 5 区)の最新オフィスビル市況」(基準階 100 坪以上、新築ビル 23 棟、既存ビル 2603 棟)によると、東京ビジネス地区(都心 5 区＝千代田・中央・港・新宿・渋谷)の平均空室率は 6.45%で、前月比 0.07P 減と、12 か月連続で改善した。同社では「6 月は大型成約の動きが多く見られたものの、大規模ビルを含めた 3 棟の新築ビルが竣工したことや、一部で大型解約の動きもあったことから、この 1 か月間に東京のビジネス地区全体で減少した空室面積は約 3700 坪に止まった」と分析。

〔大型新築ビル(23 棟)〕◇空室率＝18.09%(前月比 2.33P 減、前年同月比 6.49P 増)。6 月は大規模ビルを含めた 3 棟の新築ビルが竣工し、新築ビルへの引き合いは強く、竣工 1 年未満のビルに大型成約の動きが見られたことから、同空室率が低下した◇平均月額坪当たり賃料＝2 万 7363 円(前年同月比 2.83%、752 円の上昇、前月比では 1.60%、446 円下落)。

〔大型既存ビル(2608 棟)〕◇空室率＝6.23%(前月比 0.06P 減、前年同月比 2.17P 減)。6 月は拡張や統合などに伴う成約の動きが順調に推移した一方、一部で大型解約の影響が見られたことから、同空室率は小幅な低下に止まった◇平均月額坪当たり賃料＝1 万 6386 円(前年同月比 1.12%、182 円の上昇、前月比では 0.63%、102 円の上昇)。

〔URL〕https://www.e-miki.com/market/download/sikyo/F1407_T0.pdf

【問合せ先】 M ネット事業部 03—3275—0155

協会だより

営業マネージャー向け実践講座を 8 月 26 日に開催

当協会は、当会員企業の営業部門の管理職等を対象とした実践的なコミュニケーションやマネジメントを学ぶ『営業マネージャー向け実践講座』を 8 月 26 日(火)に開催する。講師は(株)住宅アカデミア取締役の中井喜之氏。講義は「部下の営業力を効率的に強化する営業管理」「部下のやる気を効果的に高めるためのマネジメント方法」「優秀営業マネージャー事例 10 本ノック」など事例紹介を交えた実践重視の内容。日時や会場等は次のとおり。◇日時＝8 月 26 日(火)10 時～17 時。9 時 30 分より受付開始。◇会場＝アットビジネスセンター東京駅八重洲通り◇対象者＝当会員企業の営業部門の管理職等◇参加費＝5400 円(税込)◇申込み期限＝8 月 19 日(火)◇申込み方法＝当協会のホームページより同講座の参加申込票を印刷し必要事項を記入の上、FAX : 03—3511—0616 まで送信。なお定員(50 名)になり次第締切り。

〔URL〕<http://www.zenjukyو.jp/>

【問合せ先】 事務局 03—3511—0611