

2015.4.24

No. 0102

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers

発行/毎週金曜日

一般社団法人 全国住宅産業協会

〒102-0083 東京都千代田区麹町 5-3

TEL03-3511-0611 FAX03-3511-0616

全住協 HP <http://www.zenjukyo.jp/>

今週の
フラッシュ

発売戸数は首都圏 4%減、近畿圏 9%増

～不動産経済研、3月の新築マンション市場動向

不動産経済研究所がまとめた 2015 年 3 月の「首都圏・近畿圏新築マンション市場動向」によると、首都圏の発売戸数は 4457 戸で、前年同月比 4.0%減となり、3 か月連続で前年水準を下回った。エリア別の発売では東京都下(842 戸、前年同月比 75.1%増)が大きく増加したほか、東京 23 区(1946 戸、同 10.0%増)、埼玉県(598 戸、同 1.9%増)、千葉県(467 戸、同 10.7%増)は増加したが、神奈川県(604 戸、同 56.3%減)は大きく落ち込んだ。売れ行きの勢いを示す月間契約率は 79.6%(同 0.2P 減)と 3 か月連続で好調ラインの 70%を上回った。エリア別では全エリアが好調ラインの 70%台を上回り、神奈川県(83.4%)と千葉県(82.2%)は 80%台に乗せている。平均価格は 5186 万円で同 0.6%下落し 2 か月ぶりに下落、㎡単価は 73.6 万円で同 0.8%上昇し、2 か月連続の上昇となった。神奈川県と千葉県は平均価格・㎡単価ともに上昇したが、東京 23 区、東京都下、埼玉県はいずれも下落した。

近畿圏の発売戸数は 2019 戸で、前年同月比 9.3%増と 8 か月ぶりに 2000 戸を超え、3 か月連続で前年水準を上回った。エリア別の発売では、神戸市部(376 戸、前年同月比 559.6%増)と京都市部(212 戸、同 78.2%増)が大幅に増加した。その他のエリアは大阪府下(577 戸、同 8.7%増)、滋賀県(44 戸、同 388.9%増)は増加し、大阪市部(437 戸、同 6.4%減)、兵庫県下(261 戸、同 19.7%減)、京都府下(47 戸、同 33.8%減)、奈良県(45 戸、同 74.1%減)、和歌山県(20 戸、同 78.9%減)は減少した。月間契約率は前年同月比 5.1P 減少したものの、72.7%と 2 か月ぶりに好調ラインの 70%を上回った。兵庫県下(89.3%、同 16.4P 増)と京都府下(89.4%、同 10.6P 減)は 9 割に迫る勢いだが、神戸市部(59.8%、同 0.2P 増)、京都市部(51.9%、同 30.5P 減)、和歌山県(65.0%、同 7.6P 減)がいずれも 70%を下回った。平均価格は 3842 万円で同 5.5%上昇し 2 か月連続の上昇。㎡単価は 55.8 万円で同 10.1%上昇、10 か月連続で上昇し、3 か月ぶりの 2 桁増。平均価格・㎡単価ともに上昇した。

◆首都圏、契約率 79.6%、発売は 4.0%の減少、平均価格は下落、㎡単価は上昇

首都圏の今年 3 月の発売戸数は 4457 戸で、前年同月比 4.0%減と 3 か月連続の減少。

〔エリア別の発売状況〕◇東京 23 区＝1946 戸(前年同月比 10.0%増)◇東京都下＝842 戸(同 75.1%増)◇神奈川県＝604 戸(同 56.3%減)◇埼玉県＝598 戸(同 1.9%増)◇千葉県＝467 戸(同 10.7%増)―と、神奈川県以外の全エリアで前年水準を上回った。

〔エリア別の契約率〕◇東京 23 区＝78.8%(前年同月比 3.6P 増)◇東京都下＝79.7%(同 8.2P 減)◇神奈川県＝83.4%(同 2.1P 増)◇埼玉県＝76.6%(同 7.4P 減)◇千葉県＝82.2%(同 3.5P 増)―全てのエリアで好調ラインの 70%を上回り、神奈川県と千葉県では 80%を超えている。

〔価格動向〕◇戸当たり平均価格＝5186 万円で、前年同月比 29 万円、0.6%の下落、2 か月ぶりに下落◇㎡単価＝73.6 万円で、同 0.6 万円、0.8%の上昇、2 か月連続の上昇。〔平均専有面積〕70.47 ㎡で、前年同月比 1.00 ㎡減、1.4%縮小。〔即日完売〕8 物件 293 戸(シェア 6.6%)。〔販売在庫の状況〕3 月末時点の販売在庫は 5218 戸で、前月末比 20 戸の増加、2 か月ぶりに増加。前年同月末(3828 戸)比では 1390 戸の増加。

〔2015 年 4 月の発売予測〕4 月の発売は前年同月の 2473 戸を上回る 3000 戸程度となる見込み。

◆近畿圏、契約率は 72.7%、発売は 3 か月連続の増加、平均価格・㎡単価ともに増加

近畿圏の今年 3 月の発売戸数は 2019 戸で、前年同月比 9.3%増と 3 か月連続の増加。

〔エリア別の発売状況〕◇大阪市部＝437 戸(前年同月比 6.4%減)◇大阪府下＝577 戸(同 8.7%増)◇神戸市部＝376 戸(同 559.6%増)◇兵庫県下＝261 戸(同 19.7%減)◇京都市部＝212 戸(同 78.2%増)◇京都府下＝47 戸(同 33.8%減)◇奈良県＝45 戸(同 74.1%減)◇滋賀県＝44 戸(同 388.9%増)◇和歌山県＝20 戸(同 78.9%減)―と、神戸市部、京都市部が大幅に増加。

〔契約率〕初月契約率は 72.7%で、前年同月に比べ 5.1P 減、前月比では 5.6P 増。2 か月ぶりに好調ラインの 70%を上回った。

〔価格動向〕◇戸当たり平均価格＝3842 万円、前年同月比 202 万円、5.5%の上昇で 2 か月連続の上昇◇㎡単価＝55.8 万円、同 5.1 万円、10.1%の上昇、10 か月連続の上昇で 3 か月ぶりに 2 桁増。

〔平均専有面積〕68.84 ㎡で、前年同月比 3.00 ㎡減、4.2%の縮小。〔即日完売〕1 物件 20 戸(シェア 1.0%)。〔販売在庫の状況〕3 月末時点の販売在庫は 2266 戸で、前月末比 16 戸の増加、前年同月末(2049 戸)比で 217 戸の増加。〔2015 年 4 月の発売予測〕4 月の発売は前年同月の 1222 戸を上回る 1400 戸程度となる見通し。

〔URL〕<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/203/s201503.pdf> (首都圏)
<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/202/k201503.pdf> (近畿圏)

【問合先】企画調査部 03-3225-5301

政策動向

国交省、省エネ住宅ポイント 3 月から受付開始の累計は 315 戸、5850 万 P

国土交通省がまとめた今年 3 月 10 日から受付を開始した「省エネ住宅ポイントの実施状況」(平成 27 年 3 月末時点)によると、申請受付開始から 3 月末時点までの省エネ住宅ポイントの発行状況(累計)は 315 戸、ポイント数は 5850 万 9000 ポイントに達したことが分かった。内訳をみると、新築が 167 戸で、5010 万ポイント、リフォームが 148 戸で、840 万 9000 ポイントとなっている。新築は予約申請を含む。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000586.html

【問合先】住宅局住宅生産課 03-5253-8111 内線 39431

国交省、高齢者や子育て世帯の安心居住満足度目標は平成30年度には80%以上に

国土交通省がまとめた「安心居住政策研究会」の中間とりまとめによると、多様な世帯が、安心・安全で豊かな生活を営むことが可能となるための住まいの確保は重要な課題であり、少子高齢化が本格化する中、居住支援の充実等が求められる高齢者、子育て世帯、障害者を中心に今後の方向性や取り組むべき対策等を整理している。

◇**今後の住まいのあり方と政策の方向性**＝①今後の住宅は環境に優しく「多様な世帯」が「コミュニティ」の中で「安心」して、「健康」、「快適」に「自己実現」して暮らせる場としていくことが重要②単にハードの「箱」として住宅の供給や仕様・性能の向上を図るだけでなく、そこに住む人のQOL(クオリティ・オブ・ライフ)の向上を図ることが大切。コミュニティなどを包摂する「住まい」の空間として、住む人の心が温まる「ハートフルな住まい」を目指すべき③地域との関連として、まち全体のコンパクト化と合わせ、多様な世帯が安心して健康に暮らすことができる日常生活圏域(住生活クラスター)の形成を進めるべき④具体的には、良好な住空間の提供に加え、コミュニティや福祉サービス等の拠点施設を備えた「スマートウェルネス住宅・シティ」の整備を日常生活圏を目安に推進し、地域を挙げた居住支援の枠組として住宅、人、コミュニティなどをつなぐ窓口の「居住支援協議会」を設立し、活動を強化する。

◇**高齢者の安心な住まいの確保**＝[住まいの現状]①持家率約 80%(二人以上の世帯)②住み替え等の希望は約 26%で、住み替え先の望ましい居住形態としてはサービス付き高齢者向け住宅が約 30%で最も高い③家計の約 40%は毎月赤字一等。[課題]①住まい方の見つけ直しと居住支援の充実②健康・介護・医療や生活支援等のサービス、コミュニティの形成など、地域の中でいきいきとした生活や活動を可能にする環境整備。◇**今後取り組むべき主な対策**：1.「**健康の維持増進**」と「**地域の居場所づくり**」＝介護・医療サービス施設に加え「スマートウェルネス住宅・シティ」の拠点施設として、空家等を活用しつつ、健康維持増進施設、コミュニティ施設等の整備を重点的に支援、先導的な取組をモデル事業として支援等。2.「**居住支援協議会による「住まい」の包括サポート**」の実現＝①地域の自治体等で構成される居住支援協議会を設立し、全国各地で「住まい相談員」を配置、協力を得た地元店舗に「近所の相談窓口」を開設し安心賃貸住宅の情報提供等の取組を推進②居住支援協議会の全国ネットワーク化によりサポート体制を充実等。3. **生活資金の確保、住み替え支援のための「リバモゲ」の拡充等**＝生活資金の確保のため、リバースモーゲージに係る公的機関の関与のあり方など担保評価手法の高度化等の検討を推進②住宅確保要配慮者向けの低廉かつ入居拒否等のない賃貸住宅の供給促進を支援等。4. **高齢者住宅市場における資金調達(ファイナンス)の多様化**＝サ高住の運営事業者等への説明会等により、ヘルスケアリートの活用を促進等。

◇**子育て世帯の安心な住まいの確保**＝[住まいの現状]①持家希望は約 78%②住み替え意向は約 33%だが、資金不足や情報不足により希望と乖離③コミュニティとの関わり、保育所などの利便性等の住環境に関するニーズが高い。[課題]安心して子を産み、育てることができる広さ・間取り・構造・設備や、コミュニティの形成、子育て支援サービス、安全な遊び場、移動空間の確保など地域の中で安心できる環境整備。◇**今後の取り組むべき主な対策**：1. **安心して子育てできる住宅の普及促進**＝子育て世帯向け住宅の認証などに取り組む自治

体の施策推進など、多様なサービス展開を促進するため、安心して子育てできる住宅に関するガイドライン(指針)の策定等。2. 親世代の資産を活用した「子育てリバモゲ」の導入等＝親世帯の住宅資産を活用したリバースモーゲージ導入に向けた公的保証を検討等。3. 子育て支援やコミュニティの形成支援等の充実・強化＝①「スマートウェルネス住宅・シティ」の拠点施設として、託児・保育所等の子育て支援サービスやコミュニティ施設等の整備を推進、先導的な取組をモデル事業として支援②各地域における同居・近居の取組事例等を整理。“居住支援協議会による「住まい」の包括サポート”。

◇障害者の安心な住まいの確保＝[住まいの現状]総数が約 787.9 万人、総人口の約 6.2% (身体：約 393.7 万人、知的：約 74.1 万人、精神：約 320.1 万)。**[課題]**①各々の状況にあった住まいの確保②生活支援サービスやコミュニティの形成など、障害の有無や程度にかかわらず全ての者が地域で支え合う環境の構築。◇今後の取り組むべき主な対策：1. “居住支援協議会による「住まい」の包括サポート”の実現＝①障害者総合支援法に基づく協議会と連携した取組を重点的に支援②賃貸人等に対する意識調査の実施や理解を促進するための方策を検討等。2. 障害者のコミュニティの形成支援等の充実・強化＝ソフト・ハード一体で障害の有無や程度にかかわらず全ての者が地域で支え合う取組などの先導的な取組をモデル事業として支援、拠点施設としてコミュニティ施設等の整備を推進等。3. 障害者が入居可能な住宅の供給拡大＝グループホームの整備、住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の整備促進等。

安心居住の目標として、居住支援協議会がカバーする市区町村の割合 20%を平成 32 年度には 100%に、また、高齢者や子育て世帯の満足度の向上として平成 30 年度にはそれぞれ 80%以上にする一等を掲げている。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house07_hh_000133.html

【問合せ先】住宅局安心居住推進課 03—5253—8111 内線 39863

国交省、27 年度税制改正 買取再販の住宅取得で不動産取得税の特例措置を創設

国土交通省は平成 27 年度税制改正により宅地建物取引業者が中古住宅を取得し、住宅性能の一定の向上を図る改修工事を行った後、住宅を個人の自己居住用住宅として譲渡する場合、宅地建物取引業者に課される不動産取得税について、当該税額から当該住宅の築年月日に応じた額に税率を乗じて得た額を減額する特例措置を創設した。例えば築年月日が昭和 29 年 1 月 1 日～昭和 38 年 12 月 31 日は控除額が 100 万円、平成 9 年 4 月 1 日以降は同 1200 万円と築年月日が新しいほど、控除額は大きくなっている。宅地建物取引業者がこの特例の適用を受けるには①宅地建物取引業法第 2 条第 3 項に規定する宅地建物取引業者であること②宅地建物取引業者が個人に譲渡する住宅の床面積が 50 ㎡以上 240 ㎡以下の住宅であること③宅地建物取引業者が個人に譲渡する住宅が、地震に対する安全性を有すること④宅地建物取引業者が個人に対し住宅を譲渡し、その個人が自己の居住の用に供すること一等の要件を満たすことが必要。詳細は以下の URL を参照。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr2_000011.html

【問合せ先】03—5253—8111

国交省、2月の建設総合統計、出来高総計は2.1%減の4.5兆円

国土交通省がまとめた、「建設総合統計」（平成27年2月分）によると、2月の出来高総計は4兆5103億円（前年同月比2.1%減）で、このうち民間総計は2兆3829億円（同4.0%減）、公共総計は2兆1274億円（同0.2%増）となっている。民間総計の出来高は、消費税率引上げ前の駆け込み需要の影響が大きかった前年同月と比較すると4.0%減少したが、このような影響のない前々年同月と比較すると5.6%増加した。

建設総合統計は、国内の建設活動を出来高ベースで把握することを目的とした加工統計で、建築着工統計調査や建設工事受注動態統計調査から得られる工事費額を着工ベースの金額として捉え、これらを月次の出来高ベースに展開して月毎の建設工事の出来高を推計している。内閣府が作成する四半期別GDP速報等の基礎データとして活用。

〔民間の出来高総計の内訳〕〈建築〉1兆9097億円（前年同月比7.2%減）、うち居住用1兆2096億円（同12.1%減）、非居住用7000億円（同2.7%増）〈土木〉4732億円（同11.2%増）。

〔公共の出来高総計の内訳〕〈建築〉3321億円（同20.9%増）、うち居住用584億円（同12.0%増）、非居住用2737億円（同23.0%増）〈土木〉1兆7953億円（同2.9%減）。

〔地域別の出来高〕◇北海道＝1535億円（同12.5%減）◇東北＝5909億円（同8.1%増）◇関東＝1兆5206億円（同0.7%減）◇北陸＝2160億円（同9.5%減）◇中部＝5339億円（同2.5%減）◇近畿＝5841億円（同0.2%減）◇中国＝2552億円（同3.8%減）◇四国＝1385億円（同3.4%減）◇九州・沖縄＝5176億円（同9.7%減）。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000522.html

【問合先】総合政策局情報政策課建設経済統計調査室 03—5253—8111 内線 28611、28612

（公財）不動産流通近代化センターが、不動産流通推進センターに名称変更

（公財）不動産流通近代化センターは、4月20日付けで「不動産流通推進センター」に名称を変更した。設立後35年を経て「近代化」という言葉が今の時代にふさわしくなくなってきたことから、同センターのホームページで新しい名称を公募していた。応募件数は約100件。名称変更により6月25日よりホームページのURLも<http://www.retpc.jp>に変更される。

〔URL〕http://www.kindaiika.jp/new_name

【問合先】03—5843—2070