

～宅建主任者試験合格者の皆さんに
さまざまな情報をお届けするメールマガジン～

配信日：2010.4.15（木）
財団法人 不動産適正取引推進機構

<http://www.retio.or.jp>

———— Monthly E-mail Magazine ————

※※※ 編集長ご挨拶 ※※※

このメルマガは、当機構が実施している宅地建物取引主任者資格試験に合格した方々を対象として、希望者に無料でお送りする情報サービスです。

（当機構が実施する以前の試験に合格した方も対象です。）

現在、宅建業に従事している方には実務に役立つ情報を提供するとともに、

他の方々にも参考にしていただける情報を提供することを編集方針としています。

なお、メルマガ会員の皆さんの個人情報には法令及び当機構のプライバシーポリシーに従い適正に取り扱うこととしております。

※※※ 目 次 ※※※

- ◆ 特集 ……丸谷浩明「低迷する住宅市場の現状と今後」
- ◆ 行政の動き ……住まい・まちづくり担い手事業の提案の募集ほか
- ◆ 地域の動き ……平成の大合併が終了ほか
- ◆ マーケットの動き ……住宅着工2月、過去3番目の低水準
- ◆ NEXT STEP ……住宅ローンアドバイザー養成講座
- ◆ おすすめの一冊 ……不動産学入門

★☆☆ 《 低迷する住宅市場の現状と今後 》 ★☆☆

以下は、財団法人建設経済研究所が1月に発表した建設投資見通しと最近公表された住宅着工統計の動向をもとに、低迷を続ける我が国の住宅市場の現状と今後について同研究所の月刊誌「研究所だより」253号に丸谷浩明研究理事が解説したもので、同研究所並びに丸谷研究理事のご好意により転載させていただきます。

財団法人建設経済研究所では、四半期ごとに「建設経済モデルによる建設投資の見通し」を発表しており、その中には住宅着工戸数や民間住宅投資の額を含んでいる。2010年1月発表では、住宅着工戸数について厳しい予測を示した。すなわち、2009年度は前年度比26.0%減の76.9万戸、2010年度は前年度比7.3%増の82.4万戸という見通しを発表した。加えて、2008年度まで長年100万戸以上の水準を保った我が国の住宅着工であるが、今後はその水準には戻らないのではないかとの見方も示した。本稿では、低迷が続くとみられる住宅市場の現状と今後の展望について、この見通し発表後に公表された住宅着工統計の動向も踏まえて、概説したい。

1. 2009年度の住宅着工戸数

国土交通省が1月末に発表した2009年通年での新設住宅着工戸数は78万8,410戸と、1964年の75.1万戸以来、45年ぶりに80万戸を割り込んだ。

(注1：出典：国土交通省「建築着工統計調査報告」。

以下、新設住宅着工戸数の実績についておいて同じ。)

このように我が国の住宅市場は厳しい低迷が続いている。

当研究所の最新の建設投資見通し(2009年1月25日発表)の一環として発表した住宅着工戸数の将来推計では、2009年度の戸数は前年度比26.0%減の76.9万戸と、80万戸を割る水準とした。

(注2：基本的に年度ごとの推計を基本とし、四半期ごとの戸数も計算している。)

その要因としては、2008年からの世界同時不況の影響を受けて我が国経済は低迷が続き、2009年度に入っても所得・雇用環境に大きな改善は見られず、個人消費も低迷が続いているからである。

住宅着工戸数の推移をみると、2008年度第4四半期以降大きく落ち込んでいる。

2009年度4-1月（10ヶ月間）の着工戸数は65.4万戸で前年同期比28.2%減と大幅な減少である。

月次に季節調整値年率の値の推移をみると、2009年1月に94.0万戸が、4月には78.9万戸に減少、8月には68.8万戸まで減少を続け、これが底となった。その後、着工戸数は徐々に回復し、2009年12月は81.9万戸、2010年1月は86.3万戸となった。

この1月の値は、2009年3月の87.6万戸には届かないが、ようやく前年度末の水準に回復してきたこととなる。

したがって、現時点では、1月段階の見通しに近い動きを示しており、見直しは必要ないと言える。

このような中で、マンションの在庫数は継続して減少していることなどから、一定の住宅取得需要は継続しているものと思われる。

今後、2009年度末から2010年度にかけても、着工戸数の持ち直し傾向が、緩やかながら続くと見込んでいる。

2. 2010年度以降の住宅着工戸数

続く2010年度の住宅着工戸数については、当研究所では、前年度比7.3%増の82.4万戸と予測している。

その要因としては、政府が打ち出している住宅取得支援策の効果等により、住宅取得マインドがある程度回復に向かうとみられることがある。

ただし、所得・雇用の厳しい状況は2010年度においても抜本的な改善は見込めず、持家・分譲住宅需要への政策効果はある程度限られたものにとどまると考えられる。また、貸家・分譲の供給意欲にも、供給事業者の需要見込みを想定すれば、大きな改善は見込めないとみている。

さらにその後の住宅着工戸数は、少なくとも当分の間、2008年度までのように100万戸以上で推移することは難しいのではないかと当研究所ではみている。年度ベースでみると、住宅着工戸数は1967年度以降一貫して100万戸を上回ってきたが、住宅ストックは既に数として充足しているだけでなく、耐震性を含め質の良い中古物件の蓄積が進んできた。

（注3：1981年（昭和56年）6月以前に建築確認を受けた住宅は、旧耐震基準での審査が行われているので、耐震診断、耐震改修の必要性がある可能性が高い。）

この蓄積は、近年では、バブル経済の時代や2005～6年度頃の不動産投資のブームの時期などに断続的には起こったと考えられる。

したがって、住宅需要層にとって、中古住宅が従来に比べて選択肢として有望になる

度合いが強まっているとみられる。

また、需要側の資金準備面の問題としては、雇用問題の抜本的な改善にはかなりの時間を要すると見込まれる。

民間の生産活動は2010年度に回復していくとしても、

企業が苦勞していったん絞り込んだ雇用を大きく増加に転じさせることは、輸出がかなり好調な特定の産業は別として、日本の産業全般としては慎重になるだろう。

したがって、個人にとって大きな買物である住宅投資に対しては、雇用の弱さ及び所得の弱さの要因がしばらく残ると思われる。

そこで、住宅着工戸数は、当面80～90万戸台の水準には回復するが、大幅に増加するというシナリオは見込みにくいと考えている。

3. 持家の着工動向

当研究所の1月の見通しでは、持家の着工戸数は、

2009年度の着工戸数を前年度比6.8%減の29.0万戸と予測した。

持家は、2008年度以降の所得・雇用環境悪化の影響を受け、同年度第3四半期以降着工水準が減少傾向を続けた。

その後、2009年に入っても、1月から9月までは前年比(%)で2ケタまたはそれに近い減少であった。

しかし、11月から対前年比(%)で1ケタながらプラスが続いており、年度末にかけてもこの回復基調が続くと見込まれる。

2009年度4-1月(10カ月間)の着工戸数は24.4万戸で、前年同期比9.3%減である。

2010年度については、前年度比5.4%増の30.5万戸と予測する。

若干ながら増加すると見ている要因は、所得の落ち込みのマイナスの影響が緩やかながら戻るなどの個人の住宅取得マインドの一定の回復、

婚姻後一定の年齢を経た世帯数などからみた住宅取得需要の中期的安定性、

さらに、政府の住宅取得促進の政策効果である。

政府は、大型の住宅取得促進税制の継続に加え、2009年度第二次補正予算により住宅金融支援機構のフラット35S(優良住宅取得支援制度)の金利を当初10年間1%割引く措置を講じた。

また、2009年末の税制改正により贈与税非課税特例枠を拡大し、

2010年2月に成立した第二次補正予算により、

住宅版エコポイント(新築で30万円が上限)も実施された。

ただし、これらの施策は、所得や雇用の情勢が厳しい中では効果が劇的にあがるとは考えにくく、持家着工戸数の大幅な底上げには繋がらないと見ている。

4. 貸家の着工動向

2008年以降の世界同時不況の金融混乱により、我が国でも外資を含む貸家市場へ資金の流入が大きく減退し、地主（貸家オーナー）の事業意欲の消極化もみられた。そこで、2008年度第4四半期以降、貸家の着工水準は著しく低下し、2009年度4-1月（10カ月間）の着工戸数は、前年同期比32.5%減の26.6万戸と相当の低水準となっている。

このところ資金面での制約は徐々に緩んできているとみられ、対前年の減少幅は、2009年度は4月から10月まで30%以上、特に8月は42.2%減を記録したが、その後減少幅は2割台となり、2010年1月は14.5%減となった。

当研究所の1月の見通しは、2009年度の着工戸数を前年度比30.0%減の31.1万戸と予測しており、現状ではこれも見直す必要はなさそうである。

2010年度については、資金調達面での状況は改善が続き、地主の供給意欲にも前年度の反動はある程度考えられるであろう。また、分譲住宅や持家の取得を延期し、貸家を需要するといった要因も幾分かは考えられよう。

しかし、2010年度にはまだ国民の所得・雇用の大幅な改善が見込みにくい経済情勢の中で、供給事業者のマインドが大きく改善するとはみにくい状況にあり、貸家供給は一定の回復をするものの引き続き低い水準が続くとみられる。当研究所としては、前年度比6.9%増の33.3万戸と予測している。

5. 分譲住宅の着工動向

当研究所は、2009年度に分譲住宅の着工戸数は前年度比43.2%減の15.5万戸と1月段階で予測した。

分譲住宅も、貸家と並んで世界同時不況による資金の減退の影響を大きく受け、2008年度第4四半期以降、着工戸数の水準が大幅に悪化した。

2009年度4-1月（10カ月間）の着工戸数は前年同期比44.3%減の13.3万戸となっている。

月次で見ると、2009年4月以降9月までは、5月の48.1%減を除き、5割以上の減少という、大幅な減少を記録した。

その後、12月には27.4%減、2010年1月は11.7%減と減少幅が少なくなってきた。分譲住宅の中でも、特にマンションの着工戸数の落ち込みが顕著となっており、2009年度4-1月（10カ月間）の着工戸数は前年同期比62.7%減の5.4万戸となっている。外資系ファンドなどの資金の流入が大きく減退しことが響いたとみられる。ただし、マンションの主要な供給地域である首都圏では2009年後半に契約率が

ある程度高まっており、1月は好調の目安とされる7割を超えた。
近畿圏でも年末に回復の兆しがみられたが、1月は6割を下回り、
動向がまだまだ読みにくい状況が続いている。

(注4：(株)不動産経済研究所の首都圏・近畿圏のマンション市場動向による。)

2009年度末にかけてマンションの着工は若干の回復は見込めるであろう。
また、2010年度については、マンションの在庫調整が落ち着いてくるという
市場の見方もあり、供給事業者が用地の取得を進めているとの情報も
聞くようになってきていることから、着工戸数は回復傾向に向かうと予測する。
ただし、需要の要因が弱いと見込まれ、前年度比13.3%増と反動増により
伸びは大きくなるが、17.5万戸と引き続き低水準にとどまると予測している。

6. 民間住宅投資及び建設投資全体の動向

以上のような住宅着工戸数の予測に基づき、
住宅工事の出来高を示す住宅投資額の推移を予測すると次のようになる。
2009年度の民間住宅投資は、「貸家」「分譲」が著しい低水準のまま推移していること
などから、前年度比20.5%減の12兆6,600億円と見込む。
また、2010年度については、個人の需要マインドの大幅な回復は見込めず、
供給側の意欲の回復もさほど見込まれないことから、
前年度比0.2%増の12兆6,900億円と、低水準のまま推移すると見込む。
ちなみに、民間住宅投資の低迷が続く中で、建設投資全体も厳しい状況が予測される。
当研究所は、2009年度の建設投資額を対前年度比10.9%減の42兆700億円となると
見通している。

住宅以外の内訳は、政府建設投資8.1%増(要因：補正予算の一部が執行中止、
平成21年度補正予算(第2号)追加)、民間非住宅建設投資は23.7%減
(要因：設備投資意欲の冷え込みが継続している)を見込んでいる。

2010年度の建設投資については、前年度比10.4%減の37兆6,900億円となると
見通している。

2年度連続で1割を超える減少となり、
1977年度の38兆7,986億円を下回る水準となる。

住宅以外の内訳としては、政府建設投資は20.9%減

(要因：2010年度予算案で公共事業関係費が18.3%減、
地方単独事業の投資的経費の伸率が15.0%減)、
民間非住宅建設投資は4.6%減

(要因：企業設備投資の回復が建設投資に波及するには時間が必要)を見込んでいる。
なお、2010年度の実質建設投資額は36兆8800億円で、

これは 1969 年度の 37 兆 8968 億円を下回る水準である。

7. おわりに

以上述べてきたように、

新設住宅着工戸数は 2010 年度にかけて低水準が見込まれており、

民間住宅投資も低水準になると見ている。

住宅産業には厳しい経営環境が続くこととなる。

しかし、新設市場は厳しいとしても、高齢化対策や地球環境対策などの要因から、

住宅の改築・修繕の市場に対して明るい材料は存在する。

住宅エコポイントも改築・修繕のきっかけとしての効果は、

新設住宅着工に対する影響とはやや別の見方ができるのではないだろうか。

今後、中・長期的には、新設から維持・修繕、改築への比重の移行は、

着実に進むと見られる。

このマーケットの重要性を踏まえ、

当研究所ではその規模の把握のため改めて検討を行っているところである。

いずれにしても、少なくとも当面は続くとみられる新設住宅市場の低水準は、

住宅関連産業の経営戦略の転換の要因になる可能性は高いと考えられる。

(担当：研究理事 丸谷 浩明)

◆◇◆ 行政の動き ◆◇◆

★☆☆ 《 住まい・まちづくり担い手事業の提案の募集 》 ★☆☆

持続可能なストック型の社会への転換、

質の高い住宅を長期にわたり使用していくための市場環境、

市街地環境の整備が求められている中、このような環境を創り出していくため、

国土交通省は、住宅の建設、維持管理、流通、まちづくり等についての

NPO 法人、任意団体等の活動を補助しています。

募集する提案事業の部門は次のとおりです。

<すまい・一般部門>

・住宅の流通、維持・管理等のための活動

・住環境の再生・整備・保全等のための活動

・その他の住まい・まちづくり活動（建設・生産、生活支援等）

<建築・まちなみ部門>

- ・ 建築デザイン、まちの景観の向上、建築資産の活用等に関する活動
- ・ 建築協定等が結ばれた地域等における住環境の整備・保全のための活動

http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000039.html

★☆☆ 《 風力発電の低周波音問題 》 ★☆☆

風力発電施設から発生する低周波による被害について、環境省は、愛知県の3地域で、頭痛やイライラ、不眠などを訴えている4世帯の協力を得て計測しました。その結果、発電施設近くで低周波音31.5HZや低音（160～200HZ）を確認しました。調査対象住宅のうち田原市（施設から約350m）と伊方町（同約210m、240m）の3世帯では、施設近くと同じ周波数の音が測定されました。一方、施設から680m離れた豊橋市の住宅では、音は確認されなかったとのこと。環境省は来年度、全国約380の風力発電施設や周辺地域で苦情の有無を含めた実態調査をする予定です。

<http://www.env.go.jp/press/press.php?serial=12319>

◆◇◆ 地域の動き ◆◇◆

★☆☆ 《 平成の大合併が終了 》 ★☆☆

1999年度に始まった「平成の大合併」は3月31日、新潟県長岡市、長野県松本市、長崎県佐世保市がいずれも編入合併で新市としてスタートしたことにより終結しました。合併特例法が3月26日に改正されており、今後は、自治体の自主的な合併を促す方針です。総務省によると、99年3月に3,232あった市町村は1,727に半減しました。合併の効果としては、首長ら三役と議員が約21,000人減り、年1,200億円の支出が削減されたとのこと。また、職員の削減や施設の統廃合などにより、経費削減効果は10年後、年間1兆8000億円に達すると試算しています。

★☆☆ 《 政令市・相模原スタート 》 ★☆☆

4月1日、全国19番目の政令市として相模原市が誕生しました。新たに「緑」「中央」「南」の3区役所が設置されました。

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆ 《 住宅着工 2 月、過去 3 番目の低水準 》 ★☆☆

2 月の新設住宅着工戸数は前年同月比 9.3%減の 56,527 戸と、15 カ月連続で前年を下回り、比較可能な 1965 年以降で 3 番目の低い水準になりました。分譲マンションは 57.0%減の 4,619 戸と、15 カ月連続で減少しました。2 月としてはマンションの統計を取り始めた 85 年以降で最低でした。国土交通省は、「在庫は減っているものの、全体として在庫調整局面が続いている」と見えています。

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house05_hh_000155.html

◆◇◆ NEXT STEP ◆◇◆

★☆☆《平成 22 年度第 1 回 住宅ローンアドバイザー養成講座 申込受付のお知らせ》☆☆★

(財)住宅金融普及協会の実施する「平成 22 年度第 1 回住宅ローンアドバイザー養成講座」の開催内容等が以下のとおり決まりましたのでお知らせします。

- 受付期間 平成 22 年 3 月 25 日(木)～5 月 25 日(火)
- 開催会場 全国 43 会場
- 受講コース A コース(基礎編 Web 講習+応用編会場映像講習)と B コース(基礎編会場映像講習+応用編会場映像講習)の 2 コース
- 開催日 火曜日クラス 基礎編 6 月 8 日、応用編 6 月 22 日
水曜日クラス 基礎編 6 月 9 日、応用編 6 月 23 日
土曜日クラス 基礎編 6 月 12 日、応用編 6 月 26 日
- 合格発表 平成 22 年 7 月 26 日(月)
- 詳細は <http://www.hlpa.or.jp/> まで

◆◇◆ おすすめの一冊 ◆◇◆

齊藤広子・中城康彦著
住まい・建築のための不動産学入門
市ヶ谷出版社
2009年10月13日
2,000円（税別）

住まい・建築を支える社会システムとしての不動産学をわかりやすく
かつ体系的に解説したテキストです。
このメルマガの読者の皆さんにとっては、既にご存知の内容が多いでしょうが、
これから不動産について学ぼうとする人に最適の入門書です。
皆さん方がお知り合いの方に、何か良いテキストはないか？
と聞かれた時に紹介できる本です。

序章 不動産学を学ぶこと
第1章 住まいのための不動産学
第2章 建築のための不動産学

発行 財団法人不動産適正取引推進機構

TEL 03-3435-8111

FAX 03-3435-7576

<http://www.retio.or.jp>

※このメールマガジンの掲載内容は転載フリーです。
