



成約件数は中古マンションは増加、戸建は減少

～東日本レインズ、4～6 月期首都圏の不動産流通市場動向

(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「首都圏の不動産流通市場動向」(2017年4～6月期)によると、中古マンションの成約件数は9479件で、前年同期比1.2%増となり、2015年4～6月期以来9四半期連続で前年同期を上回った。また、中古戸建住宅の成約件数は3328件で、同3.1%減と2017年1～3月期から2四半期連続で前年同期を下回った。新築戸建住宅の成約件数は同4.4%増の1374件で、2015年10～12月期以降7四半期連続で前年同期を上回った。成約平均価格は1.8%上昇の3630万円で、2015年7～9月期から8四半期連続の上昇。

《市場動向の概要》

〈中古マンションの成約状況〉◇成約件数=9479件(前年同期比1.2%増)で、2015年4～6月期以来9四半期連続で前年同期を上回った◇成約物件の㎡単価=49.84万円(同5.9%上昇)で、2013年1～3月期から18四半期連続で前年同期を上回り、前期比でも2016年7～9月期から4四半期連続で上昇している◇成約価格=3193万円(同7.4%上昇)で、2012年10～12月期から19四半期連続で上昇◇平均専有面積=64.07㎡(同1.4%拡大)で、2四半期ぶりに拡大◇平均築年数=20.61年(同0.02年プラス)。

〈中古マンションの新規登録状況〉◇登録件数=4万7715件(前年同期比1.4%減)で、2四半期連続で減少◇登録物件の㎡単価=55.35万円(同0.6%上昇)で、2013年7～9月期から16四半期連続で上昇◇登録価格=3160万円(同1.8%上昇)で、2014年10～12月期から11四半期連続で上昇◇平均専有面積=57.09㎡(同1.2%拡大)で、2016年10～12月期から3四半期連続で拡大◇平均築年数=23.02年(同0.69年プラス)。成約物件を2.41年上回り、平均築年数の差は前期比で拡大した。

〈中古戸建住宅の成約状況〉◇成約件数=3328件(前年同期比3.1%減)で、2017年1～3月期から2四半期連続で前年同期を下回った◇成約価格=2996万円(同1.2%上昇)で、2016年7～9月期から4四半期連続で前年同期を上回っているが、前期比では2.7%下落◇土地面積=148.74㎡(同0.1%縮小)で、2017年1～3月期から2四半期連続で前年同期を下回った◇建物面積=105.23㎡(同0.3%拡大)で、2016年10～12月以来3四半期ぶりの拡大◇築年数=20.61年(同0.22年マイナス)。

〈中古戸建住宅の新規登録状況〉◇登録件数=1万5691件(前年同期比1.7%増)で、2015年10～12月以来7四半期ぶりに前年同期を上回った◇登録価格=3888万円(同4.5%上昇)で、2016年4～6月から5四半期連続で上昇し、前期比でも1.9%上昇している◇土地面積=185.48㎡(同0.1%縮小)で、2016年10～12月期から3四半期連続で前年同期を下回って

いる◇建物面積=112.79 m²(同 0.4%縮小)で、5 四半期ぶりに縮小◇築年数=22.03 年(同 0.25 年マイナス)。成約物件を 1.42 年上回り、平均築年数の差は前期比で拡大した。

〈新築戸建住宅の成約状況〉◇成約件数=1374 件(前年同期比 4.4%増)で、2015 年 10～12 月期から 7 四半期連続で前年同期を上回った◇成約価格=3630 万円(同 1.8%上昇)で、2015 年 7～9 月期から 8 四半期連続で上昇◇土地面積=118.68 m²(同 0.8%拡大)で、2 四半期ぶりの拡大◇建物面積=98.25 m²(同 0.1%縮小)で、2 四半期連続で縮小。

〈新築戸建住宅の登録状況〉◇新規登録件数=1 万 9420 件(前年同期比 6.6%増)で、2016 年 4～6 月期から 5 四半期連続で増加◇登録価格=3958 万円(同 2.2%上昇)で、14 年 7～9 月期から 12 四半期連続で上昇◇土地面積=114.98 m²(同 0.2%拡大)で、2 四半期ぶりの拡大◇建物面積=98.51 m²(同 0.8%拡大)で、2016 年 4～6 月期から 5 四半期連続で拡大。

〔URL〕http://www.reins.or.jp/pdf/trend/sf/sf_201704-06.pdf (サマリーレポート)

【問合せ先】総務部 03—5296—9350

政策動向

住金機構、フラット 35(買取型)の平成 29 年 4～6 月分の申請は 3.1 万戸

(独)住宅金融支援機構がまとめた証券化支援事業に係る【フラット 35】の平成 29 年度第 1 四半期(平成 29 年 4～6 月分)の申請件数によると、証券化支援事業【フラット 35(買取型)】の買取申請戸数は 3 万 1040 戸、買取実績戸数は 2 万 2236 戸(金額は 6299 億 5581 万円)となった。

また、【フラット 35(保証型)】〔住宅融資保険(保証型)が付保されたもの〕は付保申請戸数 2269 戸、付保実績戸数 914 戸(金額は 256 億 5575 万円)。

〔URL〕<http://www.jhf.go.jp/files/400342788.pdf>

日本不動産研究所、西武信用金庫と包括的連携・協力に関する協定を締結

(一財)日本不動産研究所は、このほど西武信用金庫と「包括的連携・協力に関する協定書」を締結した。西武信用金庫は「お客さま支援センター」として、連携している専門家集団とともに中小企業の経営課題解決や、個人の資産管理支援、自治体向けの街づくり支援等をはじめ、既存ストック活用に資する金融として、建物の法定耐用年数に縛られない融資にも取り組んでいる。一方、同研究所は全国にネットワークを有するわが国最大の不動産鑑定機関として、不動産鑑定評価業務をはじめ調査研究やCRE(企業不動産)・PRE(公的不動産)戦略支援などの各種コンサルティングを行い、不動産シンクタンクとしてのノウハウを活かし、不動産に係る相談にワンストップで対応している。同協定を締結したことで、地域の事業者・個人・自治体が所有する不動産に関する様々な課題に両者が連携して解決に努め、地域に対するコンサルティング能力をさらに充実させ、地域社会の発展に寄与していくとしている。

〔URL〕<http://www.reinet.or.jp/wp-content/uploads/2017/07/5647e4f5476349d941904bca4571cfca1.pdf>

【問合せ先】業務部 03—3503—5336

国土省、6月の建設労働需給調査、8職種の過不足率は0.8%不足

国土交通省は、平成29年6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29年6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、5月は0.3%の不足から、6月は0.8%不足となり0.5P不足幅が拡大した。また、東北地域の8職種の過不足率は、5月の0.1%の過剰から6月は0.6%の不足となり、不足幅が0.7P拡大した。

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」。

〈6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)=+2.4%(対前月+0.5P)◇型わく工(建築)=+1.7%(同+1.6P)◇左官=▲0.6%(同▲1.8P)◇とび工=+0.3%(同▲0.3P)◇鉄筋工(土木)=+0.2%(▲0.6P)◇鉄筋工(建築)=+1.7%(同+2.5P)◇6職種計=+1.1%(同+0.6P)◇電工=+0.1%(同+0.3P)◇配管工=+0.5%(同+0.3P)◇8職種計=+0.8%(同+0.5P)。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001194452.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

国土省、5月の建設総合統計、出来高総計は前年同月比10.5%増の3.9兆円

国土交通省がまとめた、「建設総合統計」(平成29年5月分)によると、5月の出来高総計は3兆9031億円(前年同月比10.5%増)で、このうち民間総計は2兆4745億円(同10.6%増)、公共総計は1兆4286億円(同10.3%増)となっている。

建設総合統計は、国内の建設活動を出来高ベースで把握することを目的とした加工統計で、建築着工統計調査や建設工事受注動態統計調査から得られる工事費額を着工ベースの金額として捉え、これらを工事の進捗に合わせた月次の出来高に展開して月毎の建設工事の出来高を推計しているもので、内閣府が作成する四半期別GDP速報等の基礎データとして活用。

〔民間の出来高総計の内訳〕〈建築〉2兆211億円(前年同月比9.1%増)、うち居住用1兆2456億円(同4.8%増)、非居住用7755億円(同16.8%増)〈土木〉4534億円(同17.5%増)。

〔公共の出来高総計の内訳〕〈建築〉2876億円(前年同月比7.1%増)、うち居住用461億円(同21.3%減)、非居住用2415億円(同15.0%増)〈土木〉1兆1410億円(同11.1%増)。

〔地域別の出来高〕◇北海道=1867億円(前年同月比15.7%増)◇東北=4395億円(同4.1%減)◇関東=1兆4748億円(同15.8%増)◇北陸=1881億円(同13.5%増)◇中部=4403億円(同7.4%増)◇近畿=4651億円(同2.9%増)◇中国=1889億円(同9.8%増)◇四国=1091億円(同13.7%増)◇九州・沖縄=4105億円(同19.2%増)。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000698.html

<http://www.mlit.go.jp/common/001193313.pdf>(5月分統計概要)

【問合せ】 総合政策局情報政策課建設経済統計調査室 03—5253—8111 内線 28611、28612

事業者募集

国交省、「平成 29 年度スマートウェルネス住宅等推進モデル事業」募集開始

国土交通省は、「平成 29 年度スマートウェルネス住宅等推進モデル事業」の提案申請の募集を開始した。同事業は、高齢者等の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資する先導的な事業を公募し、国が選定した事業の実施に要する費用の一部を補助するもの。概要は次のとおり。

〔一般部門〕◇1. 提案事業の種類と補助率等＝高齢者等の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資する先導的な内容のもので、(1)「住宅並びに高齢者等の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資する施設(建築設備を含む)の整備(新築、取得又は改修)」、(2)技術の検証「先導的な提案に係る居住実験・社会実験等」、(3)情報提供及び普及「展示用住宅の整備、展示用模型の作成、その他の情報提供及び普及」一の事業のいずれか又はこれらを組み合わせたもの◇2. 提案事業の主な要件＝(1)高齢者等の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資するために具体的に課題解決を図る取組みで、先導性が高く創意工夫を含むものであること、(2)公開等により、高齢者等の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資する住まいづくり・まちづくりの推進上効果を高めるための情報公開を行うものであること、(3)平成 29 年度中に事業に着手するものであること。

〔特定部門〕◇1. 提案事業の種類と補助率等＝住宅関係者が医療や福祉関係者等との連携による推進体制のもと、既存住宅の改修工事、及び改修工事前後の居住者の健康状況の変化等に関する調査への連携・協力などにより、高齢者等の健康の維持・増進に資する住宅の普及を図るため、(1)日常生活に必要な住生活空間における省エネルギー改修工事、(2)事業成果の情報提供及び普及啓発一の事業を行うもの◇2. 提案事業の主な要件＝(1)住宅の改修工事を実施する事業者(住宅改修事業者)又は住宅改修事業者を構成員として含む協議会等の団体が医療や福祉関係者等と連携体制を整備すること、(2)住宅において日常生活に必要な住生活空間における省エネルギー改修工事を行い、一定基準以上の省エネルギー性能とすること、(3)①改修工事前後の居住者の健康状況の変化等に関する調査に連携・協力すること、②医療や福祉関係者等と連携して、改修工事による健康の維持・増進に資する効果に関して普及啓発に取り組むこと。

提案申請書の締切日は、一般部門が 8 月 21 日(月)、特定部門が 9 月 29 日(金)、いずれも消印有効。選定方法は、一般部門の提案事業は、学識経験者で構成する評価委員会が個別の評価を行い、特定部門の提案事業は、評価委員会事務局による募集要件等への適合性に関する審査を行い、これらの結果を踏まえ、同省が提案事業を選定する。一般部門は 9 月中を目処に選定を行い、特定部門は随時選定を行う。なお、昨年度の募集からの主な変更点は「一般部門」について、政策的に重要性の高い、(1)高齢者や障害者等に対する地域での見守りや支援を行う交流拠点の整備等に関する提案、(2)ひとり親世帯の共同居住型住宅(シェアハウス)の整備や支援に関する提案一を重点分野に追加した。同事業の提案申請書の受付・問合せの事務局はスマートウェルネス住宅等事業推進室。募集要領・様式など詳細は URL を参照。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/house07_hh_000173.html
<http://model-sw.jp/>(募集要領・様式について)

【問合せ先】 住宅局安心居住推進課 03—5253—8111 内線 39857、39856
スマートウェルネス住宅等事業推進室 03—6268—9028

意見募集

国交省、「賃貸住宅標準契約書(再改訂版)(案)」で意見募集を開始

国土交通省は、「賃貸住宅標準契約書(再改訂版)(案)」に関する意見募集を開始した。同募集は平成29年6月に公布された改正民法における賃貸借契約に関連する規定を踏まえ、同契約書(改訂版)の再改訂に際し、広く国民の意見を求めるもの。

応募締切りは8月23日(水)、18:00必着。意見提出の所定様式等や詳細はURLを参照。

[URL] <http://search.e-gov.go.jp/servlet/Public?CLASSNAME=PCMMSTDETAIL&id=155170720&Mode=0>

【問合せ先】 住宅局住宅総合整備課賃貸住宅対策室 03—5253—8111 内線 39365

協会だより

◆事務所移転

(株)コスモリクエスト(正会員)は本社事務所を7月31日(月)から下記に移転し、業務を開始する。

【新所在地】 〒105-0013 東京都港区浜松町1-23-4 浜松町昭栄ビル2F

TEL・FAXに変更はない。

◆8月の行事予定

◇ 3日(木)	15:00～	ICT(IoT)研究会(組織委員会) [協会会議室]
◇ 4日(金)	13:00～	特保住宅検査員研修(戸建住宅)兼制度説明会 [JA長野県ビル]
◇ 9日(水)	10:00～	不動産後見取引士 資格講習会(1日目)(新規事業委員会) [東京大学本郷キャンパス]
◇ 10日(木)	10:00～	不動産後見取引士 資格講習会(2日目)(新規事業委員会) [東京大学本郷キャンパス]
◇ 23日(水)	9:45～	宅地建物取引士法定講習 [連合会館]
	10:00～	不動産後見取引士 資格講習会(1日目)(新規事業委員会) [住宅金融支援機構近畿支店]
◇ 24日(木)	10:00～	不動産後見取引士 資格講習会(2日目)(新規事業委員会) [住宅金融支援機構近畿支店]
◇ 25日(金)	13:00～	特保住宅検査員研修(戸建住宅)兼制度説明会 [香川県建設会館]
◇ 31日(木)	15:30～	マンション分譲研究部会(中高層委員会) [協会会議室]