

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers



居住用定期借家の成約は 2.1%増の 6631 件

～アットホーム、2014 年度の首都圏定期借家物件

アットホームがまとめた首都圏の居住用賃貸登録物件における「定期借家物件の登録状況」(2014 年 4 月～2015 年 3 月)によると、2014 年度の定期借家物件の成約数は前年度比 2.1% 増の 6631 件で、同社が成約公表を開始した 2011 年度以来、初めての増加となった。登録物件数は同 0.4% 減で 2 年連続で減少となった。

定期借家の物件種別の成約状況をみると、◇マンション＝3832 件(前年度比 2.8% 増、登録数の前年度比 2.3% 減)◇アパート＝1951 件(同 1.8% 増、同 0.8% 減)◇一戸建＝848 件(同 0.4% 減、同 8.5% 増)一で、成約数はマンションとアパートが前年度を上回っている。

2014 年度に成約した定期借家物件の平均像をみると、◇マンション＝賃料 13.75 万円、建物面積 48.61 m²、契約期間 2.6 年◇アパート＝賃料 6.09 万円、建物面積 33.31 m²、契約期間 2.1 年◇一戸建＝賃料 13.57 万円、建物面積 90.93 m²、契約期間 3.2 年一となっている。

〈成約定期借家の物件種別・エリア別内訳〉

(1) マンション ◇首都圏全体＝3832 件(前年度比 2.8% 増)、定借の割合 2.5%(同 0.0 P)◇東京 23 区＝2202 件(同 6.7% 増)、定借の割合 2.7%(同 0.2 P 増)◇東京都下＝230 件(同 13.2% 減)、定借の割合 2.0%(同 0.4 P 減)◇神奈川県＝750 件(同 6.0% 減)、定借の割合 2.0%(同 0.1 P 減)◇埼玉県＝435 件(同 4.6% 増)、定借の割合 3.8%(同 0.3 P 増)◇千葉県＝215 件(同 16.2% 増)、定借の割合 2.1%(同 0.1 P 増)。東京 23 区、埼玉県、千葉県は前年度を上回った。

(2) アパート ◇首都圏全体＝1951 件(前年度比 1.8% 増)、定借の割合 2.2%(同 0.0 P)◇東京 23 区＝694 件(前年度比 2.8% 増)、定借の割合 2.6%(同 0.0 P)◇東京都下＝209 件(前年度比 21.5% 増)、定借の割合 2.3%(同 0.4 P 増)◇神奈川県＝852 件(同 3.0% 減)、定借の割合 3.0%(同 0.0 P)◇埼玉県＝135 件(前年度比 8.0% 増)、定借の割合 1.1%(同 0.1 P 増)◇千葉県＝61 件(同 9.0% 減)、定借の割合 0.5%(同 0.1 P 減)。前年度を上回ったのは東京 23 区、埼玉県と 2 桁増の東京都下。

(3) 一戸建 ◇首都圏全体＝848 件(前年度比 0.4% 減)、定借の割合 10.8%(前年度比 0.3 P 減)◇東京 23 区＝268 件(同 4.3% 増)、定借の割合 14.4%(同 0.1 P 増)◇東京都下＝130 件(同 0.8% 増)、定借の割合 17.6%(同 1.5 P 減)◇神奈川県＝311 件(同 4.3% 減)、定借の割合 12.1%(同 0.2 P 減)◇埼玉県＝89 件(同 6.3% 減)、定借の割合 7.1%(同 0.4 P 減)◇千葉県＝50 件(同 11.1% 増)、定借の割合 3.6%(同 0.1 P 増)。前年度を上回ったのは東京 23 区、東京都下と 2 桁増の千葉県。

〈成約定借の物件種別・所在地別平均賃料(前年度比増減)と普通借家との比較〉

[東京 23 区] ◇マンション=定期借家 17.94 万円(前年度比 18.7%上昇)、普通借家 9.93 万円(同 0.3%上昇)◇アパート=定借 6.75 万円(同 1.0%上昇)、普通 6.99 万円(同 0.9%上昇)◇一戸建=定借 18.28 万円(同 6.7%上昇)、普通 15.03 万円(同 0.5%上昇)◇合計=定借 15.46 万円(同 15.5%上昇)、普通 9.29 万円(同 0.3%上昇)。

[東京都下] ◇マンション=定借 7.94 万円(同 11.7%下落)、普通 7.36 万円(同 0.7%下落)◇アパート=定借 5.77 万円(同 10.3%上昇)、普通 6.03 万円(同 0.0%)◇一戸建=定借 12.84 万円(同 1.8%上昇)、普通 11.32 万円(同 2.4%上昇)◇合計=定借 8.26 万円(同 4.7%下落)、普通 6.90 万円(同 0.3%下落)。

[神奈川県] ◇マンション=定借 9.05 万円(同 3.4%上昇)、普通 7.82 万円(同 1.0%上昇)◇アパート=定借 5.86 万円(同 0.0%)、普通 6.04 万円(同 1.0%上昇)◇一戸建=定借 11.49 万円(同 1.0%下落)、普通 10.41 万円(同 2.1%下落)◇合計=定借 8.04 万円(同 1.1%上昇)、普通 7.18 万円(同 1.1%上昇)。

[埼玉県] ◇マンション=定借 7.18 万円(同 5.3%上昇)、普通 6.91 万円(同 0.3%下落)◇アパート=定借 4.94 万円(同 9.0%下落)、普通 5.66 万円(同 0.9%下落)◇一戸建=定借 10.24 万円(同 6.3%上昇)、普通 8.37 万円(同 0.9%下落)◇合計=定借 7.14 万円(同 2.6%上昇)、普通 6.36 万円(同 0.8%下落)。

[千葉県] ◇マンション=定借 8.09 万円(同 2.9%下落)、普通 7.02 万円(同 0.8%下落)◇アパート=定借 5.33 万円(同 6.8%上昇)、普通 5.34 万円(同 1.5%下落)◇一戸建=定借 9.80 万円(同 0.5%下落)、普通 7.56 万円(同 4.3%下落)◇合計=定借 7.83 万円(同 0.4%上昇)、普通 6.18 万円(同 1.4%下落)。

[URL] <http://athome-inc.jp/pdf/market/15062201.pdf>

【問合せ先】 業務推進部 03—3580—7185

政策動向

厚生省・国交省、適切な安全衛生経費の確保についてパンフレットを作成

厚生労働省と国土交通省はこのほどパンフレット「安全な建設工事のために、適切な安全経費の確保が必要です」を作成した。これまで厚生労働省では、建設業における労働災害の防止を図るため「元方事業者による建設現場安全管理指針」(平成 7 年)により、請負契約における労働災害防止対策の実施者及びその経費の負担者等の明確化等を指導し、平成 25 年度を初年度とする第 12 次労働災害防止計画では、建設業の発注者に対し、施工時の安全衛生を確保するための必要な経費を積算し、関係請負人へその経費が確実に届くように、国土交通省と連携して対応することとしている。また、平成 26 年度に公共工事の促進に関する法律が改正され、基本理念として、下請契約を含む請負契約の適正化と公共工事に従事する者の賃金、安全衛生等の労働環境改善が追加された。これを受け、国土交通省では平成 26 年 10 月に「建設業法令遵守ガイドライン—元請負人と下請負人の関係に係る留意点—」を改訂し、労働災害防止対策の実施者及びその経費の負担者の明確化について考え方を示した。

改訂ガイドラインの概要をまとめたパンフレットでは、①建設工事請負契約における労働災害防止対策に要する経費は「通常必要と認められる原価」、②労働災害防止策の実施者及び経費負担者の明確化の流れ—など建設工事請負契約を締結する際の手順を示し、労働災害防止対策の実施者とその経費の負担者を明確化する必要の重要性を訴えている。

[URL] http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000188.html
(「建設業法令遵守ガイドライン(改訂版)」国土交通省)

<https://www.jaish.gr.jp/anzen/hor/hombun/hor1-36/hor1-36-10-1-0.htm>

(元方事業者による建設現場安全管理指針・中央労働災害防止協会安全衛生情報センター)

http://www.kensaibou.or.jp/data/pdf/leaflet/chosakenkyuhoukoku_kensetukouzi.pdf

(「建設工事における安全衛生経費の標準リスト及び積算明細表」の解説並びに作成要領検討結果報告書・建設業労働災害防止協会)

【問合せ先】厚生労働省労働基準局安全衛生部安全課建設安全対策室 03—5253—1111 内線 5486
国土交通省土地・建設産業局建設業課建設業適正取引推進指導室

03—5253—8111 内線 24715、24718

調査統計

国交省、4月の建設総合統計、出来高総計は3.4%増の3.6兆円

国土交通省がまとめた、「建設総合統計」(平成27年4月分)によると、4月の出来高総計は3兆6321億円(前年同月比3.4%増)で、このうち民間総計は2兆1863億円(同2.5%増)、公共総計は1兆4458億円(同4.9%増)となっている。

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〉1兆7872億円(前年同月比0.6%減)、うち居住用1兆1318億円(同4.9%減)、非居住用6554億円(同7.9%増)〈土木〉3991億円(同18.7%増)。

【公共の出来高総計の内訳】〈建築〉2953億円(同14.4%増)、うち居住用622億円(同22.4%増)、非居住用2331億円(同12.5%増)〈土木〉1兆1505億円(同2.7%増)。

【地域別の出来高】◇北海道=1611億円(同8.3%減)◇東北=5096億円(同13.1%増)◇関東=1兆2682億円(同4.0%増)◇北陸=1650億円(同2.9%減)◇中部=4131億円(同1.8%増)◇近畿=4679億円(同5.8%増)◇中国=1805億円(同0.7%減)◇四国=995億円(同5.8%増)◇九州・沖縄=3672億円(同1.3%減)。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000537.html
<http://www.mlit.go.jp/common/001092650.pdf> (4月分統計概要)

【問合せ先】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

国交省、主要建設資材の需給はアスファルトはやや緩和、価格は石油がやや下落

国土交通省は今年 6 月 1～5 日に調査した「主要建設資材需給・価格動向調査結果」をまとめた。生コン、鋼材、木材など 7 資材 13 品目について、価格、需給、在庫等の動向を調査したもので、全国の建設資材動向は次のとおり。[価格動向]＝石油は「やや下落」、その他の資材は「横ばい」。[需給動向]＝アスファルト合材(新材)は「やや緩和」。その他の資材は「均衡」。[在庫状況]＝全ての資材が「普通」。被災 3 県(岩手、宮城、福島)の建設資材動向は次のとおり。[価格動向]＝全ての資材が「横ばい」。[需給動向]＝アスファルト合材(新材、再生材)は「やや緩和」。その他の資材は「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/001093772.pdf>

【問合せ先】 土地・建設産業局建設市場整備課 労働資材対策室 03—5253—8111 内線 24864

市場動向

不動産経済研、5 月の首都圏建売発売戸数は前年比 5%増、月間契約率 44%

不動産経済研究所がまとめた 2015 年 5 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 383 戸で、前年同月比 5.2%増加、月間契約率は同 5.1P アップし 44.9%となった。

5 月の発売戸数の地域別内訳は、東京都 101 戸(前年同月比 12.2%減、シェア 26.4%)、千葉県 147 戸(同 61.5%増、同 38.4%)、埼玉県 91 戸(同 20.9%減、同 23.8%)、神奈川県 33 戸(同 23.3%減、同 8.6%)。茨城県 11 戸(前年同月の発売はなし、同 2.9%)。東京都、埼玉県、神奈川県は減少したが、千葉県は大幅に増加した。戸当たり平均価格は 4395.3 万円で、前年同月比で 359.5 万円、7.6%下落。地域別にみると、東京都 5886.2 万円(前年同月比 479.9 万円、7.5%下落)、千葉県 3739.4 万円(同 192.8 万円、5.4%上昇)、埼玉県 3614.3 万円(同 77.1 万円、2.1%下落)、神奈川県 4895.2 万円(同 950.9 万円、16.3%下落)、茨城県 4432.7 万円(前年同月の発売はなし)。千葉県のみ上昇。平均敷地面積は 130.97 m²で、前年同月比 4.6%の拡大。平均建物面積は 100.86 m²で、同 0.1%の縮小となった。即日完売物件はなし。月末時点の販売在庫(発売後 6 か月以内)は 858 戸で、前月末(936 戸)比 78 戸の減少、前年同月末(854 戸)比では 4 戸増加している。

[URL] <http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/207/s201505.pdf>

【問合せ先】 企画調査部 03—3225—5301

意見募集

警察庁、犯罪収益移転危険度調査(案)等について意見を募集

警察庁はこのほど「犯罪収益移転危険度調査書(案)」と「犯罪による収益の移転防止に関する法律の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令案」等について広

く意見を募集する。いずれも意見は電子メールか郵送で受け付け、締め切りは7月18日(土)。意見募集の詳細や提出先などは以下のURLから。

〔URL〕 <http://search.e-gov.go.jp/servlet/Public?CLASSNAME=PCMMSTDETAIL&id=120150010&Mode=0>
(「犯罪収益移転危険度調査(案)」に対する意見の募集について)

【問合せ先】 警察庁刑事局組織犯罪対策部組織犯罪対策企画課犯罪収益移転防止対策室リスク評価係
03—3581—0141 内線 4982

〔URL〕 <http://search.e-gov.go.jp/servlet/Public?CLASSNAME=PCMMSTDETAIL&id=120150011&Mode=0>
(「犯罪による収益の移転防止に関する法律の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令案」等に対する意見の募集について)

【問合せ先】 警察庁刑事局組織犯罪対策部組織犯罪対策企画課犯罪収益移転防止対策室PT係
03—3581—0141 内線 4999

研修会

土地総研、7月と8月にFP継続教育研修を開催

(一財)土地総合研究所は、不動産業界にFP(ファイナンシャルプランナー)資格(AFP/CFP)取得者が多くいることから、同研究所が主催するFP継続教育研修を開催する。同研究所は、今年2月にNPO法人(特定非営利活動法人)の日本FP協会から、FP資格の継続教育機関として承認されている。

FP継続教育研修の開催日時とテーマ等は次のとおり。

①7月22日(水) 講師はゴールデンエイジ総研代表・経済アナリスト・CFPの小松英二氏。9:30～12:30「ライフプランニングに関するFPのための重要論点解説講座」、13:30～16:30「金融に関するFPのための重要論点解説講座」を予定。

②7月29日(水) 講師は森資産会計所長・税理士・宅地建物取引士・CFPの森賀津雄氏。9:30～12:30「タックスプランニングに関するFPのための重要論点解説講座」、13:30～16:30「相続・事業継承に関するFPのための重要論点解説講座」を予定。

③7月31日(金) 講師は㈱ポラーノ・コンサルティング代表取締役・CFPの深澤泉氏の9:30～12:30「生命保険を活用した個人のリスクマネジメントのキホン」、(一財)土地総合研究所専務理事・宅地建物取引士・CFPの荒井俊行氏の13:30～16:30「不動産に関するFPのための重要論点解説講座」を予定。

④8月12日(水) (一財)土地総合研究所会議室(東京都港区)。講師は(一財)土地総合研究所専務理事・宅地建物取引士・CFPの荒井俊行氏。9:30～16:30「不動産に関する基本確認講座」を予定。受講料は8000円。

①～③の会場は日本消防会館(東京都港区)、受講料は各講座5000円。いずれも定員になり次第締め切る。申込み等詳細はURLを参照。

〔URL〕 <http://www.lij.jp/fp/>

【問合せ先】 03—3509—6971