

● 注文住宅の建築費用は全国平均 2,943 万円で上昇傾向 — リクルート住まいカンパニー「2015 年注文住宅動向・トレンド調査」 —

株式会社リクルート住まいカンパニーは 12 月 8 日、注文住宅の建築者・検討者を対象とした「2015 年注文住宅動向・トレンド調査」の結果を公表した。

この調査はリクルート住まいカンパニーが毎年実施しているもので、1 年以内に一戸建て（新築・建て替え注文住宅）を竣工した人（＝「建築者」）を対象としたインターネット調査である。

調査の結果、全国の「建築者」の建築費用は平均 2,943 万円であった。首都圏に限定すると、建築費用は平均 3,153 万円であった（いずれも土地代を除く）。いずれも直近 4 年間で上昇傾向にある。

なお、頭金については全国平均 967 万円（0 円を含む平均）で、2014 年（平均 932 万円）より 35 万円上昇した。こちらも 2013 年（856 万円）、2012 年（854 万円）から上昇傾向にある。

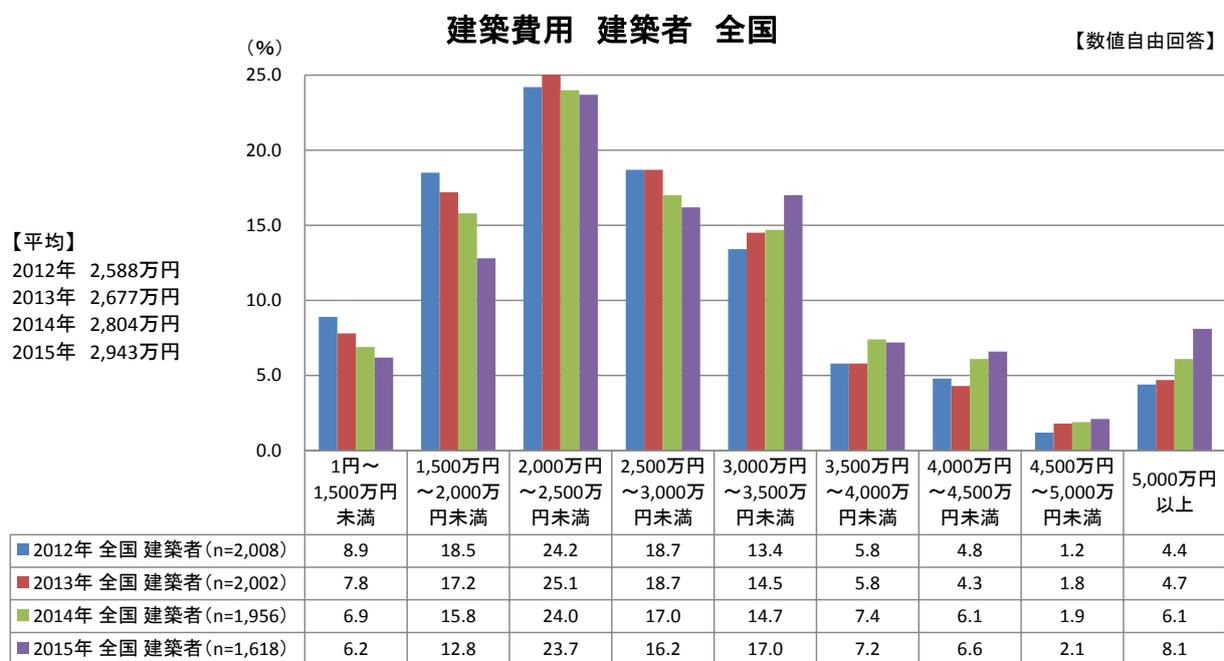


図 「建築者」の建築費用の金額別構成比（全国）

建築費用 建築者 首都圏

【数値自由回答】

【平均】

2012年 2,813万円
 2013年 2,947万円
 2014年 3,098万円
 2015年 3,153万円

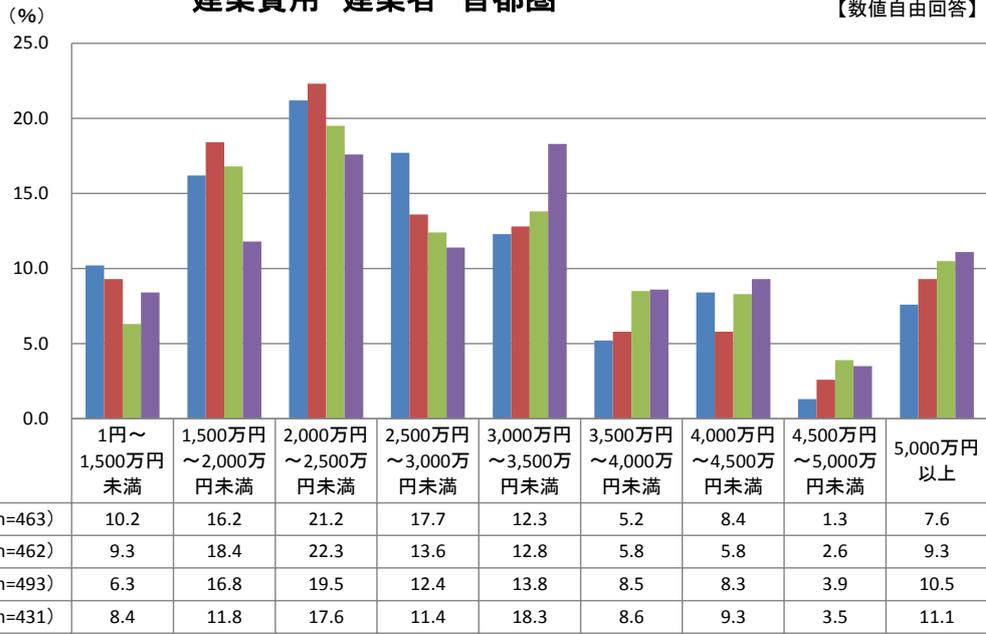


図 「建築者」の建築費用の金額別構成比（首都圏）

[株式会社リクルート住まいカンパニー プレスリリース（平成 27 年 12 月 8 日）](#)

● 内部留保「M&Aに」44% ～日本経済新聞社「社長 100 人アンケート」～

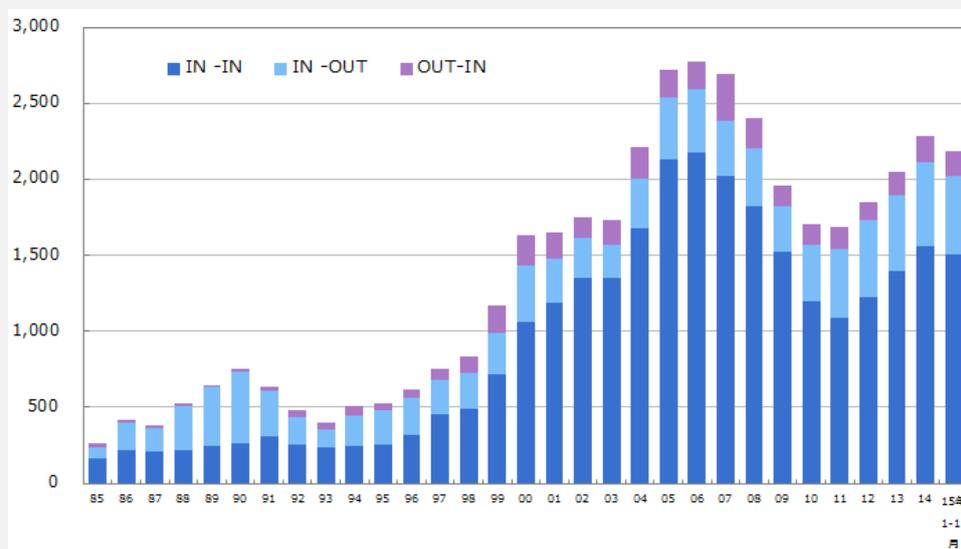
日本経済新聞社実施した「社長 100 人アンケート」によると、過去最大規模に膨らんだ内部留保の活用先について、M&A（合併・買収）が 44.8%に達したという。また、国内へ設備投資が 46.9%となっており、安倍政権の求める「内部留保→設備投資」という活用も積極的に検討されていることがうかがえる。

検討する内部留保の活用法（3 つまで回答可）

① 設備投資（国内）	46.9%
② 設備投資（海外）	36.6%
③ M&A	44.8%
④ 従業員の待遇改善	14.5%
⑤ 研究開発強化	42.1%
⑥ 株主への還元	44.8%
⑦ その他	9.0%

（出所）日経産業新聞・朝刊（2015 年 12 月 21 日）

一方で、M&A 戦略立案を行うレコフが発表している M&A 件数の推移によると、リーマンショック以降、M&A の件数は増加傾向にあるものの、2015 年 1-11 月期の件数は、2014 年（年間）の実績よりも少ない。



IN-IN: 日本企業同士の M&A IN-OUT: 日本企業による外国企業への M&A OUT-IN: 外国企業による日本企業への M&A

（出所）[MARR Online（レコフ）](#)

ただし、昨今は、地方銀行再編（グループ化）やメーカーの不採算部門の切り離し・他社との統合のような動きもみられており、2016 年は、アンケートの結果示すように、M&A による各業界の再編の動向が注目される。

[日本経済新聞（2015 年 12 月 21 日）](#)

● マンション建て替え要件を緩和へ

1月4日のNHKニュースは、国土交通省が、1月4日に召集された通常国会に規制緩和策を盛り込んだ都市再生特別措置法の改正案を提出し、来年早期の導入を目指す方針を固めたと報じた。

「区分所有法や建て替え円滑化法などのマンション建て替え法制では、所有者の8割以上の合意を必要としている。マンションを解体して更地を売却し、別の場所に住み替える場合は、民法に基づき全員の合意が必要となる。特に高齢者が多く住む物件などでは、資金の確保が難しいことなどから必要な賛同数を得るのが難しかった」（日経新聞12月27日朝刊報道）ことから、建て替えを促進して区分所有建物の高層化を図り、空いた敷地内に、都市公園、介護施設、保育所、商業施設を併設することなどを条件に、有効利用を図るため、都市再生特別措置法の改正により、所有者の3分の2が合意すれば建て替えられるようにすることを目指すというものである。主に都市部の大型団地などでの活用を見込んでいるが、小規模の建て替え案件でも自治体が認める等の一定の要件を満たせば、適用範囲を広げる工夫も検討する。新制度の利用で建て替えが進み利便性が高まれば、若年層を呼び込む効果も見込める。

日経新聞12月27日朝刊によれば、「今後、建て替えを迫られる団地やマンションは全国的に急増する。国土交通省によると、築45年超の団地は現在、全国で291あるが、2025年には約5倍の約1500、35年には3000弱に達する見通し。現在約38万戸が空き家となっている分譲マンションも、古くなると空き家率が高まる傾向があるため、建て替え需要も拡大するとの見方がある。」と本構想の建設投資の拡大効果への期待も示している。



(注) 日経新聞2015年12月27日朝刊による。

● 東京都が、新年度から、介護事業者の空き家借り上げ等に対し、家賃補助制度を創設へ

1月4日の朝日新聞朝刊に、全国の空き家の約1割が集中する東京都が、空き家を借り上げて職員宿舎として活用する介護事業者などに空き家を貸す所有者らに、経費を補助する独自の有効活用策に乗り出すとの報道がなされた。また、1月4日のNHKの取材に対し升添東京都知事は、本件について、早期の対応が必要との考えを示し、新年度予算案に関連予算を計上する方針を明言した。

2013年、総務省調べによると、全国の空き家は819万6千戸で、このうち、都は81万7千戸で、全国の1割を占める。総住宅数に占める割合を示す東京都の空き家率は11・1%で、全国の13・5%より低い。空き家が住宅密集地にあることが多く、火災や地震による倒壊が起きたときの影響が大きい。65歳以上の単身・夫婦暮らしの持ち家も約80万戸に上る。

都関係者によると、補助対象になるのは、災害時に高齢者や障害者ら特別な配慮が必要な避難者を受け入れる福祉避難所（約1200カ所）のうち、施設周辺の空き家を災害時に素早く対応できるよう職員用の宿舎として借り上げる高齢者介護事業者。家賃の一部を都が補助し、不足する介護人材の安定的な確保につなげる狙いがある。