



## 民間住宅投資、15年度は3.2%減、16年度は1.9%減

～建研、住宅着工は15年度92.3万戸、16年度96.3万戸

(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、2015年度の政府建設投資は15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を前年度比10.2%増と予測した上で事業費を推計し、また14年度補正予算に係る政府建設投資額が15年度中に出来高として実現するとして、15年度の建設投資は前年度比3.2%減の49兆6700億円を予測。16年度は、一般会計に係る政府建設投資を前年度当初予算で横ばいとし、東日本大震災復興特別会計に係る政府建設投資は、復興庁をはじめとする関係省庁の概算要求の内容を踏まえ、16年度の建設投資は同1.9%減の48兆7400億円の見通し。なかでも15年度の民間住宅投資は、持家が省エネ住宅ポイント等の市場活性化策の効果もあり持ち直していくこと、分譲マンションが14年度下半期以降、首都圏を中心に持ち直していることから、15年度の投資額は前年度比1.8%増の14兆8200億円を予測。16年度については、14年の消費税増税で、一定の需要が先食いされていること、17年の消費税増税の影響を緩和するため、贈与税非課税枠の拡充措置が取られていること、貸家の相続税増税の節税対策の影響の減少により、13年度程ではないが、17年の消費税増税の駆け込み需要発生が想定され、16年度の投資額は同6.5%増の15兆7800億円を予測している。

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、15年度の投資額は前年度比1.3%増の13兆4100億円、16年度の投資額は同2.2%増の13兆7000億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。

### 〈15年度と16年度の住宅着工戸数の推移〉

15年度は、持家が省エネ住宅ポイント等の市場活性化策の効果もあって反動減から持ち直していくこと、貸家の相続税増税の節税対策の影響の継続、分譲マンションが首都圏を中心に持ち直して増加していることから、14年度と比較して増加を予測。16年度は、17年4月の消費税増税前の駆け込み需要による着工増を予測するが、14年の消費税増税の駆け込みで一定の需要が先食いされていることや、増税の影響を緩和するため贈与税非課税枠の拡充措置がとられていること、貸家の相続税増税対策の需要が徐々に減少し、13年度程の増加はないと予測して15年度の着工戸数は前年度比4.8%増の92.27万戸、16年度は同4.3%増の96.26万戸の見込み。

〈住宅種別の内訳〉[持家]4～8月の前年同期比は3.7%増と14年4月の消費税増税の反動減から持ち直し、足元の9月で同2.2%増となっている。16年度は、17年4月の消費税増税の駆け込み需要が想定されるが、14年の消費税増税の駆け込みと比べると、やや少な

いと予測する。◇15年度の着工戸数=29.23万戸(前年度比5.0%増)◇16年度の着工戸数=31.61万戸(同8.2%増)。**[貸家]**4~8月の前年同期比は10.3%増で、15年1月の相続税増税後も着工増が継続。相続税増税の節税対策の影響は徐々に減少していくが、当面は底堅く推移するとしている。相続税増税の節税対策の影響の減少で、増加は14年の消費税増税時より少ないと予測。◇15年度の着工戸数=37.54万戸(前年度比4.8%増)◇16年度の着工戸数=38.75万戸(同3.2%増)。

**[分譲]**マンションは建築費上昇による供給減から持ち直して増加している。戸建は消費税増税後の反動減からの回復が遅れているが、分譲全体として15年度は増加を見込む。16年度は、分譲戸建の消費税増税の駆け込み需要が想定されるが、マンションの建築費上昇の影響は今後も残ることから微増とみている。◇15年度の着工戸数=24.88万戸(前年度比5.4%増)◇16年度の着工戸数=25.30万戸(同1.7%増)。

#### 〈15年度と16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、15年度の投資額は13兆4100億円(前年度比1.3%増)、16年度の投資額は13兆7000億円(同2.2%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/Model20151021.pdf](http://www.rice.or.jp/regular_report/pdf/forecast/Model20151021.pdf)

**【問合せ】** 03—3433—5011

## 政策動向

### 国交省、マンション等の基礎工事に関する相談窓口を開設

国土交通省は、横浜市の分譲マンションにおいての基礎ぐいに関する問題を受け、マンション等の基礎工事への国民の不安を払拭するため、住宅所有者等からの相談に対応する相談窓口として、(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターの電話相談窓口を増員することで10月27日から対応を開始した。マンション等の基礎工事及びそれに起因する不具合、修補、マンション建替等に関する相談を一級建築士の資格を持つ相談員が受け付ける。

ただし、旭化成建材及び旭化成の報告については、個別の物件が公表されていないことから、同相談窓口では、個々のマンション等が当該調査の対象物件であるか否かについては回答できない。なお、建設住宅性能評価書が交付された住宅、住宅瑕疵担保責任保険が付された住宅、および修補や建て替えを具体的に検討している住宅については、弁護士および建築士の対面による専門相談を受けることができる。

**[URL]** [http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000629.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000629.html)

**【問合せ先】** 住宅局住宅生産課住宅瑕疵担保対策室 03—5253—8111 内線 39415、39441

(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターの相談窓口  
0570—016—100、(PHSや一部のIP電話から)03—3556—5147

### UR都市機構、地域医療福祉拠点におけるミクストコミュニティ形成を推進

UR都市機構((独)都市再生機構)は、「多様な世代が生き生きと暮らし続けられる住まい・まちづくり」を目指し、団地を中心として、住み慣れた地域で最期まで住み続けることがで

きる環境(Aging in Place)を実現するため、地域医療福祉拠点の形成を目指し、①地域における医療福祉施設等の充実の推進、②高齢者等多様な世代に対応した居住環境の整備推進、③若者世代・子育て世帯等とのコミュニティ(ミクストコミュニティ)形成の推進—の取組みを、地方公共団体・自治体等の地域関係者等と連携して総合的に推進している。取組の①と③については、みさと団地(埼玉県三郷市)において従来、三郷市と連携し地域包括支援センターや高齢者の見守り拠点「ほっとサロン・いきいき」を団地内に設置するなどの取組を進めているが、このほど、同団地において、ミクストコミュニティ形成推進の取組モデルとして、URにより多世代交流や相互の支え合いが可能なコミュニティの活動拠点を整備することとした。②については、高齢者の健康寿命の延伸を支援することを目指した「健康寿命サポート住宅」について、昨年度の意見収集の結果を踏まえ、浴室の暖房設備の設置を試行する。またあわせて、今年度は「落語と体操」等の健康増進プログラムを松竹芸能㈱と共同で実施する。

同機構では、地域医療福祉拠点は平成32年度までに100団地程度形成することを目標に、平成26年度はみさと団地を含む23団地で取組に着手した。今年度は20団地程度を着手する予定。

[URL] [http://www.ur-net.go.jp/press/h27/ur2015\\_press\\_1020\\_mixed.pdf](http://www.ur-net.go.jp/press/h27/ur2015_press_1020_mixed.pdf)  
【問合せ先】 ウェルフェア推進事業部ウェルフェア推進戦略チーム 045—650—0583  
経営企画部企画チーム 045—650—0356(健康増進プログラム関係)

## 調査統計

### 国交省、主要建設資材の需給は全ての資材が均衡、価格は全ての資材が横ばい

国土交通省は今年10月1～5日に調査した「主要建設資材需給・価格動向調査結果」をまとめた。生コン、鋼材、木材など7資材13品目について、価格、需給、在庫等の動向を調査したもので、全国の建設資材動向は次のとおり。[価格動向]=全ての資材が「横ばい」。[需給動向]=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]=全ての資材が「横ばい」。[需給動向]=全ての資材が「均衡」。[在庫状況]=骨材(砕石、再生砕石)は「やや品不足」。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001107140.pdf>  
【問合せ先】 土地・建設産業局建設市場整備課 労働資材対策室 03—5253—8111 内線 24864

### 国交省、9月の建設労働需給調査、8職種の過不足率は0.7%不足

国土交通省は、「建設労働需給調査結果」(平成27年9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職種に電工、配管工の2職種を加えた8職種を対象に、平成27年9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、8月の1.6%の不足から9月は0.7%不足となり、不足幅が0.9P縮小した。東北地域の8職種の過不足率は、8月の1.8%の不足から9月は2.4%不足で不足幅が0.6P拡大した。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」。

〈9月の職種別過不足率の状況〉(プラスは不足、マイナス(▲)は過剰)◇型わく工(土木)=0.8%(前月比▲1.1P)◇型わく工(建築)=1.1%(同▲0.4P)◇左官=0.3%(同▲3.3P)◇とび工=1.9%(同0.5P増)◇鉄筋工(土木)=0.6%(同▲0.3P)◇鉄筋工(建築)=0.3%(同▲3.3P)◆6職種計=1.0%(同▲1.3P)◇電工=0.2%(同▲0.2P)◇配管工=0.4%(同0.1P増)◆8職種計=0.7%(同▲0.9P)。

〔URL〕 <http://www.mlit.go.jp/common/001107303.pdf>

【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

## 東京都、一斉公開建築パトロールで違反建築物6件、是正指導が6棟

東京都がまとめた「平成27年度一斉公開建築パトロール」結果によると、建築現場等の点検件数は870棟で、このうち違反建築物は6件で、「容積率、高さ斜線違反」が0件、「無確認建築」が1件、「用途違反」が1件、「その他」が4件。是正指導は6棟で、「工事停止」が0棟、「使用禁止」が1棟、「その他」が5棟。工事現場における確認の表示がされていない現場件数は80棟だった。同パトロールは、各特定行政庁(東京23区)、八王子市、立川市、武蔵野市、三鷹市、府中市、調布市、町田市、日野市、国分寺市及び東京都(東京都多摩建築事務所)が、違反建築防止週間(10月15日～21日)の一環として10月21日に実施した。

〔URL〕 <http://www.metro.tokyo.jp/INET/OSHIRASE/2015/10/20pam300.htm>

【問合せ先】 都市整備局建築部建築指導課 03—5388—3361

## 市場指標

### 不動研住宅価格指数、8月の首都圏総合は4か月連続で上昇

(一財)日本不動産研究所は8月の「不動研住宅価格指数」(対象=首都圏の既存マンション、基準日2000年1月=100P)をまとめた。首都圏総合は85.26P(前月比0.07%増)で、4か月連続で上昇した。〔地域別の内訳〕◇東京=93.28P(前月比0.61%減)で、4か月ぶりに下落◇神奈川=81.47P(同0.94%増)で、2か月連続で上昇◇千葉=63.85P(同0.50%増)で、4か月ぶりに上昇◇埼玉=70.91P(同2.46%増)で、2か月連続で上昇。

〔URL〕 <http://www.reinet.or.jp/wp-content/uploads/2015/10/1043ae9685e0dcec7d98e3e41f46a8aa.pdf>

【問合せ先】 研究部 03—3503—5335

## 意見募集

### 国土交通省、「マンション管理の適正化及び標準管理規約の改正」で意見募集を開始

国土交通省は「マンションの管理の適正化に関する指針」及び「マンション標準管理規約」の改正(案)への意見を募集する。マンションの管理ルールについて、高齢化等を背景とした管理組合の担い手不足、管理費滞納等による管理不全、暴力団排除の必要性、災害時における意思決定ルールの明確化など、様々な課題が指摘されており、これら課題に対応した新たなルールの整備が求められていた。同省は、平成24年1月に「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」を設置し検討を進め、今年3月に同検討会報告書を取りまとめた。

応募締切りは11月19日(木)必着。意見提出の所定様式等や詳細はURLを参照。

〔URL〕 [http://www.mlit.go.jp/report/press/house06\\_hh\\_000129.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000129.html)

<http://search.e-gov.go.jp/servlet/Public?CLASSNAME=PCMMSTDETAIL&id=155150730&Mode=0>

【問合先】住宅局市街地建築課マンション政策室 03—5253—8111 内線 39683

## 講演会

### 土地総研、「不動産流通の現状と課題」定期講演会を開催

(一財)土地総合研究所は定期講演会を開催する。講師はさくら事務所代表・長嶋 修氏による「不動産流通の現状と課題」が予定されている。参加費は無料。日時と会場は、11月10日(火)14:00～16:00、日本消防会館(東京都港区)。定員の140名になり次第、締め切る。参加申込はURLから。

〔URL〕 <http://www.lij.jp/lec/lform2.php>

【問合先】03—3509—6971

## 協会だより

### 当協会の会員は企業会員 516 社、賛助会員 172 社に、

当協会はこのほど開催した理事会で、正会員(企業会員)6社、賛助会員4社の新規入会を承認した。これにより10月1日現在、正会員(企業会員)516社、正会員(団体会員)16団体、正会員(特別会員)3団体、賛助会員172社となった。

今回承認された新規入会会員(会社名、所在地、代表者氏名・敬称略)は、次の通り。

＜正会員(企業会員)＞◇(株)オープンハウス・ディベロップメント(東京都千代田区、福岡良介)◇(株)住宅王(同中央区、仙波尚展)◇(株)タカラレーベンリアルネット(同新宿区、片山孝)◇(株)フージャースケアデザイン(同千代田区、佐藤多聞)◇山幸商事(株)(同渋谷区、横山毅)◇横浜総合建設(株)(横浜市戸塚区、安西伸司/賛助会員から変更)

＜賛助会員＞◇アークシステムテクノロジーズ(株)(東京都渋谷区、定村吉高)◇(公財)国際人材育成機構(同中央区、柳澤共榮)◇(株)地耐協(同千代田区、猪野明彦)◇(株)東京リーガルマインド(同千代田区、反町勝夫)

【問合先】事務局 03—3511—0611

### ◆11月の行事予定

◇ 5日(木)	15:30～ 17:40～	マンション分譲研究部会(中高層委員会)〔協会会議室〕 同懇親会〔テング酒場麴町店〕
◇ 6日(金)	9:45～	宅地建物取引士法定講習〔連合会館〕
◇ 10日(火)	12:00～	流通委員会〔弘済会館〕
◇ 19日(木)	14:00～	公正競争規約研修会(組織委員会)〔弘済会館〕
◇ 20日(金)	18:00～	経営者懇談会(中高層委員会)〔北大路赤坂茶寮〕