

# 週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers



## 住宅・宅地分譲業と流通業は5期連続プラス

～ 土地総研、4月時点の「不動産業業況調査」

(一財)土地総合研究所は、4月1日時点における「不動産業業況調査結果」(調査対象149社、回収数123社、回収率82.6%)をまとめた。

それによると、現在の経営状況DI(「良い」とする回答から「悪い」という回答を差し引いて計算した数値。「普通」「変わらない」の回答は0として算定)をみると、「住宅・宅地分譲業」の経営状況は、前回(平成26年1月1日現在)調査に比べ2.9ポイント(P)上昇の11.7となり5期連続でプラス水準となった。「不動産流通業(住宅地)」の経営状況は同2.4P低下の6.7となったが、5期連続でプラス水準を維持している。「ビル賃貸業」の経営状況は同12.0P上昇の0.0で2008年以来続いていたマイナス水準を脱した。

[住宅・宅地分譲業の業況指数]11.7で前回調査(平成26年1月1日現在)の8.8に比べ2.9P上昇し5期連続のプラス水準で推移。①用地取得件数=3.4(前回調査時点▲18.2)②モデルルーム来場者数=25.0(同▲28.1)③成約件数=▲10.1(同▲26.9)④在庫数=23.5(同48.1)⑤販売価格の動向=43.3(同17.6)。

[不動産流通業(住宅地)の業況指数]6.7で前回調査の9.1から2.4P低下したが、5期連続でプラス水準を維持している。〈マンション(中古等)〉「売却依頼件数」は▲6.8P、「成約件数」は▲3.6P 前回はそれぞれダウンした。「購入依頼件数」は7.1P、「取引価格」は1.7P 前回はそれぞれアップした。売却依頼件数の指数は2期連続のダウン。◇売却依頼件数=▲11.9(同▲5.1)◇購入依頼件数=14.0(同6.9)◇成約件数=5.2(同8.8)◇取引価格=16.1(同14.4)〈戸建(中古等)〉「売却依頼件数」は▲21.8P、「成約件数」は▲1.4P 前回よりダウンした。「購入依頼件数」は4.6P、「取引価格」は2.5Pで前回よりそれぞれアップした。◇売却依頼件数=▲28.1(同▲6.3)◇購入依頼件数=7.9(同3.3)◇成約件数=▲4.7(同▲3.3)◇取引価格=15.4(同12.9)〈土地〉「売却依頼件数」は▲20.5P、「取引価格」は▲7.5P 前回よりそれぞれダウンした。「購入依頼件数」は9.5P、「成約件数」は6.2P 前回よりそれぞれアップした。◇売却依頼件数=▲11.1(同9.4)◇購入依頼件数=22.2(同12.7)◇成約件数=6.2(同0.0)◇取引価格=14.4(同21.9)

マンション、戸建て、土地のすべてにおいて、取引価格の指数は5期連続のプラス水準で、取引価格が上昇傾向にある状況が続いている。

[ビル賃貸業の業況指数]0.0で前回調査(同▲12.0)に比べ12Pの2桁上昇で、2008年10月以来続いていたマイナス水準から脱した。「空室の状況」は前期比27.9P上昇の40.0となった。空室は減少傾向にあるという見方が多いが、この回答は東京都では85.7%を占める

が、東京都以外の地域では 35.7%にとどまった。「成約賃料動向」は前期比 4.3P 上昇の 4.3 となり、平成 20 年 7 月の 9.1P 以来、5 年ぶりにプラス水準となった。◇空室の状況=40.0(同 12.1) ◇成約賃料動向=4.3(同 0.0)。

〈不動産業業況指数の 3 か月後の見通し〉◇住宅・宅地分譲業=▲8.3(0.0)◇不動産流通業(住宅地)=▲3.7(9.1)◇ビル賃貸業=8.0(4.0)。

〔URL〕 <http://www.lij.jp/search/gyoukyou/g26-04.pdf>

【問合せ先】 研究部 03—3509—6972

## 政策動向

### 経産省、「マンションのスマート化に対する補助事業説明会」を開催

経済産業省は「マンションのスマート化に対する補助事業説明会」を 5 月 27 日に東北地域仙台会場で実施したのを皮切りに今後全国 5 地域で開催する。同省では平成 24 年度補正予算で「スマートマンション導入加速化推進事業」(平成 26 年度末まで申請受付)を実施し、今年 3 月末で約 1000 棟のマンションから導入申請があった。今年度はさらにスマートマンションの普及推進へ向け、同説明会では実際にスマートマンションへの機器導入やサービス提供を行っている事業者を招き、不動産、マンション管理組合関係者を対象に補助事業の概要や導入事例などを紹介している。テーマと開催日程・会場は次のとおり。

テーマ①:「スマートマンション導入加速化推進事業について」 説明者=経済産業省担当官 [説明内容]スマートマンションについて紹介、補助事業の概要、スマートマンションの評価制度一等。

テーマ②:「スマートマンション導入事例」 説明者=事業者 [説明内容]スマートマンション化による不動産事業者やマンション管理組合そして住民へのメリット、スマートマンションにおけるサービス提供事例一等。

[日程・会場]◇6 月 2 日(月)「中国地域」(14:00~16:00) 岡山第 2 合同庁舎共用 C 会議室◇6 月 9 日(月)「四国地域」(14:00~16:00) 高松サンポート合同庁舎 2 階アイホール◇6 月 11 日(水)「北海道地域」(13:30~15:30) 北海道経済産業局第 1 会議室◇6 月 16 日(月)「九州地域」(14:00~16:00) 九州経済産業局大会議室 A・B◇6 月 26 日(木)「中部地域」(14:30~16:30) 中部経済産業局 2 階大会議室

開催概要〔URL〕 [http://www.meti.go.jp/policy/it\\_policy/zenkoku\\_setsumei2014.pdf](http://www.meti.go.jp/policy/it_policy/zenkoku_setsumei2014.pdf)

経産省のスマートマンション紹介〔URL〕 [http://www.meti.go.jp/policy/it\\_policy/smart\\_mansion.html](http://www.meti.go.jp/policy/it_policy/smart_mansion.html)

【問合せ先】 商務情報政策局情報経済課 03—3501—0397

### 国交省、建築物石綿含有建材調査者講習の合格率は 77.8%

国土交通省は、「建築物石綿含有建材調査者登録講習」の結果をこのほど発表した。全国 3 会場(神奈川県、大阪府、福岡県)で行われた講習での受験者数は 144 名。合格者は 1 都 1 道 2 府 20 県から 112 名で合格率は 77.8%だった。同講習は、建築物の通常の使用状態における石綿含有建材の使用実態を的確かつ効率的に把握するため、中立公正に正確な調査ができ

る建築物石綿含有建材調査者の育成を目的に、昨年7月に「建築物石綿含有建材調査者講習登録規程」(平成25年7月30日公示)を定め、一定要件を満たした機関を国土交通省に登録し、当該機関が行う講習修了者に建築物石綿含有建材調査者の資格を付与する制度。講習会は、昨年10月に登録された(一財)日本環境衛生センターが実施しており、このほど制度開始後初の合格者を発表した。

(一財)日本環境衛生センター〔URL〕<http://www.jesc.or.jp/info/asbestos/02.html>  
〔URL〕<http://www.mlit.go.jp/common/001039764.pdf>

【問合せ先】住宅局建築指導課建築物防災対策室 03—5253—8111 内線 39546、39563

## 住金機構、フラット35の5月の最低金利は1.73%で2か月ぶりに下落

(独)住宅金融支援機構は、長期固定金利住宅ローン「フラット35」と「フラット50」(いずれも買取型)の取扱金融機関が適用する5月の融資金利を発表した。

利率は取扱金融機関によって異なるが、35年ローンのうち最も低いものは1.73%で、最低金利は2か月ぶりに下落した。

【フラット35】◇返済期間「21年以上35年以下」の場合の金利幅(融資率9割以下)＝年1.730～2.430%(取扱金融機関が提供する金利で最も多いのは1.730%)◇同(融資率9割超)＝年2.170～2.870%(同2.170%)◇返済期間「20年以下の場合」の金利幅(融資率9割以下)＝年1.450～2.150%(取扱金融機関が提供する金利で最も多いのは1.450%)◇同(融資率9割超)＝年1.890～2.620%(同1.890%)。

【フラット50】◇返済期間「36年以上50年以下」の場合の金利幅(融資率9割以下)＝年2.220～2.970%(取扱金融機関が提供する金利で最も多いのは2.470%)◇同(融資率9割超)＝年2.660～3.410%(同2.910%)。

〔URL〕<http://www.flat35.com/kinri/index.php/rates/top>

【問合せ先】お客様コールセンター 0120-0860-35

## 調査統計

### 国交省、4月の建設労働需給調査、8職種の過不足率1.9%に縮小

国土交通省は、「建設労働需給調査結果」(平成26年4月調査)をまとめた。この調査は、全国の型わく工(土木)や型わく工(建築)、左官、とび工、鉄筋工(土木)、鉄筋工(建築)＝6職種と電工、配管工＝2職種を加えた8職種を対象に、今年4月10日から20日までの間の1日(日曜、休日を除く)を調査対象日として過不足率を調べたもの。

全国の8職種の過不足率は、今年3月の2.8%の不足から、4月は1.9%の不足と0.9ポイント不足幅が縮小した。一方、東北地域の8職種の過不足率は、同じく今年3月の1.2%の不足から、4月は1.6%の不足へと0.4ポイント不足幅が拡大。今後、8職種の労働者の確保見通しは、全国と東北地域とも「普通」となっている。

### 〈今年4月の職種別過不足率の状況〉

◇型わく工(土木)=2.3%(前月比1.1P減)◇型わく工(建築)=1.9%(同0.6P減)◇左官=2.2%(同0.1P減)◇とび工=2.5%(同1.3%減)◇鉄筋工(土木)=4.1%(同2.8%増)◇鉄筋工(建築)=2.4%(同0.1P増)◆6職種計=2.3%(同0.7P減)◇電工=0.9%(同2.5P減)◇配管工=1.4%(同0.2P増)◆8職種計=1.9%(同0.9P減)。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001040973.pdf>

【問合先】 土地・建設産業局建設市場整備課 03—5253—8111 内線 24853、24854

## 国交省、主要建設資材の需給は均衡、価格は横ばい

国土交通省が今年5月1～5日に調査した「主要建設資材需給・価格調査結果」をまとめた。全国の建設資材動向の[価格動向]=アスファルト合材(新材、再生材)、石油は「やや上昇」でその他資材は「横ばい」。[需要動向]=全ての資材が「均衡」。[在庫状況]=全ての資材が「普通」。被災3県(岩手、宮城、福島)の建設資材動向の[価格動向]=骨材(砕石)、アスファルト合材(新材、再生材)、石油は「やや上昇」。その他資材は「横ばい」。[需要動向]=アスファルト合材(新材、再生材)は「やや緩和」。その他資材は「均衡」。[在庫状況]=骨材(再生砕石)は「やや品不足」。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001040858.pdf>

【問合先】 建設市場整備課 労働資材対策室 03—5253—8111 内線 24863、24864

## 市場動向

### 4月の首都圏建売住宅の発売戸数は9.3%減の342戸、月間契約率58.2%

不動産経済研究所がまとめた4月の「首都圏建売住宅市場動向」(団地型)によると、新規発売戸数は342戸で、前年同月(377戸)比9.3%の減少となった。月間契約率は58.2%で、前年同月(48.3%)比9.9ポイントアップした。

4月の発売戸数の地域別内訳は、東京都136戸(前年同月比49.5%増、シェア39.8%)、千葉県46戸(同62.6%減、同13.5%)、埼玉県85戸(同7.6%減、同24.9%)、神奈川県75戸(同5.6%増、同21.9%)。茨城県は供給がなかった(前年同月もなし)。戸当たり平均価格は5119.6万円で、前年同月比で607.9万円、13.9%の上昇となった。地域別にみると、東京都5857.2万円(前年同月比730.4万円、11.1%下落)、千葉県3071.3万円(同264.0万円、7.9%下落)、埼玉県3802.7万円(同197.5万円、4.9%下落)、神奈川県6530.8万円(同1978.7万円、43.5%上昇)。平均敷地面積は130.38㎡で、前年同月比13.74㎡、11.8%の拡大。平均建物面積は101.79㎡で、同3.08㎡、3.1%の拡大となった。

即日完売物件は11戸。月末時点の販売在庫(発売後6か月以内)は927戸で、前月末(971戸)比44戸の減少、前年同月末(721戸)比では206戸増加している。

[URL] <http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/168/s201404.pdf>

【問合先】 企画調査部 03—3225—5301



## 催事案内

### リノベ推進協、「朝日住まいづくりフェア 2014」で特別セミナーを開催

(一社)リノベーション住宅推進協議会は、6月1日(日)に東京都江東区有明の東京ビッグサイト(東京国際展示場)での『朝日住まいづくりフェア 2014』(5月30日(金)～6月1日(日))にて「知って得するリノベーションという選択肢～実例から学ぶ業者の選び方～」(14:10～14:40)をテーマにした特別セミナーを開催する。

特別セミナーの詳細は[URL] <http://www.housingworld.jp/seminar2014/day03.html>

[URL] <http://www.renovation.or.jp/news/2014/05/2014.html>

【問合せ先】事務局 03—3486—2510

### マンション管理C、建築再生展 2014 にマンションみらいネットの仕組み等を展示

(公財)マンション管理センターは、6月18日(水)～20日(金)に東京都江東区有明の東京ビッグサイト(東京国際展示場)東1ホールで開催される『第19回建築再生展 2014』に出展し、マンションの管理状況を積極的に公開しているマンションを紹介する「マンションみらいネット」の仕組みや、メリットをデモンストレーションにて紹介する。

[URL] <https://www.mirainet.org/index.php?m=default&a=information>

【問合せ先】企画部 03—3222—1518



## 協会だより

### ◆事務所移転

(株)建築構造センター(賛助会員)は、本社事務所を下記に移転し、5月26日(月)から業務を開始した。

【新所在地】〒160-0022 東京都新宿区新宿1-8-1 大橋御苑駅ビル6階  
電話、FAXに変更はない。

### ◆6月の行事予定

◇ 6日(金)	9:45～	宅地建物取引主任者法定講習〔連合会館〕
◇ 10日(火)	14:30～	理事会〔ホテルニューオータニ〕
	16:00～	定時総会〔同上〕
	18:00～	懇親パーティー〔同上〕
◇ 12日(木)	13:00～	特保住宅検査員研修兼制度説明会〔ホテルチューリッヒ東方2001〕
◇ 16日(月)	15:00～	マーケティング小委員会(戸建住宅委員会)〔協会会議室〕
◇ 20日(金)	13:00～	特保住宅検査員研修兼制度説明会〔JA長野県ビル〕