



今週の フラッシュ

民間建設投資、震災後停滞から緩やか回復へ

～ 建設経済研、11・12 年度の建設投資は共に増加予測

(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」(2012年4月)によると、2011・2012年度は、「東日本大震災の復旧・復興のために政府建設投資は増加し、民間建設投資も緩やかな回復基調の継続が見込まれる」ことから、2011年度の建設投資は前年度比3.0%増の42兆3800億円、2012年度は同じく4.9%増の44兆4700億円と予測している。

とりわけ民間住宅投資をみると、震災後の持ち直しが一旦停滞していたものの、足元では再び回復の動きがみられ、今後は復興需要も押し上げ要因になり、緩やかな回復基調で推移するとみており、2011年度の投資額は前年度比4.5%増の12兆9900億円、2012年度は同じく4.4%増の13兆5600億円になると予測している。なかでも住宅着工戸数の推移をみると、2011年度の住宅着工は、前年度比3.2%増の84.6万戸、2012年度の住宅着工は、同じく4.5%増の88.3万戸と予測している。

2011年度と2012年度の住宅着工戸数の推移

2009年夏以降回復傾向が続いていた住宅着工戸数は、2011年3月の東日本大震災を機に一旦落ち込み、その後夏頃にかけて反動で回復したが、秋頃より再び前年度比でマイナスとなった。しかし、年度末になって分譲住宅の着工戸数が再び回復してきたことにより、持ち直しの動きをみせている。2011年4月～2012年2月(11カ月)の着工戸数は前年同期比2.5%増の77.5万戸となった。

2011年度は年度末にかけての持ち直し傾向により、前年度比で若干の増加、2012年度は復興需要などが押し上げ要因となり引き続き緩やかな回復基調を示すと見込まれる。従って、2011年度の着工戸数は前年度比3.2%増の84.6万戸、2012年度は同じく4.5%増の88.3万戸と予測。なお、被災地3県(岩手・宮城・福島)における着工戸数は、2011年4月～2012年2月をみると、宮城県において前年同期比で増加となる一方、岩手県および福島県においては前年同期比でマイナスとなっているが、2012年度1月以降は岩手、福島両県においても持ち直しの傾向が出始めている。

住宅種別の内訳

[持家] 2011年7月、8月に各種支援制度終了前の駆け込み需要とみられる動きがあり、震災の影響による停滞から一旦持ち直したものの、9月以降は再び前年同期比でマイナスとなっており、2012年2月を除き、回復基調が滞った。2011年4～2012年2月の着工戸数は前年同期比1.1%減の28.2万戸となった。しかし今後は、被災住宅の

建替えや、将来の消費税率変更を見据えた住宅取得意欲の高まりなどが着工戸数を後押しするとみられる。2011年度の着工戸数 = 30.6万戸(前年度比0.8%減) 2012年度の着工戸数 = 32.1万戸(同4.9%増) と予測。

[貸家] 2011年6月から8月にかけて、一旦下げ止まりの傾向を示したものの、9月以降は前年同月比で減少し、2012年1月からは再び回復に転じた。2011年4月~2012年2月の着工戸数は前年同期比1.4%減の26.6万戸となった。今後は、2012年度以降の国内経済持ち直し見込みに伴う供給マインドの改善や、世帯構成の変化による単身者向け賃貸マンション需要の高まりなどから、下げ止まり、緩やかな回復基調に戻るとみられる。ただし、欧州諸国をはじめとした海外経済の混乱による国内への影響が、下振れ懸念要因である。2011年度の着工戸数 = 29.1万戸(前年度比0.3%減) 2012年度の着工戸数 = 30.4万戸(同4.3%増) と予測。

[分譲] 2011年9月に一旦落ち込んだものの、その後は月毎のぶれはあるものの、徐々に回復基調に戻りつつある。2011年4月~2012年2月の着工戸数は前年同期比12.8%増の21.9万戸となった。特に、戸建志向は依然として強く、都市部ではマンションからの住み替えの動きもあり、着工戸数を下支えしている。ただし、マンションについては、中古を選択肢に入れて検討する層が増加していることなどから、着工の伸び率は鈍化している。2011年度の着工戸数 = 24.1万戸(前年度比13.5%増) 2012年度の着工戸数 = 回復基調が継続するとみられ25.1万戸(同4.1%増) と予測。

[URL] http://www.rice.or.jp/regular_report/pdf/forecast/Model20120423.pdf

【問合せ先】03 - 3433 - 5011

政策動向

国交省、復興支援・住宅エコポの予約制度を5/1からスタートへ

国土交通省は、「復興支援・住宅エコポイントの予約制度」を5月1日(火)からスタートする。この度、予約申込に必要な書類の詳細などが決まり、「復興支援・住宅エコポイント」のホームページに掲載を開始した。なお、予約申込書や工事計画書の様式、予約申込書類の郵送先は4月末にホームページで公開予定。

< 予約申込に必要な書類 >

エコ住宅の新築 = (1)復興支援・住宅エコポイント予約申込書(新築用)(2)次のエコポイント対象住宅証明書等いずれかのコピー エコポイント対象住宅証明書 住宅事業建築主基準に係る適合証 フラット35S適合証明書 フラット35S設計検査に関する通知書 + 設計検査申請書(全ての面) 設計住宅性能評価書 建設住宅性能評価書 長期優良住宅建築等計画認定通知書 長期優良住宅建築等計画に係る技術的審査適合証。ポイント発行申請時は、ポイントの発行対象となる基準を満たしていることを示す「フラット35S適合証明書」を提出する必要がある。

エコリフォーム = (1)復興支援・住宅エコポイント予約申込書(リフォーム用)(2)契約書のコピーまたは工事計画書。

< 復興支援・住宅エコポイントのURL > <http://fukko-jutaku.eco-points.jp>

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000355.html

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03 - 5253 - 8111 内線 39431

国土交通省、建築物省エネ改修推進事業の提案募集を 5/25 まで受付

国土交通省は、2012 年度建築物省エネ改修推進事業提案の募集を 4 月 20 日(金)から開始した。5 月 25 日(金)(消印有効)まで受け付ける。

この事業は、建築物ストックの省エネ改修事業を広く民間事業者などから公募し、予算の範囲内において整備費などの一部を補助し、省エネ改修の推進や関連投資の活性化を図ることを目的としている。8 月上旬までには採択事業を決定する予定。

[事業要件] 次の要件を満たす既存の事務所ビル等の建築物の省エネ改修事業 = (1) 躯体(外皮)の省エネ改修を行うもの(2)建物全体におけるエネルギー消費量が、改修前と比較して概ね 10%以上の省エネ効果が見込まれる改修工事を実施するもの(3)エネルギー使用量等の実態を把握する計測を行い、継続的なエネルギー管理、省エネルギー活動に取り組むもの(4)省エネ改修等に係る総事業費が 500 万円以上(5)2012 年度中に着手するもの。ただし、要望額が予算を超えた場合は、省エネ改修として総合性が高いもの、またはより広範囲に詳細なデータ計測を行い、エネルギー管理を積極的に行うものから優先順位を付けて採択を決定。[補助率] 省エネ改修及びエネルギー使用量の計測に要する費用の 1/3 以内 [補助限度額] (1 事業当たり)5000 万円(うち設備に要する費用は 2500 万円まで)。

[URL] <http://www.kenken.go.jp/shouenekaishu/index.html>

【応募書類など問合せ先】(独)建築研究所 建築物省エネ改修事業担当 03-3222-6750

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000358.html

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03 - 5253 - 8111 内線 39421

国土交通省、住宅・建築関連先導技術開発助成事業の提案を 5/31 まで募集

国土交通省は、2012 年度住宅・建築関連先導技術開発助成事業の提案の募集を 4 月 20 日(金)から開始した。5 月 31 日(木)(必着)まで受け付ける。

この助成事業は、環境問題など緊急の政策課題に対応するため、住宅・建築に関する先導的技術の開発と実用化を行う民間事業者などに対して国が支援を行うもので、技術開発の募集テーマは、(1)住宅等におけるエネルギーの効率的な利用に資する技術開発(2)住宅等に係る省資源、廃棄物削減に資する技術開発(3)住宅等の安全性の向上に資する技術開発。応募者は共同して技術開発を行う者(単独での応募や国・地方公共団体の応募はできない)。補助金の額は技術開発に要する費用の 1/2 以内(限度額：国費 5000 万円/年・件、3 年以内)。今後、7 月末までに採択課題を決定する予定。

[URL] http://www.hyoukakyokai.or.jp/kokko_hojyo/about/24_sendou_boshuu.html

【応募書類の入手・問合せ先】

(一社)住宅性能評価・表示協会住宅・建築関連先導技術開発助成事業担当 03-5229-7442

国交省、3月のエコポ活用による環境対応住宅の申請は5万3727戸

国土交通省がまとめた今年3月末時点の「エコポイントの活用による環境対応住宅普及促進事業(住宅エコポイント事業)の実施状況」によると、住宅エコポイントの申請は、新築が2万7685戸、リフォームが2万6042戸、合計5万3727戸となった。また、今年3月末時点の住宅エコポイントの発行状況をみると、新築が2万6219戸(70億9052万P)、リフォームが2万2129戸(12億1061.9万P)、合計4万8348戸(83億113.9万P)となった。

【1】住宅エコポイントの申請受付の累計 = 新築 = 70万248戸 リフォーム = 62万9583戸 合計 = 132万9831戸 【2】住宅エコポイントの発行の累計 = 新築 = 68万8792戸(2057億1868万P) リフォーム = 61万5694戸(374億7507.5万P) 合計 = 130万4486戸(2431億9375.5P)。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000356.html

【問合せ先】住宅局住宅生産課03-5253-8111 内線 39431

国交省、持続可能なまちづくり研が「省エネ・環境循環型の都市へ」提言

国土交通省は、昨年2月に有識者で構成する「持続可能なまちづくり研究会」(座長：清水雅彦・慶應義塾大学常任理事)を設置し、今後の持続可能なまちづくりの方向性や具体的手法などについて検討してきたが、その成果を「提言」としてまとめた。

それによると、高齢化・人口減少の進行する状況のなかで、地方都市を含めた持続可能で活力あるまちづくりが重要な課題であるが、そのためには、「省エネ・環境重視型の都市へと変換」を促すための低炭素まちづくりの推進が必要だとしている。

研究会の提言骨子 持続可能なまちづくりに向けた課題(1)低炭素・循環型のまちづくり = 都市の社会経済活動に起因する二酸化炭素排出量の増大を抑え、都市の低炭素化を図るため、都市機能の集約化などを目指すまちづくり計画の策定、低炭素建築物の整備促進などが必要(2)高齢社会に対応したまちづくり = 人口減少傾向の中、大都市郊外の大規模住宅団地やその周辺で、人口減少、高齢化、施設の老朽化が顕著。高齢者の居住施設、医療・介護サービス提供施設などの不足に懸念(3)安全性・防災性の高いまちづくり = 東日本大震災を契機に都市の防災性への意識が高揚。大都市の拠点駅周辺での安全確保、その周辺の密集市街地の整備改善、老朽化マンションの安全性向上などが急務(4)活力と魅力のあるまちづくり = 地方都市などで中心市街地の活性化に加え、長期に利用されない空家の活用などが課題として顕在化(5)官民の連携などによる持続可能なまちづくりの実現 = 多様・複雑な課題を解決し持続可能なまちづくりを実現するには、官民が役割を補完し連携すること、既存ストックを十分に活用すること、まちづくりの専門家を活用することなどが重要。

民間事業者とUR都市機構との連携等によるまちづくり = (1)持続可能なまちづくりに向け、民間事業者などと連携してUR都市機構がどのような役割を果たすべきか、十分な検討が必要(2)被災地の住宅再建やまちづくりに、URが保有するノウハウ

やマンパワーを有効に活用(3)防災・高齢化・低炭素など諸課題に対応した復興のモデルになるまちづくりを早期に実現させ、全国に周知し復興の姿を強くアピール(4)住宅団地を核とした低炭素・循環型、高齢化に対応した医・職・住近接のまちづくりへの取り組みを促し、世代が循環する市街地の形成を支援するコーディネートを実施。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000089.html

【問合せ先】住宅局市街地建築課市街地住宅整備室 03 - 5253 - 8111 内線 39661

調査統計

国土交通省、昨年 10～12 月期の不動産取引価格情報は 3 万 836 件

国土交通省は 4 月 24 日、2011 年 10～12 月分の「不動産の取引価格情報」(調査対象地域：2007 年 4 月分から全国の県庁所在都市など地価公示対象地域等)を公表した。

〔2011 年 10～12 月分の提供件数〕3 万 836 件、うち 土地のみの取引 = 1 万 1014 件
土地と建物一括の取引 = 1 万 861 件 マンション等の取引 = 6106 件 その他の取引
(農地等) = 2855 件〔2006 年 4 月の制度開始以降の全提供件数〕137 万 4969 件、うち
土地のみの取引 = 51 万 2642 件 土地と建物一括の取引 = 45 万 9419 件 マンション等
の取引 = 22 万 9840 件 その他の取引(農地等) = 17 万 3068 件。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo03_hh_000110.html

【問合せ先】土地・建設産業局土地市場課 03 - 5253 - 8111 内線 30232、30233

市場調査

東証、2 月の首都圏の住宅価格指数は 79.35 で 2 カ月連続の上昇

東京証券取引所が 4 月 24 日発表した「東証住宅価格指数」(対象 = 首都圏の中古マンション、基準日 = 2000 年 1 月)によると、今年 2 月の首都圏の住宅価格指数は、前月比 0.37 P 増の 79.35 で、2 カ月連続で上昇した。〔都県別の内訳〕東京都 = 83.36(前月比 0.75 P 増) 神奈川県 = 78.51(同 0.94 P 減) 千葉県 = 69.55(同 1.70 P 増) 埼玉県 = 68.41(同 0.13 P 増) となっており、神奈川県以外のエリアで上昇した。東京都と千葉県は 2 カ月連続で上昇。 【問合せ先】情報サービス部 03 - 3665 - 1355

〔URL〕http://www.tse.or.jp/news/17/b7gje6000002hdnn-att/HP_J.pdf

会員動向

事務所移転

日産グローバル株(正会員)はこのほど、本社事務所を移転した。

〔新所在地〕〒103 - 0025 東京都中央区日本橋茅場町 2 - 11 - 8 茅場町駅前ビル 3 階

TEL 03 - 3669 - 3671 FAX 03 - 3662 - 3266

休刊のお知らせ 来週 5 月 4 日号は連休につき休刊いたします。ご了承ください。