

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers



住宅・宅地分譲は11期連続プラス、流通2期連続マイナス

～土地総研、10月時点の「不動産業業況調査」

(一財)土地総合研究所は、10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130社、回収率87.2%)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27年7月1日現在)調査に比べ12.7ポイント(P)上昇の29.4となり11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3.0P上昇したが▲1.4となり2期連続でマイナス水準となった。「ビル賃貸業」の経営状況は同11.6P低下したが、5.8で6期連続でプラス水準を維持。

【住宅・宅地分譲業の業況指数】29.4で前回調査(平成27年7月1日現在)の16.7に比べ12.7P上昇し11期連続のプラス水準で推移。①用地取得件数=6.1(前回調査時点▲30)②モデルルーム来場者数=3.1(同▲21.4)③成約件数=0.0(同▲10.6)④在庫戸数=30.3(同32.8)。在庫戸数が減少傾向にあるとの見方が多い⑤販売価格の動向=52.9(同56.7)。平成24年7月以来、販売価格が上昇したとする回答が、下落したとする回答を上回っている。

【不動産流通業(住宅地)の業況指数】▲1.4で前回調査(同)の▲4.4から3.0P上昇したが、2期連続でマイナス水準となった。〈マンション(中古等)〉「売却依頼件数」は2.9P、「購入依頼件数」は10.5P、「成約件数」は4.7Pと前回比でそれぞれアップした。「取引価格」は10.9P前回比ダウンした。◇売却依頼件数=▲14.3(同▲17.2)◇購入依頼件数=▲9.2(同▲19.7)◇成約件数=▲19.0(同▲23.7)◇取引価格=7.7(同18.6)〈戸建(中古等)〉「売却依頼件数」は▲7.1P、「購入依頼件数」は▲1.0P、「取引価格」は▲3.6P、前回比でそれぞれダウンした。「成約件数」は前回比で4.1Pアップした。◇売却依頼件数=▲19.4(同▲12.3)◇購入依頼件数=▲17.9(同▲16.9)◇成約件数=▲20.9(同▲25.0)◇取引価格=7.2(同10.8)〈土地〉「売却依頼件数」は▲15.2P前回比でダウン。「購入依頼件数」は7.4P、「成約件数」は1.9P、「取引価格」は3.0Pと前回よりそれぞれアップした◇売却依頼件数=▲6.0(同9.2)◇購入依頼件数=7.4(同0.0)◇成約件数=▲4.4(同▲6.3)◇取引価格=15.9(同12.9)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11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】5.8で前回調査(同)の17.4に比べ11.6P低下したが、6期連続でプラス水準を維持。「空室の状況」は前回比8.6P低下し33.3となった。空室は減少傾向にあるという見方が多い。「成約賃料動向」は21.7で前回比3.3P低下したが、7期連続のプラス水準となり、成約賃料が上昇傾向にあるとの見方が多い状況が続いている。◇空室の状

況＝33.3(同 41.9) ◇成約賃料動向＝21.7(同 25.0)。

〈不動産業業況指数の3か月後の見通し〉◇住宅・宅地分譲業＝▲1.5(同 5.0)◇不動産流通業(住宅地)＝▲10.1(同 0.7)◇ビル賃貸業＝15.4(同 4.3)。

〔URL〕<http://www.lij.jp/search/gyoukyou/g27-10.pdf>

【問合せ先】研究部 03—3509—6972

政策動向

国交省、横浜市内の売買物件対象に不動産総合DB利用状況第2回調査を開始

国土交通省は、平成27年6月より神奈川県内の宅地建物取引業者による横浜市内の売買物件を対象に、不動産取引に係る情報を集約・提供するシステム「不動産総合データベース」の試行運用を実施しているが、システムの導入効果や課題を把握することを目的とした、第2回アンケート(匿名)調査を開始した。同調査は、長期利用による傾向の把握も目的としており、第1回アンケート回答者も再度アンケートに参加が可能。アンケートの期間は12月25日(金)までだが、変更の可能性もある。アンケートの回答方法等の詳細は、URLを参照。

〔URL〕<https://www.realestate-data.com/questionnaire>

【問合せ先】不動産総合データベースコールセンター050—3132—1463

住宅金融支援機構、フラット35Sの金利引下幅拡大等が1月29日受付で終了

(独)住宅金融支援機構は、昨年12月27日に閣議決定した「地方への好循環拡大に向けた緊急経済対策」に掲げられた住宅市場活性化を推進するとともに、省エネルギー性、耐震性などに優れた質の高い住宅の取得を支援するために実施している、①省エネルギー性、耐震性などに優れた住宅を取得する場合、当初5年間(長期優良住宅、認定低炭素住宅等の特に優れた住宅については当初10年間)の金利引下げを実施している「フラット35S」について、金利引下げ幅を現行の年▲0.3%から年▲0.6%に拡大する、②「フラット35(買取型)」の9割超融資について、現行、9割以下融資の場合と比べて上乗せしている金利を引き下げる—を平成28年1月29日の申込受付分で終了する。なお、平成28年1月29日までの申込受付分であれば、資金受取日が1月30日以降でも同制度拡充の適用が受けられる。

〔URL〕http://www.flat35.com/topics/topics_20151201.html

【問合せ先】0120—0860—35

調査統計

東京都、10月の新設住宅着工は1万2081戸で2か月連続の減少

東京都がまとめた「平成27年10月の新設住宅着工統計」によると、東京都内における10月の新設住宅着工戸数は前年同月比で貸家は増加したが、持家、分譲住宅は減少し、全体で14.1%減と2か月連続で減少した。

〔主な利用関係別の内訳〕◇持家は1480戸(前年同月比4.2%減)、2か月連続の減少◇貸家は6047戸(同4.9%増)、5か月連続の増加◇分譲住宅は4316戸(同35.8%減)、2か月連続

の減少。うち、マンションは2629戸(同46.0%減)、4か月連続の減少、一戸建ては1650戸(同7.4%減)、3か月ぶりの減少[地域別内訳]◇都心3区(千代田区、中央区、港区)は768戸(同23.2%減)、2か月連続の減少◇都心10区(千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、墨田区、江東区、渋谷区、豊島区)は2863戸(同23.1%減)、2か月連続の減少◇区部全体は9411戸(同14.9%減)、2か月連続の減少◇市部は2642戸(同11.7%減)、2か月連続の減少。

[URL] <http://www.metro.tokyo.jp/INET/CHOUSA/2015/12/60pc4100.htm>

【問合せ】都市整備局住宅政策推進部住宅政策課 03—5320—4932

国交省、主要建設資材の需給は全ての資材が均衡、価格は全ての資材が横ばい

国土交通省は今年11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]=全ての資材が「横ばい」。[需給動向]=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)の建設資材動向は次のとおり。[価格動向]=全ての資材が「横ばい」。[需給動向]=骨材(再生砕石)が「ややひっ迫」、その他の資材は「均衡」。[在庫状況]=骨材(砕石、再生砕石)は「やや品不足」。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001110886.pdf>

【問合せ】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

国交省、木造3階住宅の建築確認7月2135棟、8月1857棟、9月1985棟

国土交通省は、「木造3階建て住宅と丸太組構法建築物の建築確認統計」(平成27年7月、8月、9月)をまとめた。それによると、今年7月の木造3階建て戸建て等住宅は前年同月比0.8%減の2135棟、8月は同6.3%減の1857棟、9月は同7.0%減の1985棟と、3か月連続で前年水準を下回っている。木造3階建て共同住宅をみると、7月は同67.8%増の151棟、8月は同43.3%増の129棟、9月は21.7%増の168棟と、3か月連続で前年水準を上回っている。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000637.html

【問合せ】住宅局・住宅生産課木造住宅振興室 03—5253—8111 内線 39455

市場動向

不動産経済研、首都圏100㎡以上の分譲マンションは4年連続1億円超に

不動産経済研究所がまとめた「首都圏における専有面積100㎡以上の分譲マンション供給動向」によると、2015年9月までの16年9か月間に発売された100㎡以上の住戸は4万8484戸だった。最多では2002年の8018戸で、全発売戸数(8万8516戸)の9.1%を占めた。

[供給動向]=2000年に4131戸(シェア4.3%)が、2001年には5466戸(同6.1%)、2002年には8018戸と順調に伸ばしてきており、全発売戸数(8万8516戸)に対するシェアも9.1%へと上昇した。しかし、その後は専有面積を狭くして戸当たり価格を抑えようという動きにより、発売戸数は2003年は6028戸(同7.2%)、2004年は4703戸(同5.5%)と減少が続き、2005年には3996戸(同4.7%)と3000戸台にまで落ち込んだ。2006年も3576戸(同4.8%)

と減少が続き、2007年に3812戸(同6.2%)と5年ぶりに増加に転じたが、リーマン・ショックがあった2008年には再び減少し1855戸(同4.2%)と2000戸を下回った。2010年、2013年は増加したが発売戸数の低迷は続き、2014年の発売は780戸で全発売戸数(4万4913戸)に占めるシェアは1.7%にとどまった。[戸当たり価格の推移] = 価格の上昇傾向が鮮明となっている。2000年に6628万円だった平均価格は、2008年は1億576万円と1億円を超えた。2009年から2011年の3年間は1億円を下回るが、2012年に1億1441万円と再び1億円を上回ると、以後は1億円以上で推移しており、2015年も1億円を大きく上回るのはほぼ確実と予測している。今後、100㎡以上のマンションは建築費が下がる見込みがなく、戸当たり価格を抑制するため専有面積を狭める傾向に変化がみられないことから、引き続き低調な供給が予想される。

[URL] <http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/223/md20151201.pdf>

【問合せ先】企画調査部 03—3225—5301



講習会

国土交通省、建築物省エネ法に係る性能向上計画認定等申請実務講習会を開催

国土交通省は、社会経済情勢の変化に伴い建築物におけるエネルギーの消費量が著しく増加していることに鑑み建築物のエネルギー消費性能の向上を図るため、住宅以外の一定規模以上の建築物のエネルギー消費性能基準への適合義務の創設や、エネルギー消費性能向上計画の認定制度の創設等の措置を講ずる「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」(建築物省エネ法)が今年7月8日に公布され、現在12月18日まで建築物の事業者等を対象に、同法の概要について説明会を開催している。

この程、同法施行から1年以内施行の誘導措置である性能向上計画認定、認定表示制度やその申請方法を重点とした「建築物省エネ法に係る性能向上計画認定、認定表示制度の申請実務講習会」を事業者を対象に開催する。開催時期は平成28年1月8日(金)～3月18日(金)、時間は各日13:30～16:00、開催地は全国47都道府県で70回開催の予定。内容は「建築物省エネ法に係る性能向上計画認定、認定表示制度の申請の手引き」を用いた申請方法や申請様式の記入方法などの講習や、今後の講習会のスケジュール等。参加費は無料。

参加申込方法や開催スケジュールなど詳細はURLを参照。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000638.html

【問合せ先】住宅局住宅生産課建築環境企画室 03—5253—8111 内線 39465



説明会

東京都、「高齢者のすまいに関する施設整備費補助制度説明会」を2/8開催

東京都は、高齢者が安心して生活できるすまいを確保するため、認知症高齢者グループホームや都市型軽費老人ホーム等の整備を進めているが、地価が高い東京では土地の確保が重要課題となっている。この程、認知症高齢者グループホームや都市型軽費老人ホーム等の補助制度について主に土地・建物所有者等(オーナー)を対象とした「高齢者のすまいに関する

施設整備費補助制度説明会(土地所有者向け)」を開催する。

説明内容は、認知症高齢者グループホーム・都市型軽費老人ホーム、ショートステイ、介護専用型有料老人ホーム一等の補助制度について。都内に土地・建物を持つ所有者等(オーナー)に高齢者施設についての理解を深め、その用地としての有効活用の協力を求める。

日時と会場は、平成 28 年 2 月 8 日(月)13:30~15:00、都庁第一本庁舎(東京都新宿区)、参加費は無料、参加申込締切りは平成 28 年 1 月 25 日(月)。定員の 500 名になり次第、締切る。参加申込方法等は URL を参照。

[URL] <http://www.metro.tokyo.jp/INET/BOSHU/2015/12/22pc7100.htm>

【問合せ先】福祉保健局高齢社会対策部施設支援課 03—5320—4252(認知症高齢者グループホームについて)
同 03—5320—4321(都市型軽費老人ホーム等について)

資格試験

管理業務主任者試験の受験者は 1 万 7021 人、合格発表は 1 月 22 日

(一社)マンション管理業協会は、「平成 27 年度管理業務主任者試験」を 12 月 6 日(日)に、全国 8 試験地(札幌、仙台、東京、名古屋、大阪、広島、福岡、那覇)17 会場で実施した。受験申込者 2 万 317 人(平成 26 年度実績 2 万 899 人)のうち、実際の受験者数は 1 万 7021 人(12 月 7 日現在の速報値、同 1 万 7444 人)で、受験率 83.8%(同 83.5%)となった。

合格発表は平成 28 年 1 月 22 日(金)、全受験者に合否通知を郵送するほか、同協会合格発表専用ページに合格者の受験番号を掲載。同日午前 9 時より合格基準点・正解を掲載。

[URL] <http://www.kanrikyo.or.jp/kanri/siken.html>

【問合せ先】試験研修部 03—3500—2720

シンポジウム

日本サステナブル建築協会、「スマートウェルネスオフィスの推進」2/1 にシンポジウム開催

(一社)日本サステナブル建築協会(JSBC)は(一財)建築環境・省エネルギー機構(IBEK)と共催で、「スマートウェルネスオフィスの推進~実現される新しいウェルネス価値とその評価~」をテーマにしたシンポジウムを開催する。同シンポジウムでは、(一財)建築環境・省エネルギー機構(IBEK)理事長・村上周三氏、(株)ガイマックス不動産総合研究所常務取締役・中山善夫氏の基調講演をはじめ活動成果と共にスマートウェルネスオフィス実現に向けた取り組みを紹介する。日時と会場は、平成 28 年 2 月 1 日(月)13:30~16:30、東京ウィメンズプラザホール(東京都渋谷区)。参加費は 3000 円(資料代、税込)、定員の 120 名になり次第、締め切る。参加申込は URL を参照。

[URL] http://www.jsbc.or.jp/seminar/2016/pdf/SW0sympo-2nd_2.pdf

【問合せ先】03—3222—6391