



景況感、家計見通しなど全てがプラス影響拡大

～国交省、平成 27 年度住宅市場動向調査、経済的要因プラスに影響

国土交通省がまとめた「平成 27 年度住宅市場動向調査」によると、住宅取得時において経済的要因が与えた影響度では、「景気の先行き感」、「家計収入の見通し」、「地価/住宅の価格相場」、「住宅取得時の税制等の行政施策」、「従前住宅の売却価格」、「金利動向」などすべての要因がプラスに影響し、昨年度と比べてもプラス影響が拡大している。特に「金利動向」が最も高かった。また、昨年度はマイナス影響だった「従前住宅の売却価格」はプラス影響に転じている。住宅取得時において「世帯主の平均年齢」は、注文住宅(新築)と分譲戸建住宅では 30 歳代が約 5 割で最も多く、注文住宅(建て替え)とリフォーム住宅では 60 歳以上が約 5 割で最多。分譲マンション、中古戸建住宅、中古マンション、民間賃貸住宅では 30 歳代と 40 歳代があわせて 5 割以上を占め、民間賃貸住宅では 30 歳未満も 2 割を超えている。平均年齢の推移では、中古マンションと中古戸建住宅が昨年度より高かった。省エネ設備の整備率では住宅取得時の「二重サッシ又は複層ガラスの窓」の整備状況は、注文住宅は 74.9%と高い整備率で推移している。「太陽光発電装置」の整備状況は注文住宅で整備率が 43.7%(前年度比+1.0P)と上昇しており、分譲戸建住宅は同 17.1%(同+1.7P)と上昇傾向にある。調査対象となった住宅の種別と概要は次のとおり。

【住宅の種別調査対象】◇注文住宅＝自分自身が居住する目的で建築した住宅◇分譲住宅＝建て売り住宅又は分譲を目的として建築された住宅◇中古住宅＝新築後に他の世帯が居住していた住宅◇民間賃貸住宅＝個人や民間企業が賃貸する目的で建築した住宅。ただし社宅などの給与住宅を除く◇リフォーム住宅＝増築、改築、模様替えなどの工事を実施した住宅。

《調査結果の概要》

〈1 世帯当たりの平均居住人数〉 ◇戸建住宅：注文住宅、分譲住宅、中古住宅＝4 人◇マンション：分譲、中古＝3 人◇リフォーム住宅＝2 人◇民間賃貸住宅＝1 人—がそれぞれ最も多い。

〈世帯主の年齢〉 注文住宅(新築)と分譲戸建住宅では、30 歳代が約 5 割で最も多く、注文住宅(建て替え)とリフォーム住宅では 60 歳以上が約 5 割と最多。分譲マンション、中古戸建住宅、中古マンション、民間賃貸住宅では 30 歳代と 40 歳代があわせて 5 割以上を占め、民間賃貸住宅では 30 歳未満も 2 割を超える。平均年齢の推移をみると、中古マンション 45.6 歳(前年度 44.1 歳)と中古戸建住宅 44.6 歳(同 43.0 歳)が、前年度より高かった。

〈65 歳以上の居住者のいる世帯の比率〉 ◇リフォーム住宅＝52.1%◇注文住宅＝20.6%◇中古マンション＝18.4%◇中古戸建住宅＝17.7%◇分譲マンション＝14.3%◇民間賃貸

住宅＝10.3%◇分譲戸建住宅＝7.0%一の順。

〈世帯年収(税込)〉◇分譲マンション＝751万円◇注文住宅(三大都市圏)＝697万円◇分譲戸建住宅＝679万円◇中古マンション＝664万円◇注文住宅(全国)＝659万円◇中古戸建住宅＝634万円◇リフォーム住宅＝631万円◇民間賃貸住宅＝453万円一の順。分譲マンションが最も高く、平均で751万円、次いで注文住宅(三大都市圏)が697万円。最も低いのが民間賃貸住宅の453万円となっている。

〈住宅の建築、購入、リフォームに要した資金総額の平均〉◇注文住宅(土地購入含む)＝4176万円(自己資金比率36.6%)◇注文住宅(建て替え含む)＝3072万円(同56.3%)◇分譲戸建住宅＝3786万円(同28.9%)◇分譲マンション＝3903万円(同44.3%)◇中古戸建住宅＝2704万円(同41.5%)◇中古マンション＝2234万円(同43.3%)◇リフォーム住宅＝217万円(同92.0%)

〈住宅ローンを有する世帯〉◇注文住宅＝52.6%、うち新築＝55.5%、建て替え＝34.4%◇分譲戸建住宅＝66.7%◇分譲マンション＝54.5%◇中古戸建住宅＝55.3%◇中古マンション＝50.3%。〈うち住宅ローン減税制度の適用を受けた世帯の比率〉◇注文住宅＝88.2%◇分譲戸建住宅＝87.4%◇分譲マンション＝83.3%◇中古マンション＝64.9%◇中古戸建住宅＝60.5%一の順で多かった。

〈住宅ローン世帯の年間支払額の平均〉◇注文住宅＝133.7万円(返済負担率21.8%)◇分譲戸建住宅＝112.3万円(同18.2%)◇分譲マンション＝121.0万円(同17.9%)◇中古戸建住宅＝103.0万円(同17.6%)◇中古マンション＝110.5万円(同18.9%)。

〈住宅の建築(購入)にあたり影響を受けたこと〉どの住宅タイプにおいてもプラス要因として影響を受けたのは、「景気の先行き感」、「家計収入の見通し」、「地価/住宅の価格相場」、「住宅取得時の税制等の行政施策」、「従前住宅の売却価格」、「金利動向」とすべての要因。昨年度と比べてもプラス影響が拡大している。特に「金利動向」が最も高かった。また、昨年度はマイナス影響だった「従前住宅の売却価格」がプラス影響に転じた。

〈高齢者等対応設備の整備状況〉高齢者対応設備として「手すり」「段差のない室内」「廊下などが車椅子で通行可能な幅」及び「全ての設備」の整備率は、注文住宅(建て替え)が最も高い。注文住宅(建て替え)以外では「手すり」は注文住宅(新築)と分譲戸建住宅で整備率が高く、「段差のない室内」「廊下などが車椅子で通行可能な幅」及び「全ての設備」では注文住宅(新築)と分譲マンションで整備率が高い。また、従前住宅との比較では「手すり」「段差のない室内」「廊下などが車椅子で通行可能な幅」及び「全ての設備」について、全ての住宅の種類で従前住宅よりも整備率が高くなっている。

〈省エネ設備の整備状況〉「二重サッシ又は複層ガラスの窓」は、注文住宅が74.9%と高い整備率で推移している。次いで分譲戸建住宅が61.4%、分譲マンションが39.4%の順。「太陽光発電装置」は、注文住宅が43.7%と整備率が上昇している。また、分譲戸建住宅も17.1%と整備率の上昇傾向が見られる。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000107.html

【問合せ先】 住宅局住宅政策課 03-5253-8111 内線 39234



調査統計

国土交通省、8月の主要建設資材需要、形鋼以外はプラス予測

国土交通省がまとめた平成28年8月の「主要建設資材月別需要予測」によると、形鋼以外の資材の予測需要量は前年水準に比べ増加すると予測している。[セメント、生コンクリート] ◇セメント=330万t(前年同月比2.1%のプラス)◇生コンクリート=680万m³(同2.8%のプラス) [木材] 77.5万m³(同6.2%のプラス) [普通鋼鋼材、形鋼、小形棒鋼] ◇普通鋼鋼材=160万t(同3.6%のプラス)◇形鋼=32万t(同4.2%のマイナス)◇小形棒鋼=63万t(同3.6%のプラス) [アスファルト] 8.5万t(同10.4%のプラス)。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001137087.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24863、24864

国土交通省、5月の建設工事受注高は前年比11.2%増の6.3兆円、不動産業の発注82%増

国土交通省がまとめた平成28年5月の「建設工事受注動態統計調査報告」によると、受注高は6兆3836億円で、前年同月比11.2%増加した。うち元請受注高は4兆3261億円で同15.9%増加し、下請受注高は2兆574億円で同2.5%増加した。元請受注高のうち、公共機関からの受注高は7960億円、同3.9%減で3か月ぶりに減少、民間等からの受注高は3兆5301億円、同21.6%増で前月の減少から再び増加。

民間等からの建築工事・建築設備工事(1件5億円以上)の受注工事額は同70.9%増の8848億円で、前月の減少から再び増加。このうち発注者別に不動産業をみると、5月は同82.5%増の2934億円で、前月の減少から再び増加。5月の元請受注高を発注者別にみると、「公共機関」からは7960億円(前年同月比3.9%減)、「民間等」からは3兆5301億円(同21.6%増)。元請・下請別では、元請受注高は4兆3261億円(同15.9%増)、下請受注高は2兆574億円(同2.5%増)。「民間等」のうち、建築工事・建築設備工事(1件5億円以上)は8848億円(同70.9%増)。工事種類別でみると、受注工事額が多いのは「事務所」で3086億円(同450.2%増)、次いで「住宅」1798億円(同43.8%増)、「宿泊施設」1333億円(同214.4%増)一などの順。「民間等」を発注者別にみると、「不動産業」の発注が2934億円(同82.5%増)で最多、次いで「卸売業・小売業」2336億円(同658.6%増)、「サービス業」1822億円(同4.4%減)、「製造業」847億円(同9.3%増)一と続いている。発注者別・工事種類別でみると、受注工事額が多い順に、◇卸売業・小売業の「事務所」=1968億円◇不動産業の「住宅」=1678億円◇サービス業の「宿泊施設」=1169億円一などとなっている。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001137951.pdf>

【問合せ先】総合政策局・建設経済統計調査室 03-5253-8111 内線28622、28623



市場動向

東日本レインズ、6月の首都圏中古マンション、成約1.4%減、価格42か月連続増

(公財)東日本不動産流通機構(通称:東日本レインズ)がまとめた6月度(6月1日~30日)

の「レイズ活用実績報告」と月例「首都圏不動産流通市場動向～マーケットウォッチ」によると、レイズ活用実績は、東日本の新規登録件数が24万3973件(前年同月比3.3%減)と減少、このうち売物件の登録件数が6万1590件(同5.3%減)、賃貸物件の登録件数が18万2383件(同2.6%減)で、ともに前年水準を下回った。成約報告をみると、売物件は7912件(同1.3%減)、賃貸物件は1万9535件(同5.1%増)で、成約報告の合計は2万7447件(同3.2%増)と前年水準より増加した。総アクセス数は、3515万3808件(同2.0%減)と減少した。2011年4月から5年間続いた拡張基調だったが、4月からの課金制度の影響もあり3か月連続でマイナスとなった。

6月の首都圏のマーケット概況をみると、中古マンションの成約件数は3069件で前年同月比1.4%減少となった。成約㎡単価は47.77万円で同5.4%上昇、成約価格は3016万円で同3.5%上昇し、ともに2013年1月から42か月連続で前年同月を上回った。専有面積は63.14㎡で同1.8%縮小し、2015年5月から14か月連続で前年同月を下回った。地域別の成約件数は、東京都区部1297件(前年同月比5.3%増)は3か月連続で前年同月を上回ったが、多摩地区286件(同17.6%減)は3か月ぶりに減少し2桁減となった。横浜・川崎市511件(同9.2%減)と2か月連続で前年同月を下回った。神奈川県他218件(前年同月218件)は、前年同月と同数だった。埼玉県は350件(前年同月比3.3%減)で、2か月連続で前年同月を下回った。千葉県は407件(同3.8%増)で前月の減少から増加に転じた。東京都区部と千葉県が増加。成約㎡単価は、神奈川県他を除く各地域が前年同月比で上昇し、特に東京都区部は2012年10月から45か月連続で、多摩地区は2015年5月から14か月連続で前年同月を上回った。中古戸建住宅の成約件数は1131件(同0.9%減)で、9か月ぶりに前年同月を下回った。土地面積は151.95㎡で前年同月比0.9%縮小し、建物面積は106.93㎡で同0.3%拡大と、いずれもおおむね横ばいだった。新築戸建の成約件数は432件(同1.8%減)で、5か月ぶりに減少。

成約価格をみると、中古マンションの成約平均価格は3016万円(前年同月比3.5%上昇)で、2013年1月から42か月連続で前年水準を上回ったが、5月(3.6%増)と比べると上昇率はほぼ横ばいで、前月比では2か月連続の上昇。中古戸建住宅の成約平均価格は2921万円(同3.9%下落)で、2か月連続で下落し、前月比でも1.3%下落、5か月連続でマイナス。新築戸建住宅の成約平均価格は3638万円(同6.6%上昇)で、5か月連続で上昇した。

〔URL〕http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/MW_201606data.pdf (マーケットウォッチ)

http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw_201606_summary.pdf (サマリーレポート)

http://www.reins.or.jp/pdf/info/nl/NL_201606.pdf (実績報告)

【問合せ先】03-5296-9350



ビル市況

三鬼商事、6月の都心5区のオフィス空室率、12か月連続で4%台

三鬼商事がまとめた2016年6月末現在の「東京(都心5区)の最新オフィスビル市況」(基準階100坪以上、新築ビル25棟、既存ビル2576棟)によると、東京ビジネス地区(都心5区=千代田・中央・港・新宿・渋谷)の平均空室率は前月比で0.02P上げ4.07%となり、4%台は

12 か月連続となった。6 月は既存ビルに大型解約の動きがあったことや、新築ビルが募集面積を残して竣工した影響などから、東京ビジネス地区全体の空室面積がこの 1 か月間でわずかに増加したため、同空室率が小幅に上昇した。[大型新築ビル(25 棟)] ◇空室率=18.82% (前月比 0.15 P 増、前年同月比 20.85 P 減)。6 月は新築ビル 3 棟が募集面積を残して竣工したことや、竣工 1 年未満のビルの成約が少なかったこともあり、同空室率が上昇した。[大型既存ビル(2576 棟)] ◇空室率=3.67% (前月比 0.01 P 増、前年同月比 0.83 P 減)。6 月は大規模ビルへの移転に伴う成約が一部でみられたものの、統合や新築ビルへの移転による大型解約の影響があったため、同空室率は前月比ほぼ横ばいとなった。◇平均月額坪当たり賃料=1 万 8179 円(前年同月比 4.47%、778 円の上昇、前月比では 0.40%、72 円の上昇)。6 月は東京ビジネス地区の平均賃料の上げ幅は小幅だが、30 か月連続の上昇となった。

[URL] https://www.e-miki.com/market/download/sikyo/F1607_T0.pdf

【問合せ先】 M ネット事業部 03-3275-0155

資格試験

国土省、28 年不動産鑑定士試験の短答式試験合格者は 511 名

国土交通省は、このほど平成 28 年不動産鑑定士試験短答式試験の合格者を発表した。それによると、受験者は 1568 名、うち合格者は 511 名で、合格率は 32.6%。この短答式試験に合格した者は、8 月 6 日(土)~8 日(月)までの 3 日間で行われる論文式試験を受験することができる。合格者の属性をみると、男性 448 名、女性 63 名。年齢は平均 37.8 歳、最高齢 81 歳、最年少 19 歳。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo04_hh_000114.html

【問合せ先】 土地・建設産業局地価調査課鑑定評価指導室 03-5253-8111 内線 30332、30653

フォーラム

建築環境・省エネ機構、「グリーン建築推進フォーラム」開催

(一財)建築環境・省エネルギー機構(IBE C)は(一社)日本サステナブル建築協会(JSBC)と共催で、「グリーン建築推進フォーラム」を開催する。同フォーラムのプログラムは、グリーン建築推進フォーラムの役割と今後の展望を紹介するほか、(株)三菱総合研究所理事長・小宮山宏氏による基調講演「パリ協定の意義と建築分野における今後の展望」や「ゼロ炭素建築の推進のための取組と展開」をテーマとした討論会が行われる。参加費は無料。日時と会場は 7 月 25 日(月)13:30~16:30、日本建築学会建築会館ホール。定員の 200 名になり次第、締め切る。参加申込締切日は 7 月 20 日(水)。参加申込など詳細は URL を参照。

[URL] http://www.ibec.or.jp/seminar/files/h28_2nd_GCPForum.pdf

【問合せ先】 建築研究部 03-3222-6698