



平成28年10～12月、総受注戸数はマイナス、金額は増加

～住団連、平成29年1月度の「経営者の住宅景況感調査」

(一社)住宅生産団体連合会がまとめた平成29年1月度の「経営者の住宅景況感調査」によると、平成28年度第3四半期(平成28年10～12月期)実績の景況判断指数は、前年同期(前10月度予測=総受注戸数プラス29P・総受注金額プラス42P)比で総受注戸数マイナス15P・総受注金額プラス4Pと、受注戸数は3四半期連続のマイナスとなったが、受注金額は2四半期連続でプラスを維持した。この実績へのコメントでは、「戸数は増えなかったが、単価は伸びた」、「9、10月の来展集客減少やお客様の決断までの長期化傾向も見られ、想像よりも市場基調は弱かった」、「賃貸住宅以外は低調な市場傾向が続いている」など低金利の効果もコメントに上らず、戸数の減少に歯止めがかからなかった。

平成28年度第4四半期(平成29年1～3月期)見通しの景況判断指数は、総受注戸数プラス19P・総受注金額プラス29Pと、受注戸数・受注金額ともにプラスの見通しとなっている。この見通しへのコメントでは「集客は11、12月と対前年比プラスを確保。市場環境に少なくとも悪くなる兆しはない」、「昨年好調な集客によりプラスを予測」、「株価上昇に伴い、高所得者層の需要増が予測され、単価の上昇・大型物件が牽引する見通し」など、前向きな声もあるが、「米国新政権の動きもあり、見通し不安定」、「好調も消費税増税まで、以降は急激な下降に」、「大きな市場変化はなく、低調な市場環境が続く」など、懸念するコメントもみられた。昨年四半期は、消費税増税延期発表前の受注が安定した時期で、ポイント数は前回(前10月度予測=総受注戸数プラス29P・総受注金額プラス42P)と比べて高くはないが各社更なるプラスの見通しだが、予測ポイント数を裏付けるほどの好材料はなかなか見えてこないようだ。

〈戸建注文住宅の平成29年1～3月期見通し〉受注戸数プラス13P・受注金額プラス20Pと、戸数・金額ともにプラスの見通し(前10月度実績=受注戸数マイナス25P・受注金額プラス3P)。コメントでは、「低金利が続く間は比較的堅調な受注が続く。加えて、住宅ストック循環支援事業の補助金により建替え需要が後押しとなる」、「戸数増は見込めないが高額物件を確実に受注していく」、「来春くらいまでは今の好調が持続するだろう」など、前向きなコメントもあるが「住宅ローンは低金利で推移しているが、円高や株価の不安定な動きなど、景気の先行き不安定感が増しており、当面様子見の状況が続くと思われる。米国・中国・EU等の動向によっては、今後市場が冷え込む可能性があることから、しばらく動向を見守る必要がある」、「大きく伸張できる要素がなく、低調な市場が続く」など、期末商戦時期ではあるが、各社前回に比べれば慎重な予測となっている。金利の動きがどれほど受注を刺激するかも注視すべき項目となるとみている。

〈戸建分譲住宅の平成 29 年 1～3 月期見通し〉受注戸数プラス 17P、受注金額プラス 17P と、プラスを維持する見通し(前 10 月度実績＝受注戸数プラス 28P・受注金額プラス 30P)。コメントでは、「仕入在庫の回転が引き続き順調に推移と予測」、また「大規模分譲地を中心に受注の押上げを図る」など前向きなコメントもあるが、±0 と回答するメーカーが大半を占め、保有在庫の販売を継続する動きとなっている。

〈低層賃貸住宅の平成 29 年 1～3 月期見通し〉受注戸数プラス 4P・受注金額プラス 4P と、戸数・金額ともにプラスながら、ここ 2 年では最も低い予測となっている(前 10 月度実績＝受注戸数マイナス 21P・受注金額マイナス 17P)。コメントでは、「国際情勢の影響による株価・為替の動きが懸念材料だが、人口流入が続く都市部では需要の増加と相続税対策への高いニーズがあり、堅調に推移する」、「第 3Q 同様、大都市部需要増、地方・郊外エリアの低迷と予想」など、堅調だった昨年との比較であるためポイントは高くないが、都市部における需要は高水準に推移する見通し。

〈リフォームの平成 29 年 1～3 月期見通し〉受注金額がプラス 43P と高い成長を予測している(前 10 月度実績＝受注金額プラス 4P)。コメントでは、「生活提案型リフォーム、大型リノベーションで受注を牽引していく」、「住宅ストック循環支援事業による補助金などを活用して需要を喚起していきたい」、「補助金の活用や受注の精度を上げて対前年比増の見通し」など前回同様、補助金を武器に受注を伸ばすコメントが目立った。

〈新設住宅着工戸数の予測〉[平成 28 年度の新設住宅着工戸数の予測(回答 15 社の予測平均値)]＝総戸数 95.5 万戸(前 10 月度予測 92.0 万戸)と増加を見込む。[利用関係別の内訳] ◇持家＝29.2 万戸(前 10 月度予測 28.6 万戸) ◇分譲住宅＝24.8 万戸(同 24.5 万戸) ◇賃貸住宅＝41.2 万戸(同 39.0 万戸)。 ◇[平成 29 年度の新設住宅着工戸数の予測(回答 13 社の予測平均値)]＝総戸数 91.8 万戸を予測。[利用関係別の内訳] ◇持家＝28.2 万戸 ◇分譲住宅＝24.2 万戸 ◇賃貸住宅＝39.3 万戸—と見込む。

[URL] http://www.judanren.or.jp/proposal-activity/chosa/pdf/report01_201701.pdf?20170201

【問合せ先】 広報部 03—5275—7251

政策動向

国交省、既存住宅調査の技術者育成に「既存住宅状況調査技術者講習制度」を創設

国土交通省は、既存住宅の調査の担い手となる技術者を育成する「既存住宅状況調査技術者を育成する既存住宅状況調査技術者講習制度」の創設において、必要事項を定めた「既存住宅調査技術者講習登録規程」及び「既存住宅状況調査方法基準」をこのほど公布・施行した。昨年 3 月に閣議決定した「新たな住宅環境システム」を構築することを目的に、建物状況調査(インスペクション)での人材育成等による検査の質の確保・向上等を促進していく。このほど、「既存住宅状況調査技術者講習制度」を創設し、既存住宅調査の担い手となる技術者の育成を促進することで、宅地建物取引業法の改正(平成 30 年 4 月 1 日施行予定)による建物状況調査の活用促進や既存住宅売買瑕疵保険の活用等とあわせ、売主・買主が安心して取引できる市場環境を整備し、既存住宅流通市場の活性化を推進していく。

「既存住宅状況調査技術者講習制度」は、一定の要件を満たす講習を国土交通大臣が登録し、

講習実施機関が「既存住宅状況調査技術者講習登録規程」に従って講習を実施する制度。詳細はURLを参照。〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000715.html
<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/kisonjutakuinspection.html>
(「既存住宅状況調査技術者講習制度」について)

【問合せ先】 住宅局住宅生産課住宅瑕疵担保対策室 03—5253—8111 内線 39447、39446

国交省、平成28年12月末までの長期優良住宅建築等計画の認定累計は78万戸

国土交通省がまとめた「長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく長期優良住宅建築等計画の認定状況」(平成28年12月末時点)によると、平成21年6月4日の制度運用開始からの累計は、一戸建ての住宅が76万1612戸、共同住宅等が1万8523戸で、総戸数は78万135戸となった。〈平成28年10~12月の認定実績〉[一戸建ての住宅] ◇10月=9438戸◇11月=9383戸◇12月=9245戸 [共同住宅等] ◇10月=113戸◇11月=48戸◇12月=718戸 [総戸数] ◇10月=9551戸◇11月=9431戸◇12月=9963戸。〈平成21年6月4日の制度運用開始からの累計〉◇一戸建ての住宅=76万1612戸◇共同住宅等=1万8523戸◇総戸数=78万135戸。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000713.html

【問合せ先】 住宅局住宅生産課 03—5253—8111 内線 39435、39426

市場動向

東日本レインズ、昨年の中古M・戸建、新築戸建の成約件数は2年連続共に増

東日本不動産流通機構(東日本レインズ)は、「首都圏における2016年年間の不動産流通市場の動向」をまとめた。それによると、首都圏の中古マンション成約件数は前年比6.9%増の3万7189件で、2年連続で前年を上回り2013年(3万6432件)を超えて、過去最高の成約件数を更新した。すべての都県・地域別で前年を上回っており、東京都区部(前年比11.1%増)は2桁増となった。戸当たり成約価格・㎡単価ともに4年連続で上昇した。

また、中古戸建て住宅の成約件数も同8.6%増の1万3195件で、2年連続で前年を上回り、2013年(1万2245件)を超えて、過去最高の成約件数となった。横浜・川崎地域以外の各都県・地域で前年水準を上回った。新築戸建ての成約件数も同10.7%増の5245件で、2年連続で前年水準を上回り、横浜・川崎地域以外の各都県・地域で前年を上回っている。

2016年首都圏の各物件種別の市場概況は、次のとおり。

◇中古マンションの概況=成約件数は3万7189件(前年比6.9%増)。2年連続で前年を上回り、2013年(3万6432件)を超えて過去最高を更新した。都県・地域別にみると、すべての都県・地域別で前年を上回っており、東京都区部(前年比11.1%増)は2桁増となった。

成約物件の1㎡当たり単価は、首都圏平均47.92万円(同5.9%上昇)で4年連続の上昇で、都県・地域別にみるとすべての都県・地域で上昇。成約物件価格は3049万円(同5.4%上昇)と、1㎡当たり単価と同様に4年連続で上昇し、1994年以来、22年ぶりに3000万円台となった。都県・地域別にみると、すべての都県・地域で上昇。成約物件を価格帯別にみると、5001万円~7000万円の成約件数が前年の2809件(全体比8.1%)から3521件(同

9.5%)へ増加し、7001万～1億円の成約件数が同1037件(同3.0%)から1245件(同3.3%)へ増加、1億円以上が同353件(同1.0%)から426件(同1.1%)へ増加といずれも増加し、なかでも、3001万～5000万円の価格帯が同9516件(同27.4%)から1万820件(同29.1%)へ大きく伸ばし、比率は最多となった。3000万円を超える各価格帯が成約件数・比率とも拡大している。成約物件の平均専有面積は63.63㎡(同0.4%縮小)と、わずかながら縮小。平均築年数は20.26年(前年20.13年)で経年化が進んでいる。

◇**中古戸建住宅の概況**＝成約件数は1万3195件(前年比8.6%増)と2年連続で前年を上回り2013年(1万2245件)を超えて、過去最高となった。都県・地域別にみると、横浜・川崎地域以外で前年を上回った。

成約物件価格は首都圏平均で3030万円(同0.6%上昇)で3000万円台で推移している。成約物件を価格帯別にみると、すべての価格帯で成約件数が伸びている。比率では2000万円以下の価格帯が36.4%で最も多かった。成約物件の平均土地面積は149.12㎡(同0.6%縮小)、建物面積は105.96㎡(同0.4%縮小)。平均築年数は20.81年(前年20.60年)で経年化が進んでいる。

◇**新築戸建住宅の概況**＝成約件数は5245件(前年比10.7%増)で、2年連続で前年を上回った。都県・地域別にみると、横浜・川崎地域以外の各都県・地域で増加。成約物件価格は首都圏平均で3522万円(同3.1%上昇)と2年ぶりに前年を上回った。成約物件を価格帯別にみると、最も多い3001万～5000万円の成約件数は前年の2328件から2688件に増加し、比率でも同49.1%から51.2%と伸びている。成約物件の土地面積は119.09㎡(同1.1%拡大)、建物面積は98.43㎡(同0.5%拡大)。

◇**土地(100～200㎡)の概況**＝成約件数は6148件(前年比8.6%増)で、前年(5661件)を超えて過去最高の成約件数となった。都県・地域別では、すべての都県・地域で前年を上回った。成約物件の1㎡当たり単価は首都圏平均で19.30万円(同1.2%上昇)で、3年ぶりに前年を上回った。都県・地域別では、東京都多摩地域、埼玉県、神奈川県他地域(横浜・川崎以外)以外の各都県・地域で前年を上回っている。成約物件価格は2796万円(同1.8%上昇)で、3年ぶりに前年を上回った。成約物件を価格帯別にみると、件数では最も多い1001万～2000万円は前年の1839件から1959件へ伸ばしたが、比率では同32.5%から31.9%へ縮小している。

【URL】http://www.reins.or.jp/pdf/trend/sf/sf_2016.pdf

【問合せ先】総務部 03—5296—9350

意見募集

東京都、「東京都住宅マスタープラン(案)」で意見・提案を募集

東京都は住宅政策の総合的な推進を図り、今後10年間の施策の展開を示した新しい「東京都住宅マスタープラン」を今年度中に策定する。このほど同プラン(案)をとりまとめ、都民からの意見・提案の募集を開始した。同プランは“豊かな住生活の実現と持続に向けて”今後の住宅政策展開の視点や目標を示し、住宅施策を総合的かつ計画的に推進するための基本となる計画と位置づけている。計画期間は、2016(平成28)年度から2025(同37)年度までの10年間としている。「東京都住宅マスタープラン(案)」は、新たな住宅政策の展開として人

口減少社会に向かう中、少子高齢社会に対応する施策に取り組むとともに、立地に応じたメリハリのある施策展開に移行し、居住の場としても魅力的な東京を目指す必要があるとして、①住宅政策の展開に当たっての基本方針、②具体的な施策の展開、③政策指標、④住宅市街地の整備の方向、⑤計画の推進に向けて一などをまとめている。同プラン(案)への意見・提案の募集締切りは2月19日(日)、郵送は当日消印有効。詳細はURLを参照。

〔URL〕 <http://www.metro.tokyo.jp/tosei/hodohappyo/press/2017/02/06/04.html>
http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/master_plan/index.html
(「東京都住宅マスタープラン(案)」)

【問合せ先】 都市整備局住宅政策推進部住宅政策課 03—5320—4913

フォーラム

環境省、「解体等工事における石綿飛散防止対策」でフォーラム開催とパブコメ募集

環境省は、「解体等工事における石綿飛散防止対策に係るリスクコミュニケーション・フォーラム」を開催する。同省では、「石綿飛散防止対策に係るリスクコミュニケーションガイドライン策定等検討会」を設置し、発注者および自主施工者を対象としたガイドライン案を作成した。同フォーラムは、このガイドライン案や石綿(アスベスト)飛散防止に係るリスクコミュニケーションについて紹介し、広く意見を聴くことを目的としている。参加費は無料、日時と会場は2月17日(金)13:30~17:00、日暮里サニーホール(東京都荒川区)。参加申込締切日は2月14日(火)、ただし定員の100名になり次第、締め切る。当日は、意見などアンケートを行うので筆記用具を持参のこと。なお、同省では「建築物等の解体等工事における石綿飛散防止対策に係るリスクコミュニケーションガイドライン(案)」に関するパブリックコメントとして意見募集を開始、応募締切りは3月3日(金)。詳細はURLを参照。

〔URL〕 <http://www.env.go.jp/press/103562.html>
<http://www.env.go.jp/press/103563.html> (パブリックコメント・意見募集について)

【問合せ先】 水・大気環境局大気環境課 03—3581—3351 内線 6536、6533

注意喚起

警察庁、特殊詐欺への被害防止に向けて不動産業界へも注意喚起

警察庁は、オレオレ詐欺や架空請求などの特殊詐欺の認知検挙状況等を公表しているが、集合住宅の空室などについても、内見を装い空室情報を入手し現金等を送付させた後に不正入手した合鍵で侵入し荷物を持ち出す、空室のある集合住宅に荷物を配送させてエントランスや廊下等で宅配業者を待ち受けて荷物を受け取る、宅配ボックスに荷物を入れておくよう暗証番号とともに宅配業者に指示しその後荷物を持ち出すなどがあるとして、空室ドアポスト・集合郵便ポスト・宅配ボックスの施錠を確実にを行う、投入口を内側からふさぐ、配送厳禁等のシールを貼る等被害にあわないための対策をするとともに、拠点として利用されることがないように不動産業界にも注意を呼びかけている。

〔URL〕 https://www.npa.go.jp/pressrelease/2017/02/20170202_02.html