



## 今週の フラッシュ

### 08年度は108.2万戸、09年度は107万戸

～建設経済研、08、09年度の住宅建設着工戸数予測

(財)建設経済研究所と(財)経済調査会経済調査研究所がこのほどまとめた「建設経済モデルによる建設投資の見通し」によると、2008年度の民間住宅投資は、2007年6月に施行された改正建築基準法の影響はほぼ収束したものの、景気悪化に伴う民間建設需要の減退の影響で、前年度比1.2%減の17兆円となり、2009年度も住宅需要の低迷などが響き、同1.4%減の16兆7700億円に落ち込むと予測している。

一方、住宅着工戸数の見通しでは、2008年度は前年度実績見込比4.5%増の108万2100戸を予測。これは、「2007年6月の改正建築基準法施行による反動増で、2008年4～11月は前年同期比9.1%増で推移したものの、リーマン・ブラザーズの経営破綻が起こった同年10月以降の落ち込みが顕著」で、特に2009年1～3月は同8.9%のマイナスを予測。また、2009年度においては、「低金利や地価の下落傾向、住宅減税の拡大などの施策が一定需要を下支えする部分もあるものの、景気の悪化が更に著しいものとなった場合の下振れリスクもないとは言えない」として、「住宅着工の低迷がある程度続くとみざるを得ない」ことから、前年実績見込比1.1%減の107万300戸を予測している。

#### 《住宅着工戸数の利用関係別予測・概要》

**持家** 2008年4～11月の着工戸数は3.9%増で、改正基準法施行の影響(2007年度は12.3%減)を勘案すると、低調が続いている。当面、景気の悪化により更に落ち込む可能性が強く、2009年度に入っても低迷が続く可能性が高い。中期的にも、持家から分譲へのシフト傾向があることから、若干弱含みとなる側面もある。2008年度=31.1万戸(前年度見込比0.3%減) 2009年度=29.9万戸(同4.0%減)。

**貸家** 2008年4～11月の着工戸数は12.3%増で、2007年度の落ち込み(19.9%減)に対し、持家・分譲と比べると、やや持ち直している。金融危機により貸家市場への資金流入が減少して低調とはなっているものの、家主による建替えなど供給サイドの要因によって左右される側面もあることを反映しているためとみられる。ただし、景気の悪化が進んでいることを考えれば、低金利というプラス要因もあるにせよ、今後着工戸数が増加するとは想定しにくい。2008年度=46.7万戸(同8.5%増) 2009年度=46.7万戸(同0.2%減)。

**分譲** 2005、2006年度にマンションブームに沸いたが、2008年半ば頃には市況が冷え込み、改正基準法施行の影響が著しかったこともあって、2007年度は前年度

から約 10 万戸減少(26.1%減)して、9 年ぶりに 30 万戸の水準を割り込んだ。2008 年 4～11 月の着工戸数は 10.5%増で、基準法施行の影響はなくなったとは言え、回復に向かっていると見える状況ではない。特に 2008 年度に入ってから、金融機関の融資態度が厳しいこともあってデベロッパーの倒産が相次いでおり、今後の景気悪化が需要を更に冷え込ませれば、深刻な不況が長期化することも懸念される。ただし、2007 年度の落ち込み幅が極めて大きかっただけに、企業経営が安定化して在庫が減少に向かえば底打ちの可能性はあるとみられる。 2008 年度 = 29.2 万戸(同 3.3%増) 2009 年度 = 29.3 万戸(同 0.5%増)。

〔URL〕[http://www.rice.or.jp/regular\\_report/pdf/forecast/model0901.pdf](http://www.rice.or.jp/regular_report/pdf/forecast/model0901.pdf)

【問合せ先】建設経済研究所 03 - 3433 - 5242

## 政策動向

### 商工中金の「危機対応業務」の取組みの拡充について

昨年末に政府が発表した「住宅・不動産市場活性化のための緊急対策」の中で、(株)日本政策金融公庫の「危機対応円滑化業務」を活用し、健全な住宅・不動産事業者等の資金繰りを支援する施策が打ち出された。

これに対応して現在、(株)日本政策金融公庫から信用供与等を受け、政府の指定金融機関として(株)商工組合中央金庫(略称：商工中金)と(株)日本政策投資銀行では、必要な資金を供給する業務を行っている。特に商工中金では、全営業店に中堅企業等を対象とした「国際的な金融秩序の混乱に関する特別相談窓口」を開設して危機対応業務を実施している。

今回(1月30日)、政府の「生活対策」および「生活防衛のための緊急対策」を受けて商工中金においては、更に貸付対象者に「中小企業者等」を追加するなど取組みの拡充を行った。その詳細については、下記の商工中金のホームページ：ニュースリリース「商工中金の危機対応業務の取組みについて」で閲覧できる。

〔URL〕[http://www.shokochukin.co.jp/newsrelease/pdf/nl\\_090130\\_01.pdf](http://www.shokochukin.co.jp/newsrelease/pdf/nl_090130_01.pdf)

商工中金の各支店にも「特別相談窓口」を設けてあるが、制度自体の質問、どちらの支店に尋ねたらよいかなどの問合せは下記へ。

【問合せ先】商工中金本店広報部 03 - 3246 - 9366

### 日本公庫、セーフティネット貸付の拡充などで特別相談窓口

(株)日本政策金融公庫(略称：日本公庫)では、国際的な金融不安、景況悪化などの影響により、売上や利益が減少している中小・小規模企業に対する相談態勢を一層強化するため、1月30日(金)から「『生活対策』中小企業金融緊急特別相談窓口」を設置するとともに、セーフティネット貸付などの融資制度の拡充策の実施を開始した。

〔融資制度の拡充〕では、セーフティネット貸付の利率の引下げや貸付限度額の拡充などを行い、中小・小規模企業に対する一層の支援を行おうというもの。

[融資対象者] (1)経営環境変化対応資金 = 社会的、経済的環境の変化により、売上や利益が減少する等、業況が悪化しているもの。ただし、新たに設置される「『生活対策』中小企業金融緊急特別相談窓口」に相談することでも利用が可能(2)金融環境変化対応資金 = 金融機関との取引状況の変化などにより、資金繰りに困難を来している者、国際的な金融不安や経済環境の変化を背景に、取引金融機関から借入残高の減少等の取扱いを受けている者。

[借換需要への対応] 資金繰りの円滑化のため、新規融資に際し、既存公庫融資分と合わせて一本化する借換需要に対応する。

[特別相談窓口の設置] 今般の国際的な金融不安および景況悪化などの影響により、売上又は利益が減少している者からの相談に円滑、迅速かつきめ細かく対応するため、「『生活対策』中小企業金融緊急特別相談窓口」を設置した。

[URL] [http://www.jfc.go.jp/common/pdf/t\\_news\\_090129b\\_a.pdf](http://www.jfc.go.jp/common/pdf/t_news_090129b_a.pdf)

(1)経営環境変化資金(2)金融環境変化資金(3)取引企業倒産対応資金関連は、下記ホームページで閲覧できる。

<http://www.k.jfc.go.jp/youshi/already/tyuusyo/spsearch/safety/index.html>

## 国交省、住宅・建築の先導技術開発助成事業の課題を 27 日まで募集

国土交通省では、「2009 年度住宅・建築関連先導技術開発助成事業」の技術開発課題の募集を開始した。応募の締め切りは 2 月 27 日(金、当日消印有効)まで。

公募対象は、住宅および住宅以外のオフィスビルなどの建築物に関する先導的技術の開発で、緊急に対応すべき政策課題である(1)エネルギーの効率的な利用に資する技術開発(2)省資源、廃棄物削減に資する技術開発(3)安全性の向上に資する技術開発の 3 テーマ。応募資格は民間企業や大学などで、共同して技術開発を行う複数の者とし、単独の応募はできない。一応募当たりの補助金の額は技術開発に要する費用の 1/2 以内かつ、単年度当たり 1.8 億円を限度とする。技術開発の期間は最長 3 年まで。採択案件は 5 月初旬を目途に決定する。

[URL] <http://www.hyoukakyukai.or.jp/corner01.html>

【応募書類の入手・問合せ先】(社)住宅性能評価・表示協会先導技術開発助成事業担当

## 調査統計

### 住団連、昨年 10～12 月の住宅景況感指数、消費税率上げ以来の落込み

(社)住宅生産団体連合会がまとめた 2009 年 1 月度の「経営者の住宅景況感調査」によると、2008 年度第 3 四半期(10～12 月)実績の経営者の住宅景況判断指数は総受注戸数、金額とも前年同期比 75 ポイント(P)となり、消費税率引上げ時の 1997 年度第 2 四半期の 88 P 以来、大幅に落込んでいる。

#### 《経営者の住宅景況感調査概要》

2008 年度第 3 四半期実績の景況判断指数 総受注戸数 75 P (前期 14 P)、金

額 75P(同 11P) と、前期に比べマイナス幅が大きく拡大。1997 年度第 2 四半期の 88P 以来の大幅な落込み。

2008 年度第 4 四半期(2009 年 1 ~ 3 月)見通しの景況判断指数 総受注戸数 25P、金額 29P と、受注戸数・金額ともに、前期に引き続きマイナスの見通し。

2008 年度の新設住宅着工戸数の予測 回答 15 社の予測平均値は総戸数 105.3 万戸(前 2008 年 10 月度 106.4 万戸)と、四半期ごとに減少傾向。うち 持家 = 31.1 万戸(前 2008 年 10 月度 32.3 万戸) 分譲住宅 = 27.5 万戸(同 28.1 万戸) 賃貸住宅 = 44.8 万戸(同 44.9 万戸) と、全部門で減少。

2009 年度新設住宅着工戸数の見通し 総戸数は 101.8 万戸。うち 持家 = 31.1 万戸 分譲住宅 = 27.4 万戸 賃貸住宅 = 43.9 万戸 と、さらに厳しい見通し。

[URL] <http://www.judanren.or.jp/activity/chosa/report01/200901/index.html>

【問合先】03 - 3592 - 6441



## 市場調査

### アットホーム、昨年 12 月の新築戸建の成約は 0.6% 増の 1600 件

アットホームがまとめた昨年 12 月の「首都圏売物件市場動向」によると、成約数は新築戸建が前年同月比 0.6% 増の 1600 件で、前月の減少から再び増加に転じた。また、中古マンションは同 9.0% 減の 488 件で、5 カ月連続して前年同月水準を下回った。成約価格をみると、新築戸建は 4 カ月連続して下落した半面、中古マンションは 4 カ月ぶりに下落した。

[物件登録数] 中古マンション = 1402 件(前年同月比 16.7% 減)、6 カ月連続のマイナス 新築戸建 = 9210 件(同 9.6% 減)、3 カ月連続のマイナス 中古戸建 = 900 件(同 3.1% 減)、3 カ月連続のマイナス。

[物件登録価格] 新築戸建 = 戸当たり 3506 万円(前年同月比 5.0% 下落)、6 カ月連続のマイナス 中古戸建 = 戸当たり 2982 万円(同 19.0% 下落)、4 カ月連続のマイナス 中古マンション = (1) m<sup>2</sup>単価 = 32.79 万円(同 22.3% 下落)、4 カ月連続のマイナス(2) 戸当たり平均価格 = 2077 万円(同 23.8% 下落)、4 カ月連続のマイナス。

[物件成約数] 新築戸建 = 1600 件(前年同月比 0.6% 増)、前月の減少から再びプラス 中古戸建 = 292 件(同 10.2% 減)、5 カ月連続のマイナス 中古マンション = 488 件(同 9.0% 減)、5 カ月連続のマイナス。

[物件成約価格] 新築戸建 = 3557 万円(前年同月比 4.7% 下落)、4 カ月連続のマイナス 中古戸建 = 2705 万円(同 12.4% 下落)、2 カ月連続のマイナス 中古マンション = (1) m<sup>2</sup>当たり = 33.36 万円(同 11.2% 下落)、2 カ月連続のマイナス(2) 戸当たり = 2122 万円(同 8.4% 下落)、4 カ月ぶりにマイナス。

[URL] [http://athome-inc.jp/company/news\\_market.html](http://athome-inc.jp/company/news_market.html)

【問合先】経営企画室広報担当 03 - 3730 - 6484



## 資格試験

## 国土省、2008年不動産鑑定士試験第3次試験の合格者は89名

国土交通省は、「不動産取引の円滑化のための地価公示法及び不動産の鑑定評価に関する法律の一部改正法」による改正後の不動産の鑑定評価に関する法律により、不動産鑑定士試験は2006年から新制度により実施しているが、その経過措置として旧第3次試験を並行して3回実施することとされており、今回の試験がその最後となる。

この試験は不動産鑑定士補又は士補となる資格を有する者で、実務補習を受けた期間が1年以上の者が受験資格を有し、合格者は不動産鑑定士となることができる。

第3次試験の受験者は353名、うち合格者は89名、合格率は25.2%。合格者の属性 性別 = 男性84名、女性5名 年齢 = 平均39.5才、最高齢66才、最年少28才。

〔URL〕[http://www.mlit.go.jp/report/press/land04\\_hh\\_000012.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/land04_hh_000012.html)

【問合せ先】土地・水資源局地価調査課 03 - 5253 - 8111 内線30314



## 会員動向

ナイス、「住まい耐震博覧会2009」を今月14、15日に東京で開催

ナイス(株)は、「『200年住宅』構想に向けた家づくりをめざして!地球に優しく地震に強い!」をテーマとした「住まいの耐震博覧会2009」を2月14日(土)、15日(日)の両日、東京・江東区の東京ビッグサイト『西1・2・3ホール』で開催する。協賛は木材・建材・住宅設備機器有力メーカー。参加工務店は北関東や首都圏、東海などから約504社。

なお、昨年11月15、16日の2日間、福岡Yahoo! JAPANドームで開催した「住まいの耐震博覧会」には、松下電工や大建工業などの有力メーカーがシステムキッチンやユニットバス、外装材、内装材などの住まいづくり全般にわたる最新の商品の展示を行ったほか、福岡県をはじめ九州全域から151社(前年108社)の工務店がブースを出展し、来場者総数は2万1097人に達した。〔URL〕<http://www.nicefair.com/>

## 事務所移転

(株)ヤマヒサ(正会員)は1月29日付で、本社事務所を下記に移転した。

〔新所在地〕〒170-0005 東京都豊島区南大塚3-5-9

TEL 03 - 3984 - 9951 FAX 03 - 3984 - 9953

(株)アイルイン(正会員)は2月1日付で、本社事務所を下記に移転した。

〔新所在地〕〒222-0011 横浜市港北区菊名7-12-7

TEL 045 - 543 - 5057 FAX 045 - 543 - 5058

参里中央(株)(賛助会員)はこのほど、本社事務所を下記に移転した。

〔新所在地〕〒107-0052 東京都港区赤坂6-4-6 クリスタル赤坂301

TEL 03 - 5572 - 6851 FAX 03 - 5572 - 6642