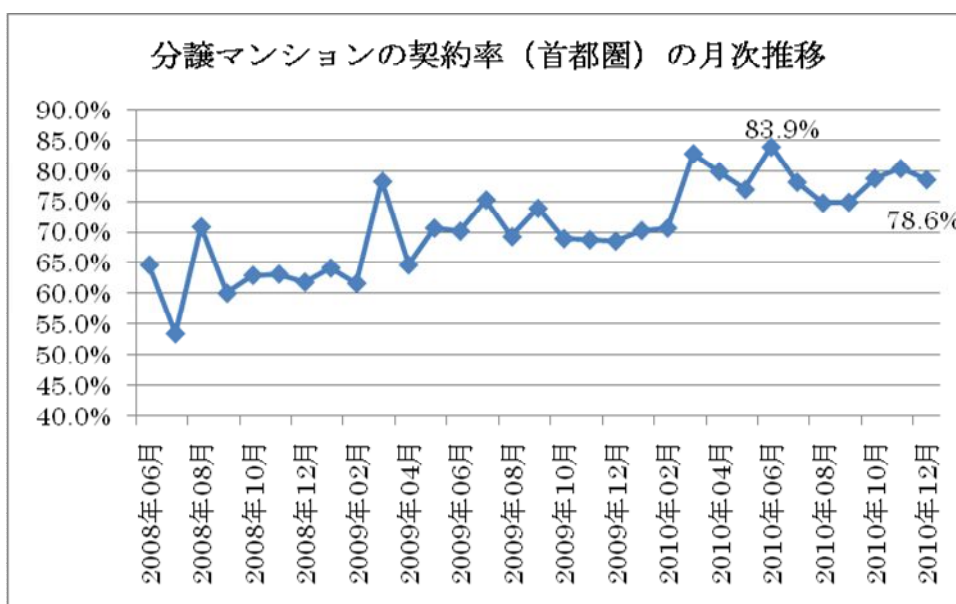
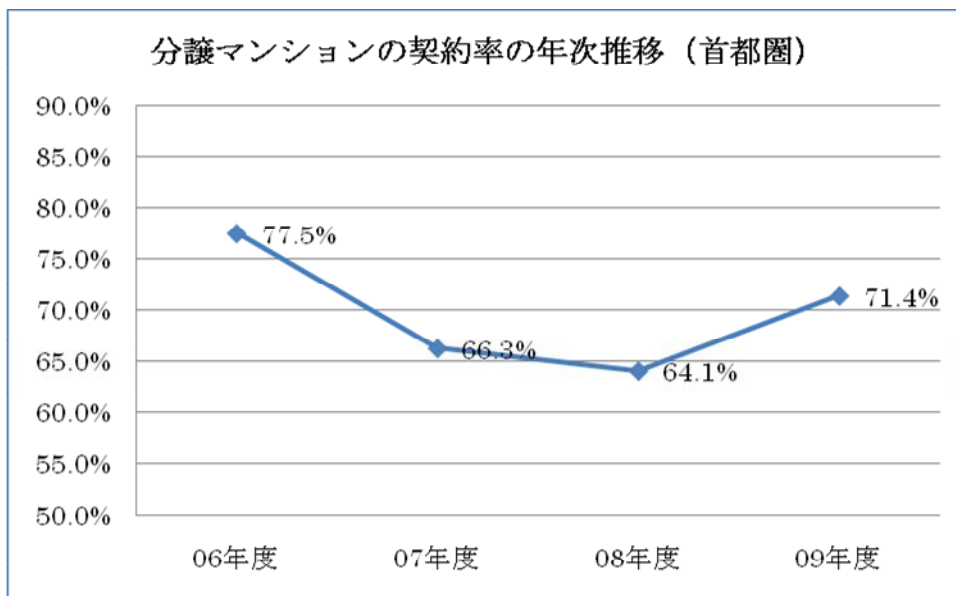
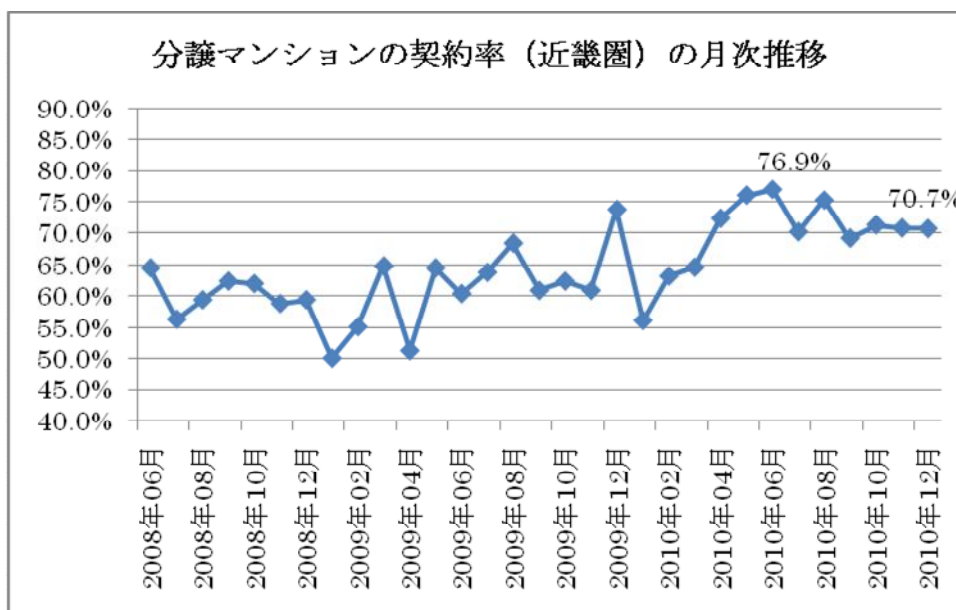
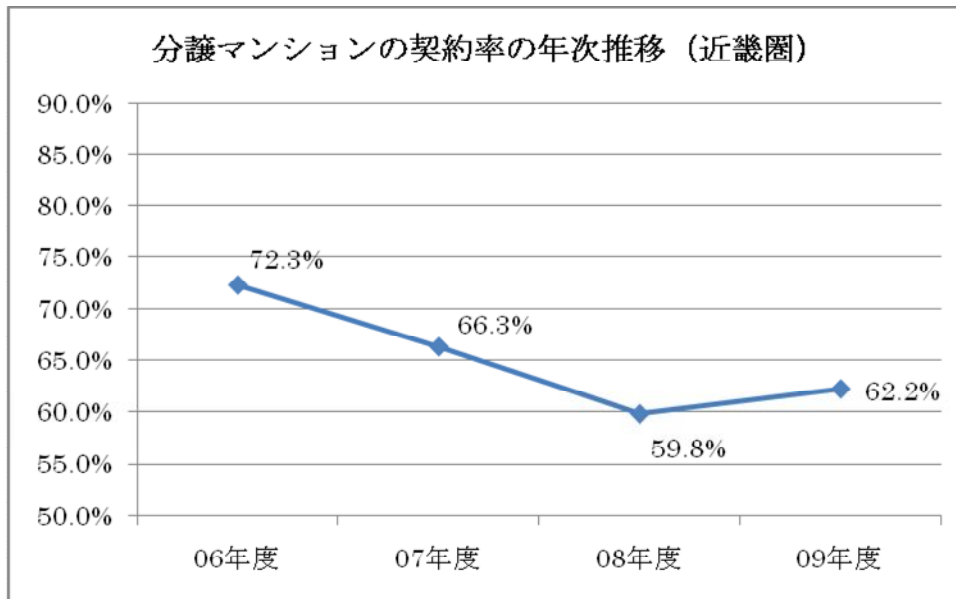


1. 不動産と建設に関する指標

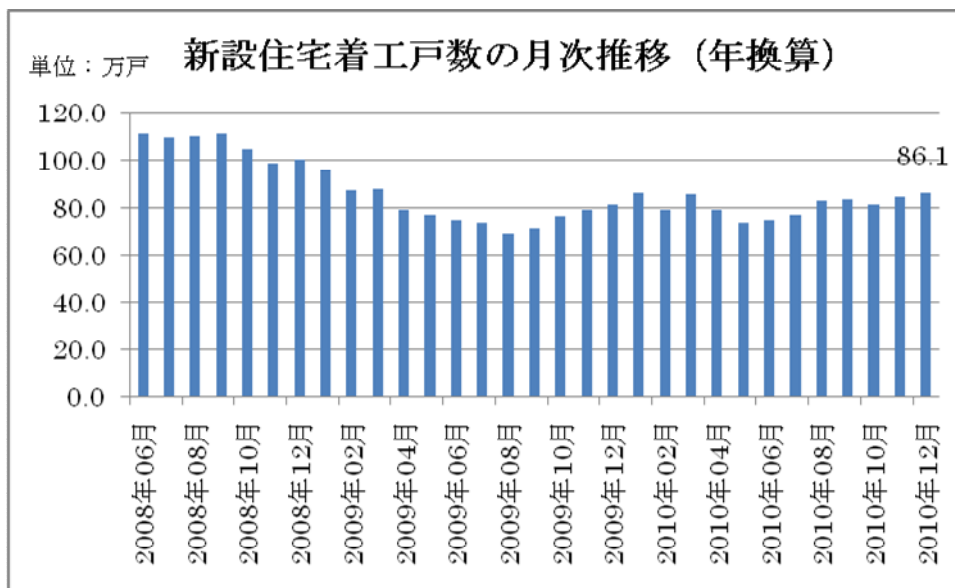
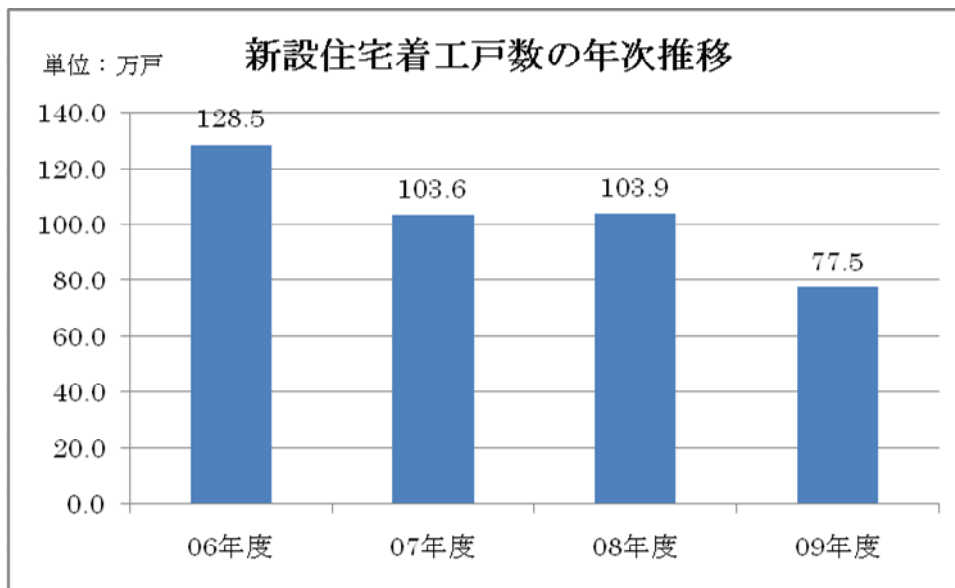


首都圏の分譲マンションの契約率は好不調の境目とされる70%の契約率を2010年から達成していますが、金融危機以前の供給量と比較して大幅に減少しているため一概にはマンションの販売が復活したとは言えません。但し、都心の一等地は販売が好調で、デベロッパーも土地の仕入れを強化していますが、物件不足と価格の上昇に見舞われています。



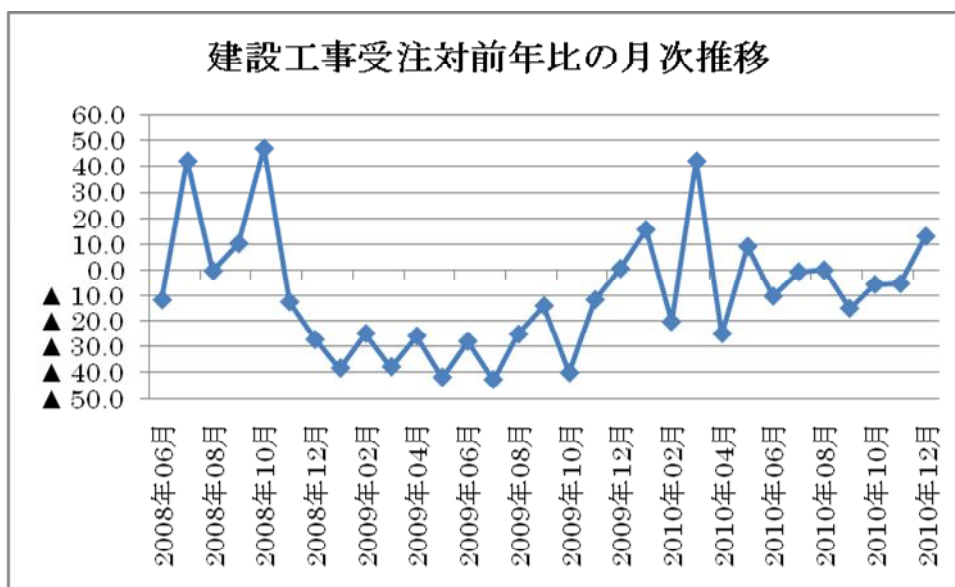
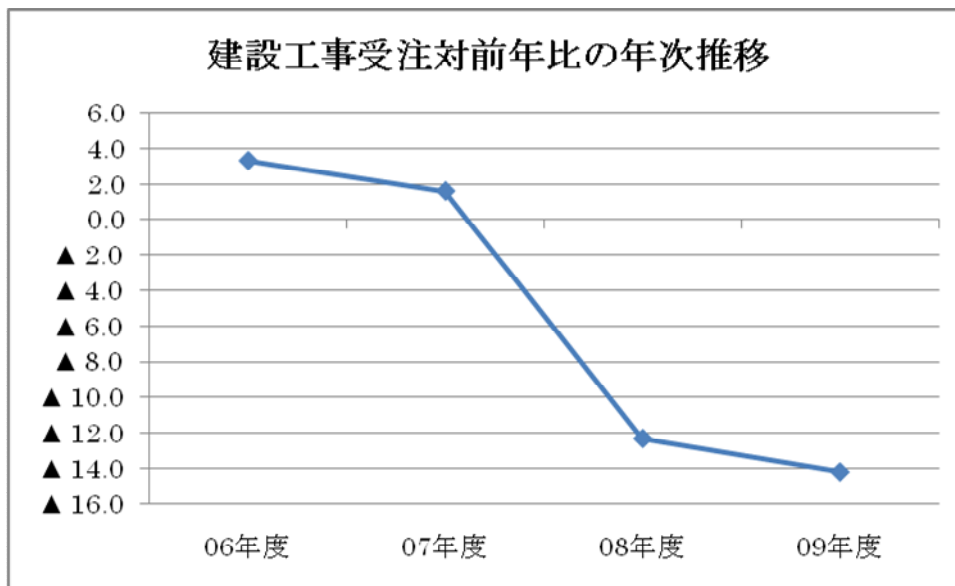
マンションの契約率は不動産経済研究所が発表しているものです。この数値はマンションの販売総戸数に対する契約率なので、マンションの販売戸数自体が減れば分母が減るので、売れ行きの絶対数を示すものではない指標ですので注意が必要です。

この指標は今後のマンションデベロッパーの土地の仕入れ等の状況を予測する材料のひとつとしてデベロッパーへの土地持ち込みの時期やタイミング等を図る指標としても利用可能です。



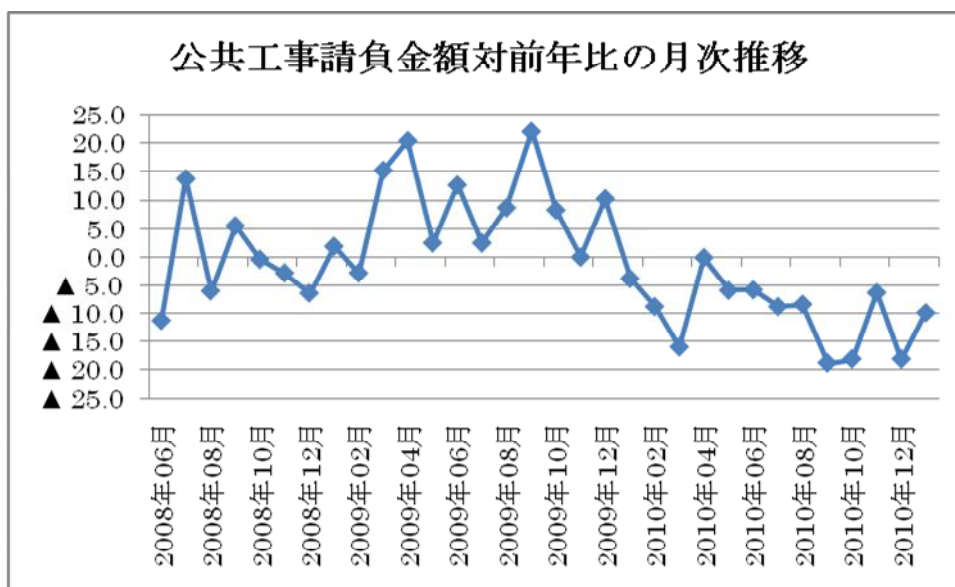
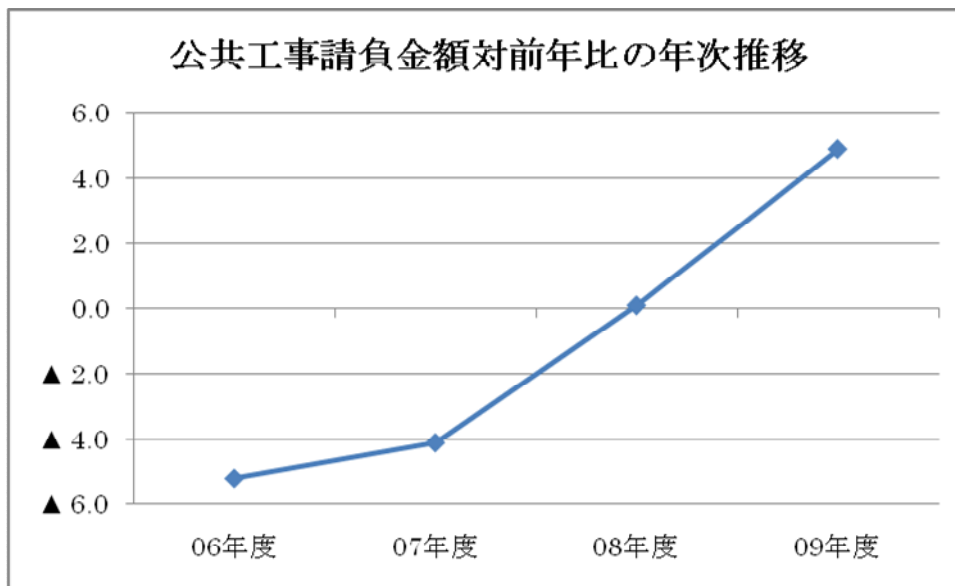
新設住宅着工戸数は各都道府県におけるアパートや分譲マンション、戸建て、社宅等を含めた住宅の建築確認取得の集計です。景気が下降局面では住宅や土地を更に安く購入しようとする心理が働くため買い控えがおきる傾向があります。逆に景気が上向いたり、マンションの契約率が上がると（建築確認取得には数カ月を要しますが）新設住宅着工戸数が増加する傾向があります。

住宅の購入や建設には多額の資金を要するため、金利の動向にも敏感に反応します。政府の金融経済対策の一環である住宅エコポイント制度により新築戸建ての着工戸数は上向いています。



建設工事受注は建設会社大手 50 社の受注金額の合計で、民間並びに公共工事双方の数字です。建設業の業績は世の中の景気よりも少し遅れて動く傾向にあります。10年度は下落率が改善すると予想されています。

建設業界に就職している人は 2010 年 12 月現在 507 万人（全産業は 6,252 万人、全産業に対する割合 8.1%）であり、11 月の 487 万人（全産業は 6,233 万人、全産業に対する割合 7.8%）に対しては 20 万人増加となり、全産業の中で突出した増加となっていますが、長期的には、右肩下がりの業界と言えます。



公共工事請負金額は保証事業会社が前払い金の保証契約をした金額が対象となっており、政府の建設投資額の約 75%をカバーしていると言われています。不景気になると公共工事が増加する傾向がありますが、民主党の「コンクリートから人へ」の政策転換により 2010 年 1 月から対前年同月比は 13 カ月連続でマイナスとなっています。

公共工事前払金保証事業・・・公共工事を発注する場合に請負金額の一部を前金払いする場合に、この前払いされた金額を保証事業会社が発注機関に対して保証する制度。「公共工事前払金保証事業に関する法律」(昭和 27 年 6 月 12 日法律第 134 号)