

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers



6月の住宅着工は前年比2.5%減の8.5万戸

～国交省、持家、貸家は増加、分譲は減少で総戸数は6か月ぶりに減少

国土交通省がまとめた平成28年6月の「建築着工統計調査報告」によると、全国の新設住宅着工戸数は、持家、貸家は増加したが分譲住宅が減少したことで前年同月比2.5%減の8万5953戸となり、6か月ぶりに前年同月を下回った。季節調整済年率換算値は前月比1.3%減の100万4496戸となり、6か月ぶりに減少した。利用関係別にみると、持家は前年同月比1.1%増で5か月連続の増加。公的資金による持家は減少したが、民間資金による持家が増加したことで、持家全体で増加となった。貸家は同3.7%増で8か月連続の増加。民間資金による貸家が増加し、公的資金による貸家も増加したことで、貸家全体で増加した。分譲住宅は、同15.2%減で5か月ぶりに減少。一戸建住宅は増加したが、マンションが減少したことで、分譲住宅全体で減少となった。エリア別の着工戸数をみると、首都圏は持家が前年同月比1.9%減、貸家が同18.3%増、分譲住宅が同9.2%減で全体では同3.0%増となった。中部圏は持家が同2.9%増、貸家は同8.2%減、分譲住宅が同1.1%減で全体では同1.4%減。近畿圏は持家が同4.5%増、貸家が同16.0%減、分譲住宅が同15.8%減で全体では同11.5%減となった。その他の地域は、持家が同1.0%増、貸家が同3.3%増、分譲住宅が同31.9%減で全体では同3.5%減となった。

《平成28年6月の住宅着工動向の概要》

[主な住宅種別の内訳] ◇持家＝2万6944戸(前年同月比1.1%増、5か月連続の増加)。大部分を占める民間金融機関などの融資による持家が、同1.7%増の2万3908戸と4か月連続で増加し、住宅金融支援機構や地方自治体など、公的資金による持家が同3.4%減の3036戸で16か月ぶりに減少。

◇貸家＝3万6910戸(前年同月比3.7%増、8か月連続の増加)。大部分を占める民間金融機関などの融資による貸家が同2.0%増の3万2863戸と8か月連続で増加し、公的資金による貸家が同19.7%増の4047戸で3か月連続の増加。

◇分譲住宅＝2万1617戸(前年同月比15.2%減、5か月ぶりに減少)。うちマンションは同28.1%減の1万185戸と2か月連続の減少、一戸建住宅は同1.1%増の1万1279戸と8か月連続の増加。

[圏域別・利用関係別の内訳] ◇首都圏＝2万9719戸(前年同月比3.0%増)、うち持家5304戸(同1.9%減)、貸家1万3100戸(同18.3%増)、分譲住宅1万1138戸(同9.2%減)、うちマンション6017戸(同16.7%減)、一戸建住宅5023戸(同2.2%増) ◇中部圏＝9366戸(同1.4%減)、うち持家3936戸(同2.9%増)、貸家3458戸(同8.2%減)、分譲住宅1880戸(同1.1%減)、うちマンション523戸(同45.3%増)、一戸建住宅1353戸(同12.1%減) ◇近畿圏＝1

万 2681 戸(同 11.5%減)、うち持家 3290 戸(同 4.5%増)、貸家 4731 戸(同 16.0%減)、分譲住宅 4646 戸(同 15.8%減)、うちマンション 2716 戸(同 21.8%減)、一戸建住宅 1930 戸(同 5.0%減)◇**その他地域**=3 万 4187 戸(同 3.5%減)、うち持家 1 万 4414 戸(同 1.0%増)、貸家 1 万 5261 戸(同 3.3%増)、分譲住宅 3953 戸(同 31.9%減)、うちマンション 929 戸(同 70.2%減)、一戸建住宅 2973 戸(同 11.1%増)。

[**マンションの 3 大都市圏別内訳**]◇**首都圏**=6017 戸(前年同月比 16.7%減)、うち東京都 4019 戸(同 20.3%減)、うち東京 23 区 3592 戸(同 12.5%減)、東京都下 427 戸(同 54.3%減)、神奈川県 1131 戸(同 39.3%増)、千葉県 437 戸(同 35.3%減)、埼玉県 430 戸(同 38.3%減)◇**中部圏**=523 戸(前年同月比 45.3%増)、うち愛知県 404 戸(同 12.2%増)、静岡県 119 戸(前年同月 0 戸)、三重県 0 戸(同 0 戸)、岐阜県 0 戸(同 0 戸)◇**近畿圏**=2716 戸(前年同月比 21.8%減)、うち大阪府 1928 戸(同 0.3%減)、兵庫県 314 戸(同 75.1%減)、京都府 474 戸(同 72.4%増)、奈良県 0 戸(前年同月 0 戸)、滋賀県 0 戸(同 0 戸)、和歌山県 0 戸(同 0 戸)◇**その他地域**=929 戸(前年同月比 70.2%減)。

[**建築工法別**]◇**プレハブ工法**=1 万 3328 戸(前年同月比 2.4%増、4 か月ぶりに増加)◇**ツーバイフォー工法**=1 万 529 戸(同 1.8%減、5 か月ぶりに減少)。

[**URL**] <http://www.mlit.go.jp/common/001140174.pdf>

[**問合せ先**] 総合政策局建設経済統計調査室 03—5253—8111 内線 28625、28626

政策動向

住金機構、フラット 35 の 8 月の最低金利 0.900%で過去最低を更新

(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 8 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 0.900%で、前月(0.930%)より 0.03 ポイント下落し 2 か月連続で下落し、過去最低金利を更新した。

【**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 0.900~1.570%(取扱金融機関が提供する金利で最も多いのは 0.900%)◇同(融資率 9 割超)=年 1.340~2.010%(同 1.340%)◇返済期間「20 年以下の場合」の金利幅(融資率 9 割以下)=年 0.830~1.500%(同 0.830%)◇同(融資率 9 割超)=年 1.270~1.940%(同 1.270%)。

【**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 1.440~1.940%(取扱金融機関が提供する金利で最も多いのは 1.690%)◇同(融資率 9 割超)=年 1.880~2.380%(同 2.130%)。

[**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、平成 28 年 6 月までの低炭素建築物新築等計画の認定は累計 1.7 万戸

国土交通省は、「都市の低炭素化の促進に関する法律」に基づく低炭素建築物新築等計画

の認定状況(平成28年6月末時点)をまとめた。この認定制度は、平成24年12月4日から運用を開始した。[一戸建ての住宅] ◇平成28年4月=334戸◇同5月=345戸◇同6月=457戸 [共同住宅等の住戸] ◇平成28年4月=346戸◇同5月=232戸◇同6月=317戸 [非住宅建築物] ◇平成28年4月=1棟◇同5月=0棟◇同6月=1棟 [総戸数] ◇平成28年4月=681戸(うち非住宅建築物1棟)◇同5月=577戸◇同6月=776戸(うち非住宅建築物1棟)。

[制度運用開始からの累計(平成28年6月末時点)] ◇一戸建ての住宅=9792戸◇共同住宅等の住戸=7547戸◇複合建築物=5棟◇非住宅建築物=10棟◇総戸数=1万7354戸(うち複合建築物5棟、非住宅建築物10棟)。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000679.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 39464

国交省、不動産価格指数(住宅)の4月分は107.7、28年第1四半期商業用は115.5

国土交通省は平成28年4月分の「不動産価格指数(住宅)及び不動産取引件数・面積(住宅)」と平成28年第1四半期(平成28年1~3月分)の「商業用不動産 不動産価格指数」をまとめた。平成28年3月分の「不動産価格指数(住宅)及び不動産取引件数・面積(住宅)」の全国の住宅総合指数(2010年平均=100)は107.7で、前年同月比2.6%上昇となった。内訳は、◇住宅地=96.7(前年同月比0.9%下落)◇戸建住宅=101.7(同1.8%上昇)◇マンション=127.6(同5.4%上昇)。マンションは2013年3月分から38か月連続でプラスとなった。

平成28年第1四半期(平成28年1~3月分)の「商業用不動産 不動産価格指数」は、2010年平均を100として、「店舗」は130.8、「オフィス」は121.3、「倉庫」は106.9、「工場」は110.9、「マンション・アパート」(1棟)は124.8となった。これらを総合した「建物付土地総合指数」は122.1、前年同期比4.8%上昇し、2012年4~6月分より16期連続でプラスとなった。また、「商業地」は100.0、「工業地」は100.5となり、これらを総合した「土地総合指数」は100.2で同5.3%上昇し3期連続でプラス。「商業用不動産総合」(建物付土地総合、土地総合)は115.5で同4.8%上昇し、2012年10~12月分より14期連続でプラスとなった。「不動産価格指数」は、IMF(国際通貨基金)等による国際指針の現時点での考え方に基づき、同省が作成し公表することで不動産市場の透明性が向上し、市場の分析や投資環境の整備などの一層の促進が期待されている。商業用不動産においても「不動産価格指数(住宅・商業用不動産)の整備に関する研究会」での検討を踏まえ、平成28年3月30日から「不動産価格指数(商業用不動産)」の試験運用を開始した。

[平成28年4月分の「不動産価格指数(住宅)及び不動産取引件数・面積(住宅)」の概要]

不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1万141件(前年同月比2.8%増)、343万1229㎡(同2.6%増)◇マンション=1万5469件(同7.2%増)、86万5150㎡(同5.7%増)。

《圏域別の指数動向》

〈南関東圏〉 ◇住宅総合指数=108.5(前年同月比3.1%増)◇住宅地=97.5(同1.8%減)戸建住宅=100.9(同3.1%増)◇マンション=123.3(同4.7%増)。

不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=3354件(前年同月比5.4%増)、55万9703㎡(同6.1%増)◇マンション=8407件(同7.9%増)、43万6778㎡(同5.5%増)。

〈名古屋圏〉◇住宅総合指数=101.8(前年同月比0.2%減)◇住宅地=91.1(同9.3%減)◇戸建住宅=98.7(同0.5%増)◇マンション=131.6(同9.4%増)。

不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=931件(前年同月比3.9%増)、21万9093㎡(同7.6%増)◇マンション=778件(同5.1%増)、5万1385㎡(同0.1%増)。

〈京阪神圏〉◇住宅総合指数=108.2(前年同月比3.3%増)◇住宅地=99.7(同3.3%増)◇戸建住宅=96.8(同2.3%減)◇マンション=131.6(同8.6%増)。

不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=2426件(前年同月比1.4%増)、34万894㎡(同1.7%減)◇マンション=3463件(同12.2%増)、20万2520㎡(同11.0%増)。

〈東京都〉◇住宅総合指数=114.8(前年同月比4.2%増)◇住宅地=102.4(同1.5%増)◇戸建住宅=106.0(同3.4%増)◇マンション=127.0(同4.9%増)。

不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=908件(前年同月比5.2%増)、11万5627㎡(同12.0%増)◇マンション=4667件(同10.6%増)、21万1899㎡(同7.3%増)。

〈愛知県〉◇住宅総合指数=104.1(前年同月比1.5%増)◇住宅地=91.5(同8.2%減)◇戸建住宅=102.3(同3.1%増)◇マンション=128.7(同8.5%増)。

不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=469件(前年同月469件)、9万5038㎡(同2.9%減)◇マンション=721件(同7.6%増)、4万7097㎡(同2.0%増)。

〈大阪府〉◇住宅総合指数=107.1(前年同月比3.0%増)◇住宅地=102.4(同4.6%増)◇戸建住宅=92.5(同4.7%減)◇マンション=128.5(同7.9%増)。

不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1236件(前年同月比0.7%減)、13万8779㎡(同1.4%減)◇マンション=2109件(同18.0%増)、11万9247㎡(同14.8%増)。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000102.html

【問合先】土地・建設産業局不動産市場整備課 03-5253-8111 内線 30222、30214

市場動向

アットホーム、6月の新築戸建の平均成約価格は前年同月比8か月連続で上昇

アットホームがまとめた6月の「首都圏の新築戸建・中古マンション価格動向」によると、新築戸建の戸当たり平均成約価格は3418万円で前年同月比1.9%上昇し、8か月連続のプラスとなったが、前月比は0.5%下落し4か月ぶりに下落となった。東京23区では初めて5000万円を超え、現算出基準(2009年1月から)での最高値を2か月連続で更新し、前年同月比は8か月連続で上昇。神奈川県は同12か月連続で、埼玉県は同7か月連続でいずれも上昇し、千葉県は前月の下落から再び上昇となった。東京都下は5か月ぶりに下落。

中古マンションの戸当たり平均成約価格は、2551万円(58.52㎡)で前年同月比8.0%上昇し、3か月連続のプラスとなった。これは、東京23区で高額物件の占める割合が上昇していることが主因だが、億ションの成約は前月に比べ減少し、前月比は東京23区・首都圏平均ともに3か月ぶりに下落している。

[新築戸建の登録価格・成約価格] ◇登録価格=3455万円(前年同月比3.3%上昇)、8か月連続のプラス。うち◇東京23区=5045万円(同8.8%上昇)◇東京都下=3744万円(同

3.2%上昇)◇神奈川県=3599万円(同5.3%上昇)◇埼玉県=3023万円(同1.9%上昇)◇千葉県=2879万円(同2.5%上昇)◇平均成約価格=3418万円(同1.9%上昇)、8か月連続のプラス。うち◇東京23区=5072万円(同11.0%上昇)◇東京都下=3566万円(同2.0%下落)◇神奈川県=3621万円(同7.4%上昇)◇埼玉県=2894万円(同1.1%上昇)◇千葉県=2746万円(同3.5%上昇)。

〔中古マンションの登録価格・成約価格〕◇登録価格=2643万円(前年同月比7.1%上昇)、16か月連続のプラス。うち◇東京23区=3896万円(同4.6%上昇)◇東京都下=2529万円(同5.6%上昇)◇神奈川県=2245万円(同6.9%上昇)◇埼玉県=1864万円(同9.9%上昇)◇千葉県=2038万円(同6.6%上昇)◇平均成約価格=2551万円(同8.0%上昇、3か月連続のプラスだが、前月比は6.7%下落し3か月ぶりにマイナス)。うち◇東京23区=3221万円(同10.2%上昇)◇東京都下=2205万円(同0.1%下落)◇神奈川県=2250万円(同4.1%上昇)◇埼玉県=1744万円(同23.9%上昇)◇千葉県=1579万円(同1.0%上昇)。

〔URL〕<http://athome-inc.jp/wp-content/uploads/2016/07/2016072902.pdf>

【問合せ先】業務推進部 03—3580—7185

事業者公募

国交省、平成28年度「不動産証券化事業の具体化に向けた支援事業」で公募

国土交通省は、平成28年度「不動産証券化事業の具体化に向けた支援事業」の支援先となる事業者(法人の形態等は問わない)の募集を開始した。同事業は、地方都市における不動産投資を促進し、資金の循環による地域の活性化を推進するために、各地域において証券化をはじめとした不動産ファイナンスを検討している事業者の支援を行うことで地方創生を実現することが目的。応募要件は、1. ①選定事業者、協力事業者が不動産証券化を行う可能性のある具体的な候補案件を有していること、②①の記載案件を推進するにあたり、専門家の支援を要する具体的な課題が存在すること、③選定事業者、協力事業者に当該地域関係者(事業者・金融機関等)を含むものとし、応募時点において、当該事業への参画の意志が確認できていること—①～③の要件をすべて満たすものであること、2. 事業候補地が借地の場合、所有者の承諾が得られていること、3. 役員等に暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者(以下、「暴力団員等」)がいる法人でないこと、4. 暴力団員等がその事業活動を支配する法人でないこと。応募締切日は、8月26日(金)17:00必着のこと。

なお、選定された事業者への支援を含む同事業の業務全般については、同省が委託をしているデロイトトーマツファイナンシャルアドバイザー合同会社が行う。募集要項、応募様式など詳細はURLを参照。

〔URL〕http://www.mlitt.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000101.html

<http://www2.deloitte.com/jp/ja/pages/real-estate/articles/re/local-realestate-securitization.html>(募集要項)

【問合せ先】土地・建設産業局不動産市場整備課 03—5253—8111 内線 25132、25157

デロイトトーマツファイナンシャルアドバイザー合同会社 不動産アドバイザー03—6213—2440

お断り 『週刊全住協NEWS』は8月12日号を休刊と致します。ご了承下さい。