



今週の フラッシュ

住宅着工、大震災で停滞も年度後半に回復へ

～ 建設経済研、11 年度建設投資見通し 42.25 兆円予測

(財)建設経済研究所が独自の建設経済モデルによりまとめた「建設投資見通し(2011年4月)」によると、2011年度については、民間建設投資は、今年3月11日に発生した東日本大震災の影響で回復が一旦足踏みするものの、社会情勢がある程度落ち着いた後、回復基調に戻るとみている。政府建設投資は、震災復旧・復興に向けた補正予算が複数回編成され、5兆円程度の公共事業費が追加されると仮定し、前年度比で大幅に増加を予測している。建設投資全体では、前年度比8.3%増の42兆2500億円と予測している。なお、東日本大震災においては、原発事故を含め、被害状況の全容が未だ流動的であり、この予測は現時点で入手できる情報や推測に基づくものであることに留意が必要。

一方、2010年度の着工戸数は前年度比5.9%増の82.1万戸、2011年度の住宅着工戸数は同3.8%増の85.2万戸を予測している。ただし、この予測では、応急仮設住宅の建設は国交省の過去の取り扱いに沿って、住宅着工戸数に含めていない。

《建設投資見通しの概要》

2011年度の建設投資見通し 前年度比8.3%増の42兆2500億円となる見通し。ただし、大震災の被害は現在も拡大しており、復旧・復興費が現在想定されている規模では不足の可能性がある。復旧・復興は、被災地はもとより、わが国経済にとっても喫緊の課題。必要な事業費の確保と迅速な執行が求められる。

2010年度と2011年度の住宅着工動向 住宅着工戸数は、2009年度夏を底に、国内経済の持ち直しを背景として、回復傾向が続いてきた。2010年4月～2011年2月(11カ月間)の住宅着工戸数は、前年同期比6.4%増の75.6万戸となり、2010年6月以降、9カ月連続で前年を上回っている。利用形態別では、フラット35Sの金利引下げをはじめとする住宅取得支援策も背景に、「持家」と「分譲」が堅実に増加している。しかし、「貸家」については依然低迷が続いており、2010年4月～2011年2月の着工戸数は前年同期比6.0%減と、未だ回復の兆しがみられない。

こうした中で、3月11日に発生した東日本大震災は、住宅着工にも相当の影響を与えると見込まれる。被災地域における着工中止に加え、東日本を中心に需要・供給マインドの悪化が想定されるため、それまでの回復傾向は一旦停滞するとみられる。しかし、社会情勢がある程度落ち着いた後は、着工を先送りした案件の再開や被災住宅の再建などが見込まれ、2011年度後半から回復に向かうとみられる。ただし、被

災地域の復旧・復興に伴う建設資材、労働者などの不足が制約要因となる恐れもあり、動向を注視する必要がある。

【持家】継続して増加基調にあり、2010年4月～2011年2月の着工戸数は28.6万戸(前年同期比7.8%増)。東日本大震災の影響を受け、着工戸数の回復の動きは当面停滞するとみられるが、情勢が落ち着いた後は、住宅取得マインドの持ち直しが見込まれ、着工戸数は再び従来の回復基調に戻るとみられる。2010年度の着工戸数は前年度比7.5%増の30.8万戸、2011年度の着工戸数は同4.7%増の32.3万戸と予測。

【貸家】依然として低水準で推移。2010年4月～2011年2月の着工戸数は前年同期比6.0%減の27万戸となり、着工戸数は未だ底打ち感はない。東日本大震災の影響もあり、着工戸数の停滞傾向がしばらく続くものとみられ、その後、国内景況感の回復に伴う供給マインドの改善などを要因として、徐々に下げ止まるとみられる。2010年度の着工戸数は、前年度比6.3%減の29.2万戸、2011年度の着工戸数は、同0.5%増の29.3万戸を予測。

【分譲住宅】回復基調が著しく、2010年3月以降、12カ月連続で前年度比ほぼ2桁増加のペースで推移してきた。2010年4月～2011年2月の着工戸数は、前年同期比32.6%増の19.4万戸となった。ただし、関東地方を中心にマンションなどが東日本大震災の影響をかなり受け、当面の間、回復の度合は鈍化するとみられる。2011年度後半以降は、情勢が落ち着くにつれ、従来の回復基調に戻ると思われる。2010年度の着工戸数は前年度比30.9%増の21.4万戸、2011年度の着工戸数は同6.6%増の22.8万戸と予測。

{ URL } http://www.rice.or.jp/regular_report/pdf/forecast/Model20110426.pdf

【問合せ先】 03 - 3433 - 5011

政策動向

政府の東日本大震災復興構想会議の検討部会が初会合、5月に中間報告

政府の「東日本大震災復興構想会議」の下に設置された検討部会(部会長 = 飯尾潤・政策研究大学院大学教授)は4月20日に初会合を開き、5月上旬を目途とした「復興構想素案」の取りまとめに向けた審議を開始した。これを受け復興構想会議は6月末を目途に提言をとりまとめる予定。

初会合の席上、飯尾部会長は「日本の課題が集中する被災地域を、日本あるいは世界の先進地域」としたい考えを示し、「創造的復興」の必要性を訴えた。政府・大学・民間企業・自治体などと連携して各方面からの意見・情報を積み重ね、復興構想会議への報告に反映させたい意向を示した。

部会長代理の森民夫・全国市長会会長は「復興を実施するための主役は住民等に最も近く、地域特性を理解し、施策の総合化を図ることができる市町村である」と主張。市町村の能力を最大限に引き出すための施策として「他の市町村からの長期的な職員派遣による機能強化」「災害復興特区制度の創設による権限の強化と財源の保証」

などを挙げた。

専門委員の今村文彦・東北大学大学院教授は、震災に対する緊急的な対応として、「余震への備えや長期浸水への対応が必要」として、防災的な観点から意見を述べた。同じく専門委員の河野龍太郎・BNPパリバ証券経済調査本部長は、「電力問題を中期的な視点で捉える必要があり、東西の交流電源の周波数を同じにした場合、送電線のための用地確保などの課題がある」などと指摘した。

復興構想会議は6月末を目途に提言をとりまとめる。

〔URL〕<http://www.cas.go.jp/jp/fukkou/>

【問合先】内閣官房 03 - 5253 - 2111(代)

都市再生特別措置法の一部改正案が参院本会議で可決成立

都市再生特別措置法の一部改正案は、4月20日の参院本会議で可決、成立した。実際の施行は、公布の日(4月27日)から3カ月を超えない範囲内で、政令で定める日からとなる。

改正法は、「特定都市再生緊急整備地域」の設定などが目玉。その「特定地域」では、単に都市の経済力をアップさせるだけでなく、外国企業や国際機関などの誘致に向けた「都市機能の高度化」や「居住環境の向上」なども目指す。4月19日の参院国土交通委員会では、東日本大震災を踏まえて、「安全なまちづくりに万全を期すこと」「地元住民の意向が反映される体制作りに務めること」などを内容とする附帯決議も全会一致で可決した。

〔URL〕<http://www.mlit.go.jp/policy/file000003.html#177>

(附帯決議)

http://www.sangiin.go.jp/japanese/gianjoho/ketsugi/current/f072_041901.pdf

【問合先】都市・地域整備局まちづくり推進課ほか 03 - 5253 - 8111(代)

政府、甚大な被害を受けた市街地における建築制限の特例法案を決定

政府は4月22日の閣議で、「東日本大震災により甚大な被害を受けた市街地における建築制限の特例に関する法律案」を決定した。

法案の内容は、今回の東日本大震災により甚大な被害を受けた市街地の健全な復興を図るため、特定行政庁が区域を指定し、災害発生の日から6カ月(延長の場合、最長8カ月)まで建築の制限・禁止を行えるよう特例措置を規定したもの。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000240.html

【問合先】住宅局建築指導課 03 - 5253 - 8111内線 39515、39517

総務省、避難者の所在地等の情報把握で住所地の自治体に協力を要請

総務省は、各都道府県知事と各指定都市市長に対して、「東日本大震災等に伴い避難した住民の所在地等に係る情報を住所地の地方公共団体が把握するための関係地方公共団体の協力について」と題する通知文を、4月12日付で発出した。

東日本大震災等により、多くの住民が全国各地に避難しており、住所地の市町村や県では、避難者の所在地等の情報把握が課題となっている。そこで、避難者から避難先の市町村へ任意に提出された、避難者の所在地等の情報を避難元の県や市町村へ提供し、その情報に基づき、避難元の県や市町村が避難者への情報提供等を行う「全国避難者情報システム」を構築することにしたもの。

なお、避難先市町村においては、準備が整った団体から順次、受付を始め、原則として4月25日までは受付を開始する予定。

〔URL〕 http://www.soumu.go.jp/menu_news/s-news/01gyosei02_01000014.html

【問合せ先】総務省自治行政局住民制度課 03 - 5253 - 5517

仙台市、県の対応受け既契約の民間賃貸住宅も応急仮設住宅扱いに

仙台市は4月25日付のホームページで、「既に入居している民間賃貸住宅も応急仮設住宅として認められることになりました」と題する告知を掲載した。

これは、3月11日に発生した東日本大震災により、応急仮設住宅の入居資格をもつ人が既に個人で契約した民間賃貸住宅について、改めて宮城県がその住宅を借上げ、応急仮設住宅扱いとして、入居者に提供できることになったことによる措置で、既に借りているものと新たに借りるものについても「応急仮設住宅」として認められることになったもの。同様の対応措置は今後、国土交通省などの指導・要請などもあることから、他の県や市町村にも順次広がるものとみられる。

仙台市においては、既に契約した人に対しては、4月27日から、本庁舎市民のへや、各区役所・総合支所1階案内窓口で配布する「応急仮設住宅等入居申込書」に必要事項を記入のうえ、り災証明書(未交付の場合は後日提出で可)と大家さんと取交わした賃貸借契約書の写しを添えて、郵送により申込み。詳細は下記URLを閲覧。

〔URL〕 http://www.city.sendai.jp/report/2011/1198478_1413.html

【問合せ先】仙台市役所応急仮設住宅受付窓口 022 - 214 - 0010

宮城県土木部建築宅地課調整班 022 - 211 - 3241

調査統計

国交省、主要建設資材需給・価格動向調査などの情報提供を充実

国土交通省では、東日本大震災による建設資材への影響をよりの確に把握するため、東北地方とその周辺地域(11県：青森・岩手・宮城・秋田・山形・福島・茨城・栃木・群馬・千葉・新潟)においては、当分の間、毎月中旬に予備調査を別途実施し、翌月10日頃に公表することにより、月2回の情報提供を行う。また、毎月月末に調査結果を公表している「主要建設資材需給・価格動向調査」と「建設労働需給調査」については、公表時期の早期化(毎月25日頃公表：5日間短縮)を図ることにした。

こうした方針を受けて同省が25日まとめた「主要建設資材需給・価格動向調査」(東日本大震災後の4月1~5日に、生コンや鋼材、木材など7資材13品目について価格

や需給、在庫などの動向を調査)結果の概要は、次の通り。

[7 資材 13 品目の全国の需給状況] 前月は全て “ 均衡 ” だったが、今月は型枠用合板 1 品目が “ ややひっ迫 ” 又は “ ひっ迫 ”。 [東北地方の需給状況] 前月は全て “ 均衡 ” だったが、今月は型枠用合板、異形棒鋼の 2 品目が “ ややひっ迫 ” 又は “ ひっ迫 ”。

なお、同省における建設資材の取組みについては下記の同省ホームページに掲載。

http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/const/sosei_const_tk2_000052.html

[U R L] <http://www.mlit.go.jp/common/000142451.pdf>

【問合先】総合政策局建設市場整備課 03 - 5253 - 8111 内線:労働 24854、資材 24864

市場動向

アットホーム、3月の居住用賃貸の成約、震災の影響で7カ月ぶり減少

アットホームがまとめた今年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2万8485件で、前年同月比9.0%減と、7カ月ぶりにマイナスとなった。成約数は「2月時点で既に増加の勢いが鈍ってはいたものの、3月1～10日の成約数は前年同月比3.7%増と好調を維持。一方、3月11～31日は同14.7%の大幅減となっており、東日本大震災の影響がうかがえる」結果となった。「特に東京23区と埼玉県で震災前後のギャップ大きくなっている」という。

[成約のエリア別状況] 首都圏の成約件数 = 2万8485件(前年同月比9.0%減)、7カ月ぶりのマイナス、うち 東京23区 = 1万1415件(同4.2%減) 東京都下 = 2862件(同15.7%減) 神奈川県 = 9416件(同12.5%減) 埼玉県 = 2480件(同8.7%減) 千葉県 = 2312件(同9.0%減) と、全エリアで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 = 8.85万円(同3.7%下落)、3カ月連続のマイナス 賃貸アパート = 6.08万円(同2.7%下落)、3カ月連続のマイナス。

[m²当たり成約賃料] 賃貸マンション = 2480円(同2.4%下落)、3カ月連続のマイナス 賃貸アパート = 2020円(同4.3%下落)、9カ月連続のマイナス。

[U R L] <http://athome-inc.jp/pdf/news/11042101.pdf>

【問合先】広報担当 03 - 3730 - 6484

会員動向

社名変更

(株)JFDエステート(正会員)は4月1日付で、社名を「株式会社JFDコンサルティング」に変更した。

(株)AHCアットホームセンター(正会員)は4月15日付で、社名を「株式会社AHC(エーエイチシー)」に変更した。

休刊のお知らせ 来週5月6日号は連休の狭間につき休刊致します。ご了承下さい。