



## 今週の フラッシュ

### 10年度建設投資 40兆円台、着工 100万戸割れ

～ 建設経済研等、2009、2010年度の建設投資見通し

(財)建設経済研究所と(財)経済調査会は、民主党政権による補正予算の見直しなど10月初めまでの入手可能な情報を踏まえ、独自の建設経済モデルで試算した2009年度と2010年度の「建設投資の見通し」をまとめた。それによると、2009年度の民間住宅投資は、住宅ローン・贈与減税による下支えがあるものの、前年度比13.6%減の13兆7700億円を予測。また、2010年度は、景気の回復が期待されるものの、所得・雇用環境の冷え込みなどから同7.6%増の14兆8200億円にとどまると予測。なかでも2009年度の住宅着工数は、民間デベロッパーの供給の落込みの影響が大きく、同13.8%減の89.6万戸を予測。また、2010年度の住宅着工戸数は、同6.8%増の95.7万戸と、いずれも100万戸割れの厳しい予測となっている。

#### 《建設投資見通しの概要》

1.2009年度の建設投資 = 2009年度の建設投資額は43兆1900億円(前年度比8.6%減)となる見通し。[政府・民間別の内訳] 政府投資18兆5700億円(前年度比6.8%増) 民間投資13兆7700億円(同13.6%減)。

2.2010年度の建設投資 = 2010年度の建設投資額は41兆6000億円(同3.7%減)となる見通し。[政府・民間別の内訳] 政府投資16兆400億円(同13.6%減) 民間投資14兆8200億円(同7.6%減)。

3.2009年度の住宅着工戸数の見込み = 2009年度の住宅着工戸数は89万5600戸(前年度比13.8%減)と予測。住宅ローン減税等の施策の効果が期待できるものの、雇用情勢・所得環境の厳しさが続くと見込まれるため。

[利用関係別の内訳] 持家 = 29万5800戸(前年度比4.8%減) 貸家 = 37万5100戸(同15.6%減) 分譲住宅 = 21万1600戸(同22.4%減) で、軒並みに減少する見込み。

4.2010年度の住宅着工戸数の見込み = 2010年度の住宅着工戸数は95万6800戸(前年同期比6.8%増)と予測。雇用環境の大きな回復が見込めないことから、100万戸を超えることは難しいとみられる。

[利用関係別の内訳] 持家 = 31万300戸(前年度比4.9%増) 貸家 = 40万2000戸(同7.2%増) 分譲住宅 = 23万3500戸(同10.3%増) で、前年度に比べ軒並みに増加する見込み。

[URL] [http://www.rice.or.jp/regular\\_report/pdf/forecast/MODEL0910.pdf](http://www.rice.or.jp/regular_report/pdf/forecast/MODEL0910.pdf)

## 政策動向

### 金融庁、中小企業金融アンケート調査、販売不振や在庫の長期化が主因

金融庁では、中小企業金融の実態把握の一環として、今年8月から9月上旬にかけて、全国の財務局などを通じて、商工会議所や経営指導員などを対象に、「中小企業金融に関するアンケート調査(聴き取り調査)」を実施し、その結果をまとめた。

それによると、中小企業の業況感は厳しい状況が続いているが、その主要因は「売上げの低迷」や「販売価格の下落」。また、資金繰りも厳しい状況が続いているが、その主要因は「中小企業の販売不振や在庫の長期化など営業要因」が最大で、次いで「金融機関の融資態度」が挙げられている。

#### 調査結果の概要

1. 中小企業の業況等に関するアンケート調査(8月実施) = 各都道府県の商工会議所47先を対象に、会員企業の業況や資金繰りの現状と先行きなどについて聴き取り調査を実施。(1)中小企業の業況感は厳しい状況が続いている。要因は「売上げの低迷」の割合が最も大きく、次いで「販売価格の下落」が続く(2)中小企業の資金繰りも厳しい状況が続いている。要因は「中小企業の営業要因(販売不振、在庫の長期化等)」の割合が最も大きく、次いで「金融機関の融資態度」が続く。

2. 金融機関の融資動向等に関するアンケート調査(8~9月上旬実施) = 各地域の商工会議所の経営指導員等573名を対象に、中小企業への融資姿勢に対する評価、金融庁施策の認知状況などについて聴き取り調査を実施。

(1) 中小企業への融資姿勢に対する評価： 積極的評価の割合が最も大きいのは政府系金融機関。次いで協同組織金融機関、地域銀行、主要行の順。消極的評価の割合が最も大きいのは主要行。次いで地域銀行、政府系金融機関、協同組織金融機関の順。

(2) 金融庁施策の認知状況： 金融検査マニュアル別冊(中小企業融資編) = 97.4%  
金融円滑化のための集中検査 = 71.5% 貸出条件緩和債権に該当しない場合の取扱いの拡充 = 88.3% 金融円滑化ホットライン = 82.9%

[URL] <http://www.fsa.go.jp/news/21/ginkou/20091015-1.html>

【問合先】金融庁03 - 3506 - 6000 監督局銀行第二課内線 3392、3714  
総務課協同組織金融室内線 3731、3371

### 住金機構、7~9月期のフラット35買取申請は89.9%増の1万9239件

(独)住宅金融支援機構は、証券化支援事業の買取型「フラット35」と「フラット35(保証型)」の2009年度第2四半期(7~9月)における買取申請・付保申請状況をまとめた。

それによると、7~9月期の買取型「フラット35」の買取申請戸数は1万9239戸(前年同期比89.9%増)、「フラット35(保証型)」の付保申請戸数は55戸(同98.3%減)となった。また、同期間に機構が買い取った買取実績戸数は1万1995戸(同69.1%増)、

買取実績金額は 2199 億 2560 万円、住宅融資保険(保証型)が付保された付保実績戸数は 90 戸(同 95.5%減)、付保実績金額は 23 億 5220 万円となっている。一方、上記買取申請戸数のほか、「フラット 50」で 6 戸の買取申請があった。

なお、買取実績戸数と付保実績戸数は、当該期間内に融資実行された戸数であり、当該期間より前の期間に申請があったものを含む。

[URL] [http://www.jhf.go.jp/topics/h21/topics\\_20091016.html](http://www.jhf.go.jp/topics/h21/topics_20091016.html)

【問合せ先】お客様コールセンター 0570-0860-35

## 調査統計

国交省、今年 4～6 月分の不動産の取引価格情報提供は 3 万 2205 件

国土交通省がまとめた今年 4～6 月分(2009 年第 2 四半期)の不動産の取引価格情報の調査結果によると、全国の県庁所在都市など地価公示対象地域における提供件数は 3 万 2205 件となった。

[4～6 月分の提供件数の内訳] 土地のみの取引 = 1 万 849 件 土地と建物一括の取引 = 1 万 1506 件 マンション等の取引 = 6779 件 その他の取引(農地等) = 3071 件。[2006 年 4 月以降の全提供件数] 68 万 5563 件、うち 土地のみの取引 = 25 万 4718 件 土地と建物一括の取引 = 23 万 706 件 マンション等の取引 = 11 万 5920 件 その他の取引(農地等) = 8 万 4219 件。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/land03\\_hh\\_000062.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/land03_hh_000062.html)

【問合せ先】土地・水資源局 03-5253-8376 内線 30233

## 市場調査

東日本レインズ、7～9 月の中古マンション成約価格 5 期ぶりに上昇

(財)東日本不動産流通機構がまとめた今年 7～9 月期の「首都圏不動産流通市場の動向」によると、中古マンションの成約件数は 3 期連続で前年同期を上回り、成約物件の戸当たり平均価格と㎡当たり平均単価も 5 期ぶりに上昇した。

[中古マンションの概況] 成約件数は 7427 件(前年同期比 7.9%増)で、3 期連続で前年同期を上回っている 平均成約価格は 2498 万円(同 3.4%下落) ㎡当たり平均成約単価は 37.90 万円(同 3.8%下落) 成約物件の平均専有面積は 65.93 ㎡(同 0.5%増) 平均築年数は 17.34 年で古い物件にシフトした。

[中古戸建住宅の概況] 成約件数は 2513 件(同 12.5%増)で、3 期連続で前年同期を上回っている 平均成約価格は 3019 万円(同 4.2%下落) 成約物件の土地面積は 152.31 ㎡(同 4.8%拡大) 建物面積は 105.42 ㎡(同 0.7%増) 平均築年数は 18.41。

[新築戸建住宅の概況] 成約件数は 797 件(同 11.7%減)で、3 期ぶりに前年同期を下回っている 平均成約価格は 3522 万円(同 7.9%下落) 成約物件の土地面積は 106.83 ㎡(同 5.0%縮小) 建物面積は 94.95 ㎡(同 1.2%縮小)。

## 資格試験

### 国交省、今年の論文式不動産鑑定士試験の合格者は 124 名

国土交通省は 10 月 16 日、不動産の鑑定評価に関する法律に基づき、今年の論文式不動産鑑定士試験の合格者を発表した。それによると、今年の受験申込者は 1826 名で、このうち実際の受験者は 1230 名。うち合格者は 124 名で合格率は 10.1%。

不動産鑑定士試験は、必要な学識とその応用能力を有するかどうかを判定することを目的として、短答式試験(毎年 5 月に実施)と論文式試験(同 8 月)により行われる。今年の論文式試験を受験できる者は、2007 年から 2009 年までの各年において行われた短答式試験に合格した者。合格者は、法に基づく実務修習を受講し、すべての課程を修了した後、国交省に備える名簿に登録を受けることにより不動産鑑定士となる。

合格者の属性 = 性別 : 男性 113 名、女性 : 11 名 年齢 = 平均 : 32.9 才、最高齢 : 55 才、最年少 : 21 才。

{ URL } [http://www.mlit.go.jp/report/press/land04\\_hh\\_000035.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/land04_hh_000035.html)

【問合先】土地・水資源局・鑑定評価指導室 03-5253-8111 内線 30314

### マンション管理士試験の受験申込は前年度比 2.3%減の 2 万 1935 名

指定試験機関の(財)マンション管理センターがまとめた 2009 年度マンション管理士試験の申込状況によると、受験申込者は、前年度比 2.3%減の 2 万 1935 名。

[ 受験申込者の試験地別の内訳 ] 東京 1 万 2210 名 大阪 4291 名 福岡 1606 名 名古屋 1490 名 広島 786 名 仙台 717 名 札幌 704 名 那覇 131 名。[ 男女別 ] 男性 1 万 9746 名 女性 2189 名。[ 年齢別 ] ~19 歳 27 名 20~29 歳 2297 名 30~39 歳 5145 名 40~49 歳 5230 名 50~59 歳 5461 名 60~69 歳 3350 名 70 歳~425 名。なお、試験は 11 月 29 日(日)に札幌、仙台、東京、名古屋、大阪、広島、福岡、那覇の全国 8 試験地で行われる。

{ URL } [http://www.mankan.org/html/H21\\_application.html](http://www.mankan.org/html/H21_application.html)

【問合先】試験研修部 03-3222-1578

## セミナー

### 東京都、11 月 4 日に「これからの家づくりセミナー 2009」を開催

東京都は、工務店を中心とする住宅生産事業者や住まいづくりに関心のある都民を対象に、住宅の長寿命化と住宅履歴情報の必要性などをテーマとしたセミナーを 11 月 4 日(水)午後 1 時半から、東京・新宿区の都議会議事堂 1 階『都民ホール』で開催する。参加費は無料。定員は 250 名。

講演者に齊藤広子・明海大学不動産学部教授を迎え、住宅履歴情報の意義と新築

時・修繕時の情報管理の方法や最近の動向をわかりやすく解説、紹介する。また、国土交通省企画専門官から今年6月4日から施行された「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」の制度説明と、長期優良住宅の具体的な事例を紹介する。併せて、東京都で取り組んでいる住宅政策と、住宅生産合理化手法を用いた「東村山本町地区プロジェクト」から、安くて質のよい家づくりについて解説する。

プログラム 基調講演「住宅履歴情報のある家があたりまえになるって本当？～住宅の長寿命化と住宅履歴情報の必要性～」= 齊藤広子・明海大学不動産学部教授  
「長期優良住宅の整備推進のための国土交通省の取組み」= 田中敬三・国土交通省住宅局住宅生産課木造住宅振興室企画専門官 「住宅の長寿命化に向けた東京都の取組み」= 東京都都市整備局担当官。

〔URL〕<http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/topics/h21/topi031.htm>

【問合先】東京都住宅政策推進部民間住宅課 03 - 5320 - 5011



## 協会だより

### 11月14日に東大で重要文化財「会津さざえ堂」構造調査報告会を開催

当協会では11月14日(土)13時30分から、東京・駒場の東京大学生産技術研究所 An 棟コンベンションホールで、福島県会津若松市内の国重要文化財指定の寺社建造物「会津さざえ堂」に関する構造調査報告会を企画・開催する。参加は無料。その後行われる懇親会は会費1,000円(但し当協会会員は無料)。基調講演「巡る建築～その価値と魅力」を鈴木博之・青山学院大学教授、調査報告を腰原幹雄・東京大学生産技術研究所准教授が行い、その後、鈴木・腰原両氏、菅家一郎・会津若松市長らと交えたパネルディスカッションを行う。

参加希望者は氏名、所属、連絡先(メール又は電話番号)、参加人数を記入し、メール [mokuzo@iis.u-tokyo.ac.jp](mailto:mokuzo@iis.u-tokyo.ac.jp) か、ファックス 03 - 5452 - 6841 で。

【問合先】当協会事務局 03 - 3511 - 0611

### 11月の行事予定

- |           |        |                                |
|-----------|--------|--------------------------------|
| 11月2日(月)  | 18:00～ | 第6回「埼玉地区会」(明治記念館)              |
| 11月9日(月)  | 11:40～ | 入会審査会(弘済会館)                    |
|           | 12:30～ | 組織委員会(同上)                      |
| 11月10日(火) | 12:00～ | 総務委員会(当協会会議室)                  |
|           | 14:00～ | 戸建住宅委員会(主婦会館プラザエフ)             |
| 11月11日(水) | 8:38～  | 第4回日住協企業対抗懇親ゴルフコンペ(平川カントリークラブ) |
| 11月13日(金) | 15:00～ | 流通委員会(明治記念館)                   |
| 11月20日(金) | 13:00～ | 理事会(ホテルニューオータニ)                |
|           | 14:30～ | 支部活性化委員会(同上)                   |
| 11月26日(木) | 14:00～ | 公正競争規約研修会(ホテルルポール麹町)           |