



平成 28 年 11 月の住宅着工は前年比 6%増の 8.5 万戸

～国交省、持家、貸家が増加し、分譲住宅は減少

国土交通省がまとめた平成 28 年 11 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、貸家が増加し、分譲住宅は減少したことで前年同月比 6.7%増の 8 万 5051 戸となり、5 か月連続の増加となった。季節調整済年率換算値は前月比 4.2%減の 93 万 6972 戸となり、2 か月連続の減少となった。利用関係別にみると、持家は前年同月比 2.7%増で 10 か月連続の増加。民間資金による持家が増加し、公的資金による持家も増加したことで、持家全体で増加となった。貸家は同 15.3%増で 13 か月連続の増加。公的資金による貸家は減少したが、民間資金による貸家が増加したことで、貸家全体で増加となった。分譲住宅は、同 1.8%減で 3 か月ぶりの減少。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 4.2%減、貸家が同 19.9%増、分譲住宅が同 1.3%減で全体では同 6.7%増となった。中部圏は持家が同 6.3%増、貸家は同 25.4%増、分譲住宅が同 8.4%増で全体では同 13.3%増。近畿圏は持家が同 2.8%増、貸家が同 0.7%増、分譲住宅が同 8.4%増で全体では同 3.2%増となった。その他の地域は、持家が同 4.6%増、貸家が同 14.6%増、分譲住宅が同 13.6%減で全体では同 6.2%増となった。

《平成 28 年 11 月の住宅着工動向の概要》

[主な住宅種別の内訳] ◇持家＝2 万 5993 戸(前年同月比 2.7%増、10 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 2.6%増の 2 万 2863 戸と 9 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 3.2%増の 3130 戸で 2 か月連続の増加。

◇貸家＝3 万 8617 戸(前年同月比 15.3%増、13 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 17.4%増の 3 万 6047 戸と 13 か月連続で増加し、公的資金による貸家が同 8.2%減の 2570 戸で 2 か月ぶりの減少。

◇分譲住宅＝2 万 127 戸(前年同月比 1.8%減、3 か月ぶりの減少)。うちマンションは同 6.9%減の 8263 戸と 3 か月ぶりの減少、一戸建住宅は同 1.8%増の 1 万 1683 戸と 13 か月連続の増加。

[圏域別・利用関係別の内訳]◇首都圏＝2 万 9508 戸(前年同月比 6.7%増)、うち持家 5373 戸(同 4.2%減)、貸家 1 万 3758 戸(同 19.9%増)、分譲住宅 1 万 330 戸(同 1.3%減)、うちマンション 4872 戸(同 3.0%減)、一戸建住宅 5321 戸(同 0.2%増)◇中部圏＝9957 戸(同 13.3%増)、うち持家 4091 戸(同 6.3%増)、貸家 3988 戸(同 25.4%増)、分譲住宅 1842 戸(同 8.4%増)、うちマンション 250 戸(同 20.4%減)、一戸建住宅 1590 戸(同 14.7%増)◇近畿圏＝1

万 2257 戸(同 3.2%増)、うち持家 3289 戸(同 2.8%増)、貸家 5267 戸(同 0.7%増)、分譲住宅 3680 戸(同 8.4%増)、うちマンション 1820 戸(同 28.9%増)、一戸建住宅 1848 戸(同 5.6%減)◇**その他地域**=3 万 3329 戸(同 6.2%増)、うち持家 1 万 3240 戸(同 4.6%増)、貸家 1 万 5604 戸(同 14.6%増)、分譲住宅 4275 戸(同 13.6%減)、うちマンション 1321 戸(同 38.0%減)、一戸建住宅 2924 戸(同 3.9%増)。

[**マンションの 3 大都市圏別内訳**] ◇**首都圏**=4872 戸(前年同月比 3.0%減)、うち東京都 2474 戸(同 7.9%増)、うち東京 23 区 2393 戸(同 10.2%増)、東京都下 81 戸(同 33.6%減)、神奈川県 2130 戸(同 38.6%増)、千葉県 2 戸(同 99.7%減)、埼玉県 266 戸(同 39.3%減)◇**中部圏**=250 戸(同 20.4%減)、うち愛知県 191 戸(同 23.3%減)、静岡県 59 戸(同 9.2%減)、三重県 0 戸(前年同月 0 戸)、岐阜県 0 戸(同 0 戸)◇**近畿圏**=1820 戸(前年同月比 28.9%増)、うち大阪府 1164 戸(同 96.3%増)、兵庫県 388 戸(同 10.8%減)、京都府 83 戸(同 64.8%減)、奈良県 0 戸(前年同月 148 戸)、滋賀県 52 戸(同 0 戸)、和歌山県 133 戸(同 0 戸)◇**その他地域**=1321 戸(前年同月比 38.0%減)。

[**建築工法別**] ◇**プレハブ工法**=1 万 3635 戸(前年同月比 6.6%増、6 か月連続の増加)◇**ツーバイフォー工法**=1 万 1412 戸(同 6.5%増、5 か月連続の増加)。

[**URL**] <http://www.mlit.go.jp/common/001157170.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

内閣官房、不動産の売主・貸主は取引先へのマイナンバー提供が必要

内閣官房は、個人で不動産を売却または賃貸している場合、取引先(売却先または賃貸先)へのマイナンバーの提供が必要となる該当条件を公表した。まず、①不動産の売却取引について=取引先(売却先または賃貸先)が法人または不動産業者である個人(ただし、主として建物の賃貸借の代理や仲介を目的とする事業を営んでいる個人を除く)との条件として、同一の取引先からの売買代金の受取金額の合計が年間 100 万円を超える場合とする、②不動産の賃貸取引について=取引先(同)が法人または不動産業者である個人(同)との条件として、同一の取引先からの家賃・地代などの受取金額の合計が、年間 15 万円を超える場合とする。取引先は、収集したマイナンバーを「不動産等の譲受けの対価の支払調書」や「不動産の使用料等の支払調書」などの法定調書に記載し、税務署に提出しなければならない。また、取引先は所得税法等により、法定調書に不動産の売主または貸主のマイナンバーを記載することが義務付けられている。なお、取引先がマイナンバーの収集を外部の業者に委託している場合があり、これは法令で認められている。

マイナンバー制度における安全管理措置については、①取引先には、法令やガイドラインにより、収集したマイナンバーの安全管理措置を講じることが義務付けられている、②マイナンバーは法令で定められた目的以外での取得・利用・他人への提供が禁じられており、違反した場合には厳しい罰則が設けられている、③取引先は、提供を受けたマイナンバーを利用して行政機関などが保有する個人の情報を取得することはできないと定めている。

[**URL**] <http://www.cas.go.jp/jp/seisaku/bangoseido/fudosan.html>

【問合せ先】 0120-95-0178(マイナンバー総合フリーダイヤル)

経産省、「グリーゾーン解消制度」活用し宅建業法の適用範囲を明確化

経済産業省は、産業競争力強化法に基づく「グリーゾーン解消制度」について、事業者が不動産の売買や賃貸借を検討している顧客の情報を、同意を得て不動産業者に提供し、顧客が希望する場合に初回面談に同席し、売買契約が成立した際には、事業者が不動産業者から手数料を受け取る行為が、宅地建物取引業に該当するかどうかについて照会があり、同省は関係省庁と検討を行った結果、物件の説明や契約成立に向けた取引条件の交渉・調整は、顧客と不動産業者間で直接行い、事業者は一切関与していないことから、「宅地建物取引業」には該当しないと回答した。同制度は、事業に対する規制の適用の有無を、事業者が照会することができる制度。

同省では、不動産取引の情報提供ビジネスに関する宅地建物取引業法の適用範囲がより明確化したことで、新たなサービスの創出および拡大につながることを期待されている。

〔URL〕 <http://www.meti.go.jp/press/2016/12/20161227012/20161227012.html>

【問合せ先】 商務情報政策局サービス政策課 03-3501-1511 内線 4021~4026(発表について)
経済産業政策局産業構造課 同内線 2531~2535(グリーゾーン解消制度について)

住金機構、フラット 35 の 1 月の最低金利 1.120% で 2 か月連続の上昇

(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 1 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 1.120%で、前月(1.100%)より 0.02P 上昇し 2 か月連続で上昇した。

【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 1.120~1.690%(取扱金融機関が提供する金利で最も多いのは 1.120%)◇同(融資率 9 割超) = 年 1.560~2.130%(同 1.560%)◇返済期間「20 年以下の場合」の金利幅(融資率 9 割以下) = 年 1.020~1.590%(同 1.020%)◇同(融資率 9 割超) = 年 1.460~2.030%(同 1.460%)。

【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 1.580~2.080%(取扱金融機関が提供する金利で最も多いのは 1.580%)◇同(融資率 9 割超) = 年 2.020~2.520%(同 2.020%)。

〔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 11 月の建設労働需給調査、8 職種の過不足率は 1.3% 不足

国土交通省は、平成 28 年 11 月の「建設労働需給調査結果」をまとめた。この調査は、全国の型わく工(土木と建築)、左官、とび工、鉄筋工(土木と建築) = 6 職種に電工、配管工の 2 職種を加えた 8 職種を対象に、平成 28 年 11 月 10 日~20 日の間の 1 日(日曜、休日を除く)を調査対象日として過不足率を調べたもの。全国の 8 職種の過不足率は、10 月の 1.3%

の不足と同様で11月も1.3%不足と横ばいとなった。各地域の過不足状況について、現地企業へのヒアリングによると、北海道地域の8職種の過不足率が、7.7%と前年同月(1.6%)と比べ大きく上昇しているが、その要因として、平成28年の台風10号等に係る被害に伴う復旧工事の影響が考えられるとしている。また、東北地域の8職種の過不足率は、10月の2.2%の不足から11月は2.0%不足となり、不足幅が0.2P縮小した。今後、8職種の労働者の確保見通しは、全国と東北地域とも「普通」。〈11月の職種別過不足率の状況〉(プラスは不足、マイナス(▲)は過剰)◇型わく工(土木)=+2.5%(対前月▲1.4%)◇型わく工(建築)=+1.5%(同▲0.4%)◇左官=+3.4%(同+1.5%)◇とび工=+1.7%(同▲0.4%)◇鉄筋工(土木)=+4.2%(同▲1.0%)◇鉄筋工(建築)=▲0.8%(同+1.6%)◇6職種計=+1.5%(同±0.0%)◇電工=+0.7%(同+0.1%)◇配管工=+0.9%(同▲0.5%)◇8職種計=+1.3%(同±0.0%)。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001156376.pdf>

【問合せ】 土地・建設産業局建設市場整備課 03-5253-8111 内線 24853、24854

市場動向

不動産経済研、首都圏3.8万戸、近畿圏1.9万戸と2017年マンション発売は増加を予測

不動産経済研究所がまとめた、「2017年の首都圏・近畿圏マンション市場予測」によると、首都圏の新築マンション市場の2016年の年間発売戸数は3万5700戸程度にとどまるが、2017年は3万8000戸(2016年見込比6.4%増)となる見通しで、4年ぶりに増加となる。建築コストは横ばいからやや下落に転じ、多くのエリアが復調し、なかでも埼玉県や千葉県が大幅に戸数を伸ばすと予測。

[発売予測のエリア別内訳] ◇東京23区=1万6500戸(2016年見込比5.1%増)◇東京都下=4000戸(2016年見込4000戸)◇神奈川県=9000戸(2016年見込比5.9%増)◇埼玉県=4500戸(同12.5%増)◇千葉県=4000戸(同14.3%増)一と、東京都下は横ばいだが、その他のエリアはいずれも増加し、埼玉県と千葉県は2桁増となる見込み。

[市場特性] ◇2016年1~11月の平均価格は2015年比1.3%上昇の5590万円と、1991年(5900万円)以来の高水準となっているが、上昇幅は前年に比べ縮小。2017年は郊外部を中心に価格は下落に転じるが、発売が駅近中心なこともあり、大幅に下落することはない見込み。商品特性のテーマとしては、引き続きエリアを問わず子育て支援設備や防犯・防災などへの関心が高い。

[2016年年間の発売実績見込み] ◇東京23区=1万5700戸(2015年比15.0%減)◇東京都下=4000戸(同26.3%減)◇神奈川県=8500戸(同6.7%増)◇埼玉県=4000戸(同9.4%減)◇千葉県=3500戸(同16.1%減)一合計3万5700戸(同11.7%減)程度を見込んでいる。価格の上昇により、都心周辺部でもエンドユーザーの動きが鈍化、消費税増税の再延期も重なり新規売り出しの先送りが目立っており、前年比では11.7%減と落ち込む。着工は増加しており、1~10月の着工戸数は5万5247戸となっている。エリア別では、東京都3万4400戸(前年同期比4.6%減)、神奈川県1万432戸(同0.5%減)、埼玉県5695戸(同55.2%増)、千葉県4720戸(同12.4%増)と、埼玉県と千葉県が大きく伸ばしている。在庫は11月末現在で前年同月比27.9%増の6324戸と増加したが、年間を通してほぼ6000戸台で安定

的に推移しており、急増するような動きは見られない。

今後の発売については、都心や湾岸部が引き続き高値でも人気を集める一方、郊外部の市況が価格の下落によって回復し、2017年の市場は需給ともに改善に向かう予測。着工が増加していることから、エンドユーザーの動き次第では4万户を上回る可能性もある一としている。

〔2017年の近畿圏マンション市場予測〕2017年の年間発売戸数は2016年とほぼ同じ1万9000戸程度になる見通し。2014年、2015年は建築コストの高騰と用地取得費の上昇により、㎡単価が2014年は5.4%、2015年は10.2%と共にアップした。2016年もこの状況が継続し、11月末現在で㎡単価は前年比5.8%上昇したことで、2016年は発売開始直後の売出し戸数が1.7%減少し1万8600戸前後となる見込み。2017年の発売は、引き続き大阪市内を中心に超高層物件が続々と発売を予定している。大阪府下の北摂、神戸市部では超大型など、一次取得向けの近郊物件も予定されている。エリア別では、大阪府下3800戸(2016年見込比18.8%増)、神戸市部2200戸(同22.2%増)、京都府下600戸(同22.4%増)などの増加が見込まれる。在庫は2016年11月末で2560戸と徐々に積み上がりつつあるが、未だ低い水準。今後は、価格高騰によるさらなる積み上がりに懸念感がある。

市場は依然として大手中心だが、マーケット周知の地元デベロッパーが下支えている。郊外では価格が安定している建売戸建が好調だが、駅近で割安なマンションには人気が集まると思われる。

〔URL〕<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/267/y2017.pdf>

【問合せ】企画調査部 03-3225-5301(首都圏について)

大阪事務所 06-6260-1088(近畿圏について)

説明会

国交省、住宅の取得・改修に関する支援制度等説明会を全国で開催

国土交通省は、平成28年度補正予算や平成29年度当初予算案、平成29年度税制改正、省エネに関する制度など、最近の住宅の取得・改修に関する支援制度等の概要について、事業者を対象とした「住宅の取得・改修に関する支援制度等説明会」を全国47都道府県で開催する。同説明会の主な内容は、1.「ストック重視の住宅政策」(①長期優良住宅化リフォーム推進事業、②既存住宅のリフォームに係る税の特例措置、③住宅ストック循環支援事業、④住宅ストック維持・向上促進事業—など)、2.「地域の木造住宅生産体制の強化」(地域型住宅グリーン化事業など)、3.「建築物の省エネ化の推進」(①建築物省エネ法、②補助制度)で、講師は同省担当官。参加費は無料。開催期間は1月23日(月)～3月9日(木)。開催地は全国47都道府県。

なお、同説明会は予算案等に基づき事業の概要を説明するもので、具体の申請手続き等を説明するものではない。各地での開催日・会場等の詳細はURLを参照。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000708.html

<https://krs.bz/jyuutaku-seisan/m/h29>(住宅に関する支援制度説明会受付窓口)

【問合せ】住宅局住宅生産課 03-5253-8111 内線 39428、39431