

今週の
フラッシュ

民間住宅投資、14年度は6.3%減、15年度は3.4%増

～建研予測、住宅着工は14年度88.8万戸、15年度90.8万戸

(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」によると、2014年度の政府建設投資は、2012年度補正予算の反動により前年度比5.1%減となるが、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、12年度を超える投資額を維持する。14年度の建設投資は前年度比2.6%減の47兆4700億円、15年度は大幅な減少が見込まれることから同3.2%減の45兆9500億円と予測。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、持家の受注減少が継続し、分譲マンションの着工戸数も減少していることから前年度に比べ住宅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6.3%減の14兆7500億円を予測。15年度については、予定通り10月に消費増税が実施されることを前提としているが、増税時期が年度の中心になり、今年4月の消費増税の駆け込みによる需要先食いもあり、駆け込み・反動減の影響は13～14年度に比べて少ないと予想している。持家の回復を見込むが、分譲マンションの減少により15年度の投資額は同3.4%増の15兆2500億円を予測。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、14年度の投資額は前年度比6.5%増の13兆1800億円、15年度の投資額は同1.9%増の13兆4300億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している。

〈14年度と15年度の住宅着工戸数の推移〉

14年度の住宅着工戸数は、15年からの相続増税の節税対策等による貸家着工の継続が想定されるが、持家の受注減少が継続し分譲マンションの着工戸数も減少し、住宅着工全体としては13年度に比べ減少は避けられない。15年度は予定通り10月に消費増税が実施されることを前提としているが、増税時期が年度半ばであるため、14年4月の消費増税の駆け込み・反動減の影響は13～14年度に比べ少ないと見込む。14年度着工戸数は前年度比10.0%減の88.83万戸、15年度は同2.2%増の90.81万戸と予測。今年7月時点の予測では、14年度が90.73万戸(前年度比8.1%減)、15年度が91.04万戸(同0.3%増)でともに下方修正している。

〈住宅種別の内訳〉[持家]消費増税による駆け込みの反動減が続いており、今年4～8月の前年同期比で21.3%の減少となっている。◇14年度の着工戸数=27.52万戸(前年度比22.0%減)◇15年度の着工戸数=29.77万戸(同8.2%増)。
[貸家]15年の相続増税の節税対策や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今年6月まで前年同月比プラスで推移している。受注は底堅く、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みている。◇14年度の着工戸数=37.96万戸(前年度比2.6%増)◇15年度の着工戸数=38.72万戸(同2.0%増)。**[分譲]** マンションは今年6~8月の着工戸数が建設費の上昇や用地取得が進んでいない影響等により、前年同月比23.6%減~6.2%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今年1月以降減少傾向が続いている。◇14年度の着工戸数=22.74万戸(前年度比12.3%減)◇15年度の着工戸数=21.73万戸(同4.5%減)。

〈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13兆1800億円(前年度比6.5%増)、15年度の投資額は13兆4300億円(同1.9%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/Model141022.pdf

【問合せ先】03—3433—5011



調査統計

住団連、住宅性能表示制度の見直しは約8割が認知

(一社)住宅生産団体連合会は、「住宅性能表示制度」「長期優良住宅認定制度」「低炭素建築物(住宅)認定制度」への取組み状況について調査分析する「住宅性能表示制度等取組実態調査」報告書をまとめた。住宅生産事業者の「住宅性能表示制度」「長期優良住宅認定制度」「低炭素建築物(住宅)認定制度」への取組状況の調査を主目的とし、諸制度の見直し内容を周知することで未利用事業者の利用促進を図るとともに、2020年までに新築住宅での省エネ基準が段階的に適合義務化されることへの意識向上を図ることを目的としている。また改めて新築住宅に住宅性能を表示することを「住まいづくりの標準」として定着させるための取組みの再構築を図るとしている。**[住宅性能表示制度の取組について]**戸建住宅で評価書を取得したことがある事業者は48.5%で、このうち「ほぼ全棟で取得」が7.5%、「半数程度で取得」が3.4%、「顧客の要望で取得」が37.6%だった。評価書を取得しないのは50.5%で、このうち「自己評価を行うが、評価書は取得しない」が8.5%、「住宅性能は説明するが、自己評価までは行わない」が10.2%、「住宅性能は顧客に聞かれれば説明する」が31.8%だった。着工戸数が多い事業者ほど評価書を取得している傾向があり、年間着工数が50戸未満の事業者で「ほぼ全棟で取得」が4.5%、同50~499戸が3.9%、同500戸以上が33.4%だった。共同住宅では評価書を取得したことがある事業者は47.7%で、このうち「ほぼ全棟で取得」が15.5%、「半数程度で取得」が3.2%、「顧客の要望で取得」が29.0%。評価書を取得しないのは48.4%で、このうち「自己評価を行うが、評価書は取得しない」が5.8%、「住宅性能は説明するが、自己評価までは行わない」が5.2%、「住宅性能は顧客に聞かれれば説明する」が37.4%。戸建住宅と共同住宅の取組状況はよく似た傾向で、なかでも「顧客要望で取得」の層が多いことから、事業者だけでなく顧客へ直接情報提供等の対策により制度利用の推進効果が期待できる。「全棟取得」では共同住宅の取り組みの割合が多かった。住宅性能表示制度は2015年4月(一部2014年2月より先行適用)に改正され、省エネに関する部分の変更や、液状化に関

する情報提供を追加することになる。この改正について「見直された内容を知っていた」と「見直されたことは知っていたが、内容は知らなかった」を合わせると 8 割程度が認知していた。[長期優良住宅認定制度の取組について]戸建住宅と共同住宅で認定取得率に大きな差が出た。認定取得が「ほぼ全棟」「半数程度」「顧客の要望」の合計で戸建住宅が約 85%、共同住宅では 40%弱に留まった。年間着工数 500 戸以上の戸建事業者では 4 割程度が認定を「ほぼ全棟で取得」と、利用率が高く、500 戸未満の事業者への効果的な普及促進策が必要とされる。[低炭素住宅認定制度の取組について]戸建住宅の認定取得は「ほぼ全棟」と「半数程度」を合わせても 2%程度で、「1 棟でも認定取得した実績あり」を加えても 35%程度と少なく、共同住宅では 15%程度に留まっている。戸建住宅・共同住宅ともに「認定を取得しない」が多く、制度利用しやすい環境整備が必要だとしている。同調査は当協会をはじめ同連合会に所属する住宅系 5 団体が協力し 439 社から回答を得た。調査期間は 5 月 16 日～7 月 22 日。

[URL] http://www.judanren.or.jp/news/h26/release_1015.html

【問合せ先】広報部 03—5275—7251

国交省、土地取引の企業判断は東京、大阪以外の地域で再びマイナス

国土交通省は、「土地取引動向調査(今年 8 月調査)」の結果をまとめた。土地取引状況に関する企業の判断(D I)は、「東京」はほぼ横ばい、「大阪」は 4.5 P の低下、「その他の地域」は再びマイナスに転じている。1 年後の土地取引状況の判断(D I)についても、現在の状況と同様で「東京」はほぼ横ばい、「大阪」は 10.8 P の低下、「その他の地域」は再びマイナスを予測している。

この調査は、土地市場の動向に大きな影響を及ぼすと考えられる主要な企業を対象に、土地取引などに関する短期的な意向を半期ごとに把握・整理し、簡潔で分かりやすい「先行指標」を作成・提供するのが目的。[今年 8 月調査] 調査対象は上場企業 1750 社、非上場企業(資本金 10 億円以上)1750 社。上場企業の有効回答 575 社(有効回答率 32.9%)、非上場企業の有効回答 842 社(同 48.1%)、合計有効回答 1417 社(同 40.5%)。

<調査結果の概要>

(1)「現在の土地取引状況の判断」「1 年後の土地取引状況の予想」についての D I は、ともに全ての地域で下落(2)「現在の土地取引状況の判断」については、「東京」はほぼ横ばい、「大阪」は 4.5 P の低下、「その他の地域」は再びマイナスに転じた(3)1 年後の土地取引状況の予想については、「東京」はほぼ横ばい、「大阪」は 10.8 P の低下、「その他の地域」は再びマイナス。◆現在の土地取引状況の判断(D I)＝「東京」はほぼ横ばいのプラス 24.8 P、「大阪」は 4.5 P の低下でプラス 11.0 P、「その他の地域」は再びマイナスに転じ、マイナス 9.0 P となった。◆1 年後の土地取引状況の予想(D I)＝現在の状況と同様、「東京」はほぼ横ばいのプラス 31.8 P、「大阪」は 10.8 P の低下でプラス 12.8 P、「その他の地域」は 13.5 P の低下でマイナスに転じ、マイナス 4.8 P。◆現在の土地取引状況の判断(回答)＝「東京」では「活発である」と「不活発である」がともに増加。「大阪」では「活発である」と「不活発である」がともに減少。「その他の地域」では「活発である」が減少し、「不活発である」が増加。◆1 年後の土地取引状況の予想(回答)＝「東京」は前回とほぼ同様の結果となった。「大阪」は「活発」が減少

し、「不活発」は変動なし。「その他の地域」では「活発」が減少し、「不活発」が増加と予測。

〔URL〕<http://www.mlit.go.jp/common/001058447.pdf>

【問合せ先】土地・建設産業局不動産市場整備課 03—5253—8111 内線 30244

国交省、9月末の低炭素建築物新築等計画の認定は累計 6237 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 9 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 7 月=188 戸◇同 8 月=165 戸◇同 9 月=192 戸〔共同住宅等の住戸〕◇平成 26 年 7 月=192 戸◇同 8 月=261 戸◇同 9 月=80 戸〔非住宅建築物〕平成 26 年 7,8,9 月とも 0 棟〔総戸数〕◇平成 26 年 7 月=381 戸◇同 8 月=426 戸◇同 9 月=272 戸。〔制度運用開始からの累計(平成 26 年 9 月末時点)〕◇一戸建ての住宅=3464 戸◇共同住宅等の住戸=2771 戸◇非住宅建築物=1 棟◇総戸数=6237 戸(うち非住宅建築物 1 棟)。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000547.html

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03—5253—8111 内線 39465



講習会

国交省、「建築物石綿含有建材調査マニュアル」講習会を開催

国土交通省は「建築物石綿含有建材調査マニュアル」講習会を開催する。講習は建築物のアスベスト対策の現状と課題、地方公共団体における推進事例、アスベスト使用実態調査の優先順位など 7 項目で同省担当者が説明する。また同省社会資本整備審議会建築分科会アスベスト対策部会アスベスト対策WGで、石綿対策の実態に精通した専門家による「石綿の使用実態を把握するために必要な基礎知識」を講演する。日時と会場は以下のとおり。◆東京会場=11 月 25 日(火)13:30～、KDDI 大手町ビル(東京都千代田区)◆大阪会場=12 月 9 日(火)13:30～、アソルティ本町(大阪市中央区)◆名古屋会場=平成 27 年 1 月 30 日(金)14:00～、ウインクあいち(愛知県名古屋市)◆仙台会場=27 年 2 月 13 日(金)13:30～、ソララガーデン・オフィス(宮城県仙台市)。講習時間はいずれも 2 時間程度。申込締切日は、各会場開催日の 2 週間前。受講料は無料。受講申し込み等詳細は以下の URL から。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/jutakukentiku_house_tk_000053.html

【問合せ先】住宅局建築指導課 03—5253—8111 内線 39546、39529



資格試験

国交省、建築物石綿含有調査者の 26 年度第 1 期合格者は 67 名

国土交通省は、建築物の石綿含有建材の使用実態の把握を目的に、昨年 7 月に「建築物石綿含有建材調査者講習登録規定」を定め、同省に登録された機関が行う講習修了者に建築物石綿含有建材調査者の資格を付与している。昨年 10 月に同規定に基づき(一財)日本環境衛

生センターが登録され、講習が実施されてきた。同センターでの25年度「建築物石綿含有建材調査者登録講習」の結果は受験者数144名、合格者数112名、合格率77.8%だった。今年度第1期(平成26年8月19日実施)は受験者数110名、合格者数67名、合格率60.9%。「建築物石綿含有建材調査者登録講習」の結果情報は以下の日本環境衛生センターのURLから。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001039764.pdf>

【問合せ】住宅局建築指導課 03—5253—8111 内線 39563、39546

[URL] <http://www.jesc.or.jp/info/asbestos/02.html> (日本環境衛生センター)

お知らせ

住宅金融普及協会、「2015ハウジングダイアリー」11月4日発売

(一財)住宅金融普及協会は、住宅ローンアドバイザー制度10周年を記念して「2015ハウジングダイアリー」を新たに作成し、11月4日から販売を開始する。同手帳は、①宅地建物取引主任者証、住宅ローンアドバイザー証専用ポケット付き、②実務に役立つ住まいのお役立ち情報満載(60頁)、③年度単位で使える予定表(2014年12月から2016年3月まで)等が特長。手帳カバーはネイビー(紺色)とホワイト(白色)の2種類。サイズは胸ポケットに入るコンパクトサイズ(縦152mm×横95mm)。定価は1冊1200円(税込)送料別のところ、当協会員販売特別価格として税込・送料込みで1冊1200円。顧客とのコミュニケーションを深めるツールとして最適な1冊。以下のURLの申込書にて手続きのこと。

[URL] <https://www.sumai-info.com/pdf/housing-diary-2015.pdf>

【問合せ】事業本部 03—3260—7340

協会だより

◆11月の行事予定

◇ 6日(木)	9:15～	宅地建物取引主任者法定講習〔連合会館〕
◇ 7日(金)	13:00～	特保住宅検査員研修兼制度説明会〔弘済会館〕
◇ 13日(木)	12:00～	メルマガ発行WG(広報委員会)〔協会会議室〕
◇ 17日(月)	13:30～	不動産仲介セミナー～民法改正要綱仮案のポイント～(流通委員会) 〔スクワール麹町〕
◇ 26日(水)	15:00～	東南アジア不動産事情セミナー(戸建、中高層、新規事業委員会) 〔弘済会館〕
◇ 27日(木)	14:00～	公正競争規約研修会(組織委員会)〔同上〕
◇ 28日(金)	17:00～	広報委員会〔中国飯店三田店〕