



今週の フラッシュ

来年度住宅着工 9.9%増の 89.9 万戸を予測

～ 建設経済研、貸家も反動要因で 10%増の 32.3 万戸

(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1月)」によると、民間部門については、建設投資の先行指標である機械受注やマンション契約率などが回復傾向を示し、民間建築着工は、水準は低いながらも回復してきている。一方、円高による企業の国内投資の見合わせ、政府の景気支援策の終了・縮小による消費回復の鈍化、足元の企業の景況感の悪化などが、2011年度前半にかけての懸念材料。従って、建設投資は当面、低水準で推移することは避けられず、建設産業の厳しい経営環境は続くと思込んでいる。

2011年度については、政府建設投資のさらなる減少を見込むものの、民間建設投資は2010年度からの回復基調が年度全体としては続くため、前年度比2.8%増の40兆2100億円を予測。なかでも民間住宅は、2010年度の着工戸数は81.8万戸、2011年度の着工戸数は89.9万戸を予測している。

《建設投資見通しの概要》

<2011年度の建設投資見通し> 40兆2100億円(前年度比2.8%増)の見通し。

うち[政府建設投資]2011年度予算政府案からゼロ国債の影響などを勘案した2011年度の国の公共事業関係費の実質的な伸び率を6.0%減とみたこと、また、2011年度地方財政収支見通しから地方単独事業費の伸び率を5.0%減と想定したことなどにより4.9%減を予測。

[民間住宅投資]2010年度後半からの回復基調が継続し6.3%の増加を見込むが、所得・雇用環境の大幅な改善はいまだ見込みにくいこともあり、着工戸数は89.9万戸を予測。

[民間非住宅建設投資]2010年度後半からの回復基調が継続し、民間非住宅建築投資は9.5%増、民間土木投資は5.6%増、全体では8.1%増と予測。ただし、2010年度末から2011年度前半にかけて設備投資回復の足踏みが予想され、注視が必要。

徐々に回復続く住宅着工、2010年度は81.8万戸、2011年度は89.9万戸を予測

2010年度と2011年度の住宅着工動向 2009年度後半以降、国内経済の持ち直しを背景として、住宅着工戸数は、緩やかな回復局面に入っている。2010年4～11月(8カ月間)の住宅着工戸数は前年同期比6.3%増の55.2万戸で、月次でも2010年6月以降、6カ月連続で前年を上回っている。利用形態別では、「持家」と「分譲」が増加、特に「分譲」は2010年1月以降、前年比ほぼ2桁増のペースで推移。し

かし、「貸家」は低迷が続いており、2010年4～11月の着工戸数は前年同期比5.2%減と、低水準の昨年度をさらに下回っている。

2010年度第4四半期以降は、2010年9月に閣議決定されたフラット35Sの金利引下げ措置の延長や、住宅エコポイント制度の延長といった政府による住宅取得支援策の効果も続き、総戸数での回復基調は継続するとみられる。しかし、国内景気の一時的停滞が懸念され、所得・雇用環境の大幅な改善はいまだ見込みにくいこと、さらに中古市場への需要流出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5.5%増の81.8万戸、2011年度は前年度比9.9%増の89.9万戸と、回復幅はさほど大きくはならないと予測。

【持家】継続的に増加基調にある。着工戸数は2009年11月から13カ月連続で前年を上回っており、2010年4～11月の総数は21.4万戸(前年同期比7.7%増)。今後は、政府の住宅取得支援策の効果もある程度見込まれ、当面は回復基調が続くものとみられる。しかし、国内景気や所得・雇用環境の見込みを踏まえると、2010年度の着工戸数は前年度比7.8%増の30.9万戸、2011年度の着工戸数は前年度比9.1%増の33.8万戸と、回復はさほど大幅ではないと予測。

【貸家】依然として低水準で推移。2010年4～11月の着工戸数は前年同期比5.2%減の19.8万戸と、前年をさらに下回っている。2010年8月と9月は前年比増となり、一時的に下げ止まりの兆しをみせたが10月に再び減少に転じた。2010年度は、年度内に国内景気の一時的停滞が懸念されることもあり、供給マインドが高まるとは見込めず、2010年度の着工戸数は前年度比6.5%減の29.1万戸を予測。2011年度は、国内景況の持ち直しに伴う供給マインドの改善や、極めて低水準の供給が続いた反動を要因として、着工戸数は回復に動くともみられる。2011年度の着工戸数は前年度比10.9%増の32.3万戸を予測。

〔分譲住宅〕は回復基調が顕著であり、2010年3月以降、9カ月連続で前年を上回っている。2010年4～11月の着工戸数は、前年同期比32.1%増の13.5万戸となった。特に「マンション」の回復が著しく、2010年11月は前年比106.1%増と大幅に改善した。また「戸建」についても2010年1月以降、前年比ほぼ2桁増加のペースで推移している。目下、マンション市場では凍結していた案件の再開の動きもみられることから、当面回復基調が継続するとみられる。2010年度の着工戸数は前年度比27.6%増の20.9万戸、2011年度の着工戸数は前年度比9.5%増の22.9万戸と予測。

〔URL〕http://www.rice.or.jp/regular_report/pdf/forecast/model20110125N.pdf

【問合せ先】研究理事 03 - 3433 - 5011

政策動向

国交省、昨年12月の建築確認は前年比6.5%増の4万7227件で好調

国土交通省は、2010年12月の「建築確認件数等の状況」と「構造計算適合性判定

を要する物件に係る確認審査日数の状況」をまとめた。それによると、昨年 12 月の確認済証の交付件数は 4 万 7227 件で、前年同月比 6.5% 増となり、一昨年 11 月以来 14 カ月連続して前年水準を上回り、好調に推移している。

内訳をみると、マンションなどのいわゆる「1~3 号建築物」は 1 万 3403 件(前年同月比 4.5% 増、2010 年 2 月以来 11 カ月連続プラス)、うち構造計算適合性判定の合格件数は 1456 件(同 25.5% 増)。木造 2 階建て等小規模建築物のいわゆる「4 号建築物」は 3 万 3824 件(同 7.3% 増、2009 年 11 月以来 14 カ月連続プラス)となっている。

一方、「建築確認手続き等の運用改善」の施行(2010 年 6 月 1 日)後に確認申請の受付がなされ、同年 12 月中に確認済証が交付された構造計算適合性判定を要する物件に係る確認審査日数(対象物件 1372 件のうち 287 件において法定通知を発出)の状況についてみると、< 指定確認検査機関+特定行政庁 > 平均所要期間：26.3 日 申請者側作業日数：13.0 日 審査側作業日数：13.4 日。< 指定確認検査機関 > 平均所要期間：25.9 日 申請者側作業日数：13.1 日 審査側作業日数：12.8 日< 特定行政庁(建築主事) > 平均所要期間：30.7 日 申請者側作業日数：12.0 日 審査側作業日数：18.7 日。

[構造計算適合性判定を要する物件に係る平均の確認審査日数(2008 年 1 月~2010 年 12 月)] 2008 年 1 月には 101.5 日かかったものが、2010 年 12 月には 49.8 日と所要日数はほぼ半分に漸減し、改善のあとが伺える。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000226.html

【問合先】住宅局建築指導課 03 - 5253 - 8111 内線 39545

国交省、既存住宅流通活性化事業の対象に大規模修繕、保険加入を補助

国土交通省は、2011 年度の「既存住宅流通活性化等事業」の補助対象に新たに大規模修繕を加える方針である。マンションの長寿命化に資する大規模修繕など優良事業に限定する方針で、保険加入にかかる費用などを補助する。

この活性化等事業は、住宅ストックの質を向上させ、中古住宅流通市場の活性化を図ることを狙いとしている。既存住宅の売買に伴ってリフォームを行う際、住宅瑕疵担保責任保険法人による検査(インスペクション)や、住宅履歴情報の登録または蓄積、瑕疵保険への加入などを行う事業について、保険加入のための現場検査手数料、事務手数料、リフォーム工事費用を、戸当たり最大 100 万円補助しようというもの。

リフォーム工事単独でも、それが住宅の性能を維持・向上させるためのリフォームで、保険加入やインスペクションをパッケージで実施すれば補助金の対象となる。しかし、大規模修繕を対象事業に追加することなどから、来年度からは、従来のリフォーム単独の事業は対象となるかどうかは微妙な情勢。

【問合先】住宅局・住宅瑕疵担保対策室 03 - 5253 - 8111 内線 39446、39445

国交省、来年度建設技術研究開発助成制度の開発課題を 3/8 まで公募

国土交通省は、「2011 年度建設技術研究開発助成制度の研究開発課題」を 2 月 4 日

(金)から公募開始した。3月8日(火)17時必着まで受け付ける。

この助成制度は、建設分野の技術革新を推進するための競争的資金制度で、2001年度に創設された。2011年度は、研究開発の更なる社会還元促進に向け、わが国が直面する地球温暖化、社会インフラの老朽化、少子高齢化などの重要課題の課題解決に資する技術開発に重点化を図る。また、地域的課題解決による地域活性化を促すため、地域に精通した中小企業、または中小企業と地域の大学などとの共同研究による技術開発を支援する「中小企業タイプ」を新設。実施に当たっては、埋もれた技術・アイデアをもつ中小企業を発掘し、中小企業の参入機会を広げ、幅広い可能性を検討するため段階的競争選抜方式を採用する。

1. 実用化研究開発公募 = 2011年度は継続課題の公募のみで新規の公募はない。

2. 政策課題解決型技術開発公募 = 一般タイプ = わが国が直面する重要課題へ対応するための技術研究開発として、(1)気候変動等による激甚な自然災害に対応するための技術開発(2)住宅・社会資本の高度化、長寿命化に関する技術開発(3)建設技術の国際展開に関する技術開発 の3テーマを設定 中小企業タイプ = 地域に精通した中小企業(又は中小企業と地域の大学等との共同研究)による技術開発を支援し、地域的課題解決による地域活性化を促す。SBIR(中小企業技術革新制度)における段階的競争選抜方式を実施 テーマ「地域の地形・地質、気象、文化等の実情に応じた課題解決に資する技術研究開発」。交付申請者は、中小企業であること(中小企業と大学等に所属する研究者等との共同開発も可)。詳細は下記URLを閲覧。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/kanbo08_hh_000125.html

【問合せ先】大臣官房技術調査課 03-5253-8111 内線 22343、22346

調査統計

国交省、昨年7～9月期の土地取引は4万4281件

国土交通省は、2010年7～9月期(第3四半期)の「不動産の取引価格情報」4万4281件をまとめ、このほど公表を開始した。この結果、2006年4月の制度開始以降の全情報提供件数は104万5986件となった。

不動産の取引価格情報のオープン化は、不動産取引市場の透明化や取引の円滑化・活性化などを図ることを目的に、2006年4月27日から、Webサイト上で広く一般に公開を開始したもので、調査対象地域は、翌2007年4月分からは全国の県庁所在都市など地価公示対象地域となっている。

2010年7～9月期の提供件数 全提供件数 = 4万4281件、うち 土地のみの取引 = 1万6494件 土地と建物一括の取引 = 1万5354件 マンション等の取引 = 8826件 その他の取引(農地等) = 3607件。

2006年4月以降の全提供件数 全提供件数 = 104万5986件、うち 土地のみの取引 = 38万9442件 土地と建物一括の取引 = 35108件 マンション等の取引 = 17万3929件 その他の取引(農地等) = 13万2507件。

[U R L] http://www.mlit.go.jp/report/press/land03_hh_000090.html

【問合先】土地・水資源局土地市場課 03 - 5253 - 8111 内線 30232、30233

住宅フェア

日本温州總商會など、3/5 開催の在日中国人向け住宅フェアで出展募集

(社)日本温州總商會と(株)ワントラストは、3月5日(土)午前10時から午後5時まで、東京・台東区花川戸の『東京都立産業貿易センター台東館』6F 展示室で、「在日中国人向け住宅フェア」を開催する。このため現在、10 社限定で出展企業を募集している。想定参加者は約 300 名(在日中国人、本土中国人)。

《イベントの概要》

<第1部> 講師セミナー = 北野琴奈氏(ファイナンシャル・プランナー)と野中清志氏(住宅コンサルタント)が日本の住宅事情をはじめ、よい物件の見分け方やチェックポイントなどを講演。<第2部> 企業プレゼン = 企業によるプレゼンテーション。自社物件のアピールだけでなく、企業イメージ、信頼感を向上(企業講演は6社限定予定)。<第3部> 個別相談会 = 物件紹介の流れから個別ブースでの相談会。出展企業が直接参加者と商談可能。

【出展希望・問合先】(株)新生・エージェンシー TEL 03 - 3590 - 7081

[U R L] <http://japansoufun.com/modules/ccenter/?form=1#g.wp>

資格試験

ビル経営C、ビル経営管理士試験の合格者 390 名、合格率 71.7%

(財)日本ビルディング経営センターが昨年12月12日に実施した2010年度「ビル経営管理士試験」の合格者を発表した。受験申込者は600名(前年度比98名減)、実際の受験者数は544名(同86名減)、うち合格者数390名(同42名減)で、合格率は71.7%(同3.1Pアップ)。

[合格者の属性] 男性 = 363名(前年度比34名減) 女性 = 27名(同8名減) 平均年齢 = 37.9歳(同0.9P減)。

[U R L] <http://www.bmi.or.jp/cba/cbatest/1cba20110131.pdf>

【問合先】03 - 3211 - 6771

会員動向

事務所移転

(株)マルイホームサービス(正会員)は7日から、本社事務所を移転した。

[新所在地] 〒164-0001 東京都中野区中野3-34-28 中野南口ビルディング

TEL、FAX番号は従来通り。