

2017.6.23

No. 0207

# 週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers

発行/毎週金曜日

一般社団法人 全国住宅産業協会

〒102-0083 東京都千代田区麴町 5-3

TEL03-3511-0611 FAX03-3511-0616

全住協 HP <http://www.zenjukyo.jp/>

## 発売戸数は前年同月比首都圏13%減、近畿圏22%増

### ～不動産経済研、5月の新築マンション市場動向

不動産経済研究所がまとめた2017年5月の「首都圏・近畿圏新築マンション市場動向」によると、首都圏の発売戸数は2603戸で、前年同月比13.3%減となり、4か月ぶりの減少となった。初月契約率は72.2%で同1.3Pアップし、5か月ぶりに好調ラインとされる70%を上回った。5月の発売は186物件・2603戸で、前年同月の162物件・3002戸を物件数で24物件増加したが、戸数は399戸の減少となった。そのうち100戸以上発売した物件は2物件にとどまっている(前年同月は6物件)。初回売り出し物件(単発物件を含む)は38物件・1275戸(シェア49.0%)で、前年同月の35物件・1535戸(同51.0%)を物件数は3物件上回ったが、戸数は260戸下回っている。発売をエリア別に見ると、千葉県以外のエリアが軒並み減少しており、なかでも東京都下が29.4%減、神奈川県も19.1%減と落ち込んだ。また東京23区のシェアは46.3%で前年同月の44.1%を2.2P上回った。新規発売戸数に対する契約戸数は1880戸で、初月契約率は72.2%、前年同月比で1.3Pアップし、5か月ぶりに好調ラインとされる70%を上回った。エリア別では、埼玉県が55.9%にとどまったが、その他のエリアはいずれも70%台に乗せている。

【首都圏・発売戸数】◇5月の発売戸数は2603戸で、前年同月比13.3%減と4か月ぶりの減少。発売物件数は186物件・2603戸で前年同月の162物件・3002戸を、物件数で24物件増加したが、戸数は399戸減少。初回売り出し物件(単発物件を含む)は38物件・1275戸で、前年同月(35物件・1535戸)を物件数で3物件上回ったが、戸数で260戸下回った。エリア別に見ると、東京23区1206戸(前年同月比8.9%減)、東京都下276戸(同29.4%減)、神奈川県590戸(同19.1%減)、埼玉県254戸(同12.7%減)、千葉県277戸(同3.7%増)一で、千葉県以外のエリアは全て減少し、東京都下、神奈川県、埼玉県は2桁減となった。

【同・契約率、価格】◇発売戸数に対する契約戸数は1880戸、初月契約率は72.2%で前年同月比を1.3Pアップし、5か月ぶりに好調ラインとされる70%を上回った。エリア別では東京23区(74.3%)、東京都下(75.0%)、神奈川県(73.1%)、埼玉県(55.9%)、千葉県(73.6%)一と埼玉県だけが50%台と低迷。1戸当たりの平均価格は5981万円で、前年同月比5.1%(289万円)上昇、㎡単価も86.1万円で、同4.6%(3.8万円)上昇し、戸当たり平均価格・㎡単価ともに2か月連続の上昇。エリア別では、東京都下、神奈川県、埼玉県がいずれも、戸当たり平均価格・㎡単価ともに下落したが、東京23区は都心エリアで高級物件の新規発売があったことで、平均価格・㎡単価ともに2桁上昇となった。

【同・専有面積、即日完売件数など】◇専有面積は69.50㎡で前年同月比0.5%拡大。100㎡以上の住戸は東京23区9物件・22戸、神奈川県1物件・1戸となり、合わせて10物件23

戸でシェアは0.9%だった。期中、即日完売物件は3物件・203戸(シェア7.8%)。フラット35登録物件数は2431戸(同93.4%)。販売在庫は5月末時点で、6422戸で前月末(6649戸)比227戸の減少、前年同月末(6037戸)比では385戸増加。

〔同・6月の発売予測〕◇6月の発売は前年同月(3050戸)を上回る3500戸前後が見込まれ、2017年上半期(1～6月)の累計は1万6000戸程度となる。

〔近畿圏・発売戸数〕◇近畿圏(2府4県=大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県)の発売戸数は1738戸、前年同月比22.2%増で、2か月連続で前年実績を上回った。エリア別にみると、大阪市部(956戸、前年同月比23.8%増)、大阪府下(446戸、同42.9%増)、神戸市部(69戸、同37.3%減)、兵庫県下(101戸、同23.5%減)、京都市部(112戸、同187.2%増)、京都府下(21戸、同5.0%増)、奈良県(26戸、同29.7%減)、滋賀県(0戸、前年同月0戸)、和歌山県(7戸、同0戸)一で、大阪市部、大阪府下、京都市部、京都府下がいずれも前年同月を上回った。大阪市部のシェアは55.0%に上昇し、大阪府全域では80.7%の高シェアとなった。

〔同・契約率、価格〕◇初月契約率は79.9%で前年同月比15.4Pアップし、5か月連続で好調ラインとされる70%を上回り、特に高シェアの大阪市部は86.8%と絶好調で、全体の数字を引き上げた。エリア別では、大阪市部(86.8%)、大阪府下(79.6%)、兵庫県下(72.3%)はいずれも70%を上回った。神戸市部(46.4%)、京都市部(60.7%)、京都府下(52.4%)、奈良県(50.0%)は低迷している。1戸当たりの平均価格は前年同月比7.3%(243万円)上昇の3570万円で2か月連続の上昇、㎡単価は同1.4%(0.9万円)下落し62.0万円で4か月連続の下落となった。販売在庫は5月末時点2291戸で前月末(2314戸)比23戸の減少、前年同月末(2448戸)比では157戸の減少となった。

〔同・6月の発売予測〕◇6月の発売は前年同月(1517戸)とほぼ同じ1500戸程度を予測。

〔URL〕<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/287/s201705.pdf> (首都圏)

<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/286/k201705.pdf> (近畿圏)

【問合せ先】企画調査部 03-3225-5301

## 政策動向

### 国交省、「改正宅建業法に関するQ&A」平成30年4月施行分追加を公表

国土交通省は、平成30年4月に施行する「宅地建物取引業法」改正に伴う新たな制度に関する「改正宅地建物取引業法に関するQ&A」を公表した。近年、不動産取引に関連する制度等が専門化・高度化していることに鑑み、宅地建物取引業の業務従事者の資質向上や、消費者利益保護の一層の徹底を図る必要を踏まえ、宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)を改正し、一部の規定が今年4月1日に施行された。今回は、平成30年4月1日に施行される部分を追加した「改正宅地建物取引業法に関するQ&A」を公表した。

追加された項目は、①建物状況調査に関する基礎知識、②建物状況調査の対象部位及び方法について、③建物状況調査を実施する者のあっせんについて(改正法第34条の2第1項)、④建物状況調査の結果の概要に関する重要事項説明について(改正法第35条第1項第6号の2イ)、⑤「書類の保存の状況」に関する重要事項説明について(改正法第35条第1項第6

号の2ロ)、⑥37条書面への「当事者の双方が確認した事項」の記載について(改正法第37条第1項第2号の2)、⑦売買等の申込みに関する媒介依頼者への報告について(改正法第34条の2第8項)、⑧建物状況調査と既存住宅売買瑕疵保険について。詳細はURLを参照。

〔URL〕[http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei\\_const\\_tk3\\_000132.html](http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000132.html)  
<http://www.mlit.go.jp/common/001188389.pdf>(改正宅地建物取引業法に関するQ&A)

【問合先】土地産業局・建設産業局不動産課 03—5253—8111 内線 25126、25129

## 経産省、「夏季の省エネルギーの取組み」を6月から9月まで実施

経済産業省は、6月～9月において夏季の省エネルギーの取組の促進を図り、省エネルギー・省資源対策推進会議省庁連絡会議で「夏季の省エネルギーの取組について」を決定した。同会議は関係政府機関で構成しており、毎年、夏と冬の省エネキャンペーン期間が始まる前に開催している。同会議では従来から、エネルギーの需要が増大する夏季及び冬季に、省エネルギーの重要性を踏まえ、同取組を浸透させるため、省エネルギー対策を決定し、政府自らの取組を確認し、各方面に省エネルギーへの取組を呼び掛けてきた。

2017年度夏季においても、省エネルギーの取組を決定し、政府自ら率先して取り組み、各方面に省エネルギーの取組を呼び掛け、国、地方公共団体、事業者及び国民が一体となった省エネルギーの取組をより一層推進する一として、産業界等への周知及び協力要請で、住宅・ビル等関係へは、住宅・ビル等の省エネルギー対応として、①住宅、ビル等の新築、増改築、改修等に当たり、エネルギー消費性能の向上を図り、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する「建築物省エネ法」に基づく住宅及び建築物の省エネルギー基準を踏まえ、断熱材の利用、設計・施工上の工夫による熱負荷の低減などの確な設計及び施工を行うこと、②積極的なエコ住宅の新築や断熱改修等のエコリフォームに努めること、③住宅、ビル等の販売又は賃貸を行う事業者は、その販売又は賃貸を行う建築物について、省エネ性能表示のガイドラインに基づき、エネルギー消費性能を表示するよう努めること一など。

同会議は、夏の省エネキャンペーン期間の6月～9月までにおいて、省エネルギーの普及活動を行い、国民へ省エネルギーの取組の実践に協力を呼び掛けるなど周知を図り、政府自らも率先して、冷房中の室温の適正化や照明の削減など、省エネルギーの取組を実践するとしている。

〔URL〕<http://www.meti.go.jp/press/2017/05/20170529007/20170529007.html>

【問合先】資源エネルギー庁省エネルギー・新エネルギー部 03—3501—1511 内線 4541～4

## 意見募集

### 国交省、「マンション標準管理規約」の改正(案)でパブコメ募集を開始

国土交通省は「マンション標準管理規約」改正(案)についてパブリックコメントの募集を開始した。改正の概要は、住宅宿泊事業法の成立を踏まえ、「マンション標準管理規約」を改正し、同法に基づく住宅宿泊事業を可能とする場合と禁止とする場合の双方の例を示す予定。あわせて「マンション標準管理規約」コメント(解説)において、家主居住型のみ可能とする場合の規約例を示すなど関連の留意事項も示す予定だ。

新法民泊に伴うマンション標準管理規約の改正等について、1. マンション標準管理規約(単棟型)を「新法民泊を可能とする場合」と「新法民泊を禁止とする場合」に改正予定＝①「新法民泊を可能とする場合」は、第4章 用法 第12条の2で区分所有者は、その専有部分を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用することができる、②「新法民泊を禁止とする場合」は、同条文中で、住宅宿泊事業に使用してはならない。2. コメント(解説)において、関連の留意事項も提示予定＝①家主居住型のみ可能とする場合、②新法民泊の実施にあたり管理組合への届出を求める場合、③新法民泊を禁止することに加え、広告掲載も禁止する場合一の規定例等も提示する予定としている。パブリックコメントを踏まえ、夏頃に同規約改正を決定・通知する予定。なお、同様の改正を、マンション標準管理規約(単棟型)だけでなく、同(団体型)及び同(複合用途型)についても実施としている。応募締切日は、7月18日(火)必着のこと。詳細はURLを参照。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/house06\\_hh\\_000143.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000143.html)  
<http://search.e-gov.go.jp/servlet/Public?CLASSNAME=PCMMSTDETAIL&id=155170717&Mode=0>  
(パブリックコメント(意見募集中案件))

【問合せ先】住宅局市街地建築課マンション政策室 03—5253—8111 内線 39683、39684



## 説明会

### 国交省、新たな住宅セーフティネット制度に関する説明会を全国主要7都市で開催

国土交通省は、民間賃貸住宅や空き家等を活用した住宅確保要配慮者を対象とした住宅の登録制度等について「新たな住宅セーフティネットワーク制度」に関する説明会を7月3日より全国主要都市7箇所で開催する。「新たな住宅セーフティネットワーク制度」は、今後増加が見込まれる子育て世帯や高齢者世帯などの住宅確保要配慮者のための住宅セーフティネットの機能強化の必要性や、空き家等の増加といった政策課題に対応するため、民間賃貸住宅や空き家等を活用した住宅確保要配慮者を対象とした住宅の登録制度や登録された住宅の改修・入居への支援措置等を内容とする制度を、「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律」の改正により創設し、平成29年4月26日から半年以内に施行の予定。

同説明会の◇対象者＝①賃貸人(大家)、②宅地建物取引業者、③賃貸住宅管理業者、④家賃債務保証業者、⑤地方公共団体(住宅部局・福祉部局等)、⑥福祉・医療・介護の従事者など。◇主な内容＝①住宅確保要配慮者向け賃貸住宅の登録制度、②家賃債務保証業者の登録制度、③登録された住宅の改修・入居への支援措置、④居住支援法人の指定、⑤居住支援協議会等への支援措置等の概要等。講師は、国土交通省・厚生労働省の担当官。開催日は7月3日(月)の東京会場を皮切りに、7月19日(水)の愛知会場まで、全国主要都市7箇所(東京都・大阪府・広島県・福岡県・宮城県・北海道・愛知県)で開催する。参加費は無料。参加方法は、各会場開催3日前までに、インターネット、FAXまたは電話で事前申込みのこと。

開催日時や会場など詳細はURLを参照。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/house03\\_hh\\_000110.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000110.html)

【問合せ先】住宅局住宅総合整備課 03—5253—8111 内線 39843、39844



## 事業者募集

### 国交省、「建設産業生産性向上支援事業」でステップアップ支援の募集開始

国土交通省は、地域社会を支える中小・中堅の建設企業および測量業、建設コンサルタント、地質調査業など建設企業関連企業を支援する「建設産業生産性向上支援事業」を実施しており、この程、生産性向上に関するモデル性の高い取組みへ重点的な支援として「ステップアップ支援」の対象となる案件の募集を開始した。

◇ステップアップ支援対象となる取組み＝中小・中堅企業等が行う、生産性向上に関するモデル性の高い取組み◇支援額＝一案件あたり上限 100 万円、ただし具体的な支援額は事業計画と支援要望額の内容等を精査して決定する◇主な申請要件＝①複数の中小・中堅建設企業または中小・中堅建設関連企業(測量業、建設コンサルタント業、地質調査業)から構成するグループ(連携体)での取組みであること、②平成 29 年度から起算して、概ね 3 年程度の明確な行動計画および目標数値を設定できる取組みであること、③同事業において国土交通省とパートナー協定を締結している機関からの推薦を受ける取組みであること、④支援額と同額以上を自己負担すること。応募締切日は、6 月 30 日(金)必着。

応募方法など詳細は URL を参照。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo14\\_hh\\_000664.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo14_hh_000664.html)

【問合先】 土地・建設産業局 03-5253-8111 内線 24824、24826



## 講習会

### 不動産流通推進センター、「賃貸不動産経営における法人活用策」講座開催

(公財)不動産流通推進センターは、「賃貸不動産経営における法人活用策」をテーマとしたスペシャリティ講座を開催する。最近の税制改正は、個人増税・法人減税の潮流にあり、賃貸不動産経営において上手な資産管理を行うには、法人の活用を検討することが必須となる時代を迎えている。同講座は、個人経営・法人経営それぞれのメリット・デメリットを比較検討し、個別事情を加味した上で経営主体を判断し、「法人活用がなぜ必要か？」についてわかりやすく解説する。不動産資産家を顧客に持つ公認 不動産コンサルティングマスター取得者には必須の講座。

講師は、小谷野税理士法人税理士・竹内英雄氏。受講料は 1 万 200 円(税込)、公認 不動産コンサルティングマスター取得者は 8200 円(同)。日時と会場は、7 月 5 日(水)13:30～16:50、TKP市ヶ谷カンファレンスセンター(東京都新宿区)。定員の 100 名になり次第、締め切る。参加申込などは URL から。

[URL] <http://www.retpc.jp/koshu/special#20170705>

【問合先】 スペシャリティ講座係 03-5843-2079