

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers



平成29年4~6月、総受注戸数・金額ともにマイナス

～住団連、平成29年7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7月度の「経営者の住宅景況感調査」によると、平成29年度第1四半期(平成29年4~6月期)実績の景況判断指数は、前年同期(前4月度予測=総受注戸数プラス11P・総受注金額プラス12P)比で総受注戸数マイナス38P・総受注金額マイナス29Pと、受注戸数は5四半期連続のマイナスとなり、受注金額も平成26年度第1四半期以来、約3年ぶりの2四半期連続でマイナスとなった。この実績へのコメントでは、「建替えの顧客が受注までに時間がかかる傾向にある」、「顧客が住宅購入及びリフォームに踏み切る決め手に欠け、商談の長期化が続いた」、「戸建の受注減を背景にマイナスとなった」、「賃貸住宅以外は、低調な市場状況が続いている」など、商談の長期化と決め手の欠如はここ1年程の傾向。戸数について1年前の平成28年第1四半期から始まった対前年度比連続マイナスの実績が、2順目に入った。

平成29年度第2四半期(平成29年7~9月期)見通しの景況判断指数は、総受注戸数プラス4P・総受注金額プラス8Pと、受注戸数・受注金額ともにプラスの見通し。この見通しへのコメントでは、「個人消費の回復基調が見られ、低金利の住宅ローンや政府の住宅取得支援策の継続もあり、住宅取得に対する関心が底堅く推移」、「賃貸住宅は受注環境に変化はなく、好調なトレンドが継続」、「大幅な市場改善は見込めない分、ZEHの推進や共同建ての受注促進によって受注単価を上げていく」など、前向きな声もあるが、「市場・経済が緩やかに回復することが見込まれるが、個人消費は依然として力強さに欠け、戸数・金額ともに低調な見通し」など、懸念の声もある。商品や提案力などの刷新で回復を目論む会社がある反面、市場予測は厳しめで見通しポイントも1桁台のプラス予想となっている。

〈戸建注文住宅の平成29年7~9月期見通し〉受注戸数±0P・受注金額プラス11Pの見通し(前4月度実績=受注戸数マイナス38P・受注金額マイナス18P)。コメントでは、「住宅取得の潜在需要は高く、個人消費の回復とともに緩やかに回復していく」、「ZEHの普及促進で巻き返しを図る」、「新躯体、新商品投入の効果でプラスを予想」など、前向きな声もあるが、「土地から購入する顧客が増加傾向のため、建物の単価が低調に推移する見通し」、「今すぐ、という後押しがなく、低調な基調は変わらず」など、懸念する声もある。大都市圏におけるゴールデンウィークの展示場来場者数は概ね好調で回復を目論むコメントもある反面、商談の長期化で現状維持を予測する回答が半分を占めた。

〈戸建分譲住宅の平成29年7~9月期見通し〉受注戸数プラス6P、受注金額プラス13Pと、戸数・金額ともにプラスの見通し(前4月度実績=受注戸数マイナス6P・受注金額プラス11P)。コメントでは、「一次取得者層からの受注が引き続き順調に推移」、「分譲物件は

ある程度確保しているが、商談の長期化傾向は変わっておらず先行きは不透明」など。今回の調査で、唯一戸数をプラス予測した事業項目。

〈低層賃貸住宅の平成 29 年 7～9 月期見通し〉受注戸数マイナス 13P・受注金額マイナス 5Pと、戸数・金額ともにマイナス予想(前 4 月度実績＝受注戸数マイナス 50P・受注金額マイナス 41P)。コメントでは、「高品質な賃貸住宅需要の増加と相続税対応への高いニーズが継続しており、受注環境に大きな変化はなく、都市部を中心に好調なトレンドが続く」など、前向きな声もあるが、「空室率や一括借り上げ問題の影響で、土地所有者の動きが慎重に。需要のあるエリア以外では今後徐々に厳しくなる見通し」など、懸念する声もある。人口減少など社会構造の変化に伴う空室率や家賃の下落不安、日銀による地銀への「貸家事業融資」の注意喚起などが取り沙汰されており、今後もサブリースや家賃保証の信頼性、市場の見極めが受注を左右するとみられる。

〈リフォームの平成 29 年 7～9 月期見通し〉受注金額がプラス 25Pと高い成長を予測している(前 4 月度実績＝受注金額プラス 14P)。コメントでは、「6 月以降、長期優良住宅化補助事業の内容が明確になったため、営業活動が活発化」など「5～10%程度良くなる」との回答が、前回 4 月度の調査時同様、全回答 14 社中、半数の 7 社を占めた。

〈平成 29 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 92.7 万戸(前 4 月度予測 92.3 万戸)と増加を見込む。[利用関係別の内訳] ◇持家＝28.3 万戸(前 4 月度予測 28.3 万戸) ◇分譲住宅＝24.2 万戸(同 24.6 万戸) ◇賃貸住宅＝39.6 万戸(同 39.4 万戸)。

[URL] http://www.judanren.or.jp/proposal-activity/chosa/pdf/report01_h29-07.pdf?20170731

【問合せ先】 広報部 03—5275—7251

政策動向

政府、「不動産特定共同事業法の一部を改正する法律」12/1 施行を閣議決定

政府は、第 193 回国会において成立した「不動産特定共同事業法の一部を改正する法律」の施行期日を定める政令等を 8 月 8 日閣議決定した。

空き家・空き店舗等の再生について、組合形式で出資を受け、不動産の売買や賃貸による収益を投資家に配当する不動産特定共同事業の活用をより一層促進し、観光等の成長分野を中心に良質な不動産ストックの形成の促進を図るため、「不動産特定共同事業法の一部を改正する法律」(以下「改正法」)が平成 29 年 6 月 2 日に公布された。この程、改正法の施行期日を定めるとともに、施行に必要な規定の整備を行う。

「不動産特定共同事業法の一部を改正する法律」の施行に伴う関係政令の整備に関する政令の概要は、〔1〕小規模不動産特定共同事業の出資額＝①事業者が一人の事業参加者から受けることのできる出資額の上限を 100 万円とする。ただし、特例投資家については、自ら投資に関するリスク判断ができることから、当該事業に関する出資総額を超えない範囲内である 1 億円とする、②事業参加者からの出資の合計額(＝出資総額)の上限を 1 億円とする。また、小規模第 2 号事業者が複数の特例事業者から委託を受ける場合、その取り扱うことのできる事業の出資総額の合計の上限は、10 億円とする。〔2〕小規模不動産特定共同事業者の登

録に係る資本金又は出資の額＝小規模不動産特定共同事業者の最低資本金の金額については1000万円とする。このほか、所要の改正を行う。改正法施行期日は平成29年12月1日。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000138.html

【問合先】土地・建設産業局不動産市場整備課 03—5253—8111 内線 25132、25153

国交省、瑕疵担保履行法に基づく新築住宅引渡は6.8%増の50万戸

国土交通省がまとめた、「住宅瑕疵担保履行法に基づく資力確保措置の実施状況～平成29年3月31日の基準日における届出の受理状況～」によると、平成28年10月1日から平成29年3月31日の基準日までに引き渡された新築住宅は前年度下半期(平成27年10月1日から平成28年3月31日)の47万7384戸と比べ6.8%増の50万9873戸で増加となった。このうち建設業者による引渡は35万9866戸(前年度同期比5.1%増)、宅地建物取引業者による引渡は15万7戸(同11.1%増)となった。建設業者と宅地建物取引業者は、年2回の基準日(毎年3月31日と9月30日)ごとに、それぞれ引き渡した新築住宅の戸数と資力確保措置の実施状況について監督行政庁への届出が義務付けられている。

〔建設業者による資力確保措置の方法〕

建設業者が引渡した新築住宅のうち、「保証金の供託」を選択した戸数は17万9526戸(全体比49.9%)、「保険への加入」を選択した戸数は18万340戸(同50.1%)。資力確保措置の方法として「保証金の供託のみ」であった事業者は135事業者(同0.6%)、「保険の加入のみ」であった事業者は2万1548事業者(同99.3%)、「保証金の供託」と「保険の加入」を併用した事業者は25事業者(同0.1%)。

平成28年10月1日～平成29年3月31日までの新築住宅引渡し実績＝5万8761事業者、うち引き渡し戸数「0戸」の事業者を除いた事業者数は2万1708事業者。

〔宅地建物取引業者による資力確保措置の方法〕

宅地建物取引業者が引渡した新築住宅のうち、「保証金の供託」を選択した戸数は7万5822戸(同50.5%)、「保険への加入」を選択した戸数は7万4185戸(同49.5%)。

また、資力確保措置の方法として「保証金の供託のみ」であった事業者は99事業者(同1.7%)、「保険の加入のみ」であった事業者は5815事業者(同97.8%)、「保証金の供託」と「保険の加入」を併用した事業者は34事業者(同0.6%)。

平成28年10月1日～平成29年3月31日までの新築住宅引渡し実績＝1万5816事業者、うち引き渡し戸数「0戸」の事業者を除いた事業者数は5948事業者。

〈平成28年4月1日から平成29年3月31日まで(1年間)の届出手続の受理状況〉

同期間に引渡したとして届出があった新築住宅は89万1671戸、そのうち62万8767戸が建設業者(3万1360事業者)、26万2904戸が宅地建物取引業者(8749事業者)からの引き渡し。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000743.html

【問合先】住宅局住宅生産課瑕疵担保対策室 03—5253—8111 内線 39454、39444

土地・建設産業局建設業課建設業適正取引推進指導室 内線 24715



環境省、環境技術実証事業「ヒートアイランド対策技術分野」の実証対象技術を募集

環境省は、平成 29 年度の環境技術実証事業のうち、「ヒートアイランド対策技術分野(建築物外皮による空調負荷低減等技術)」において、実証対象技術の募集を開始した。環境技術実証事業は、既に適用可能な段階にありながら、その環境保全効果や副次的な環境影響、その他環境の観点から重要な性能についての客観的な評価が行われていないために普及が進んでいない先進的環境技術について、その環境保全効果等を第三者が客観的に実証することで、環境技術を実証する手法・体制の確立を図るとともに、環境技術の利用者による技術の購入・導入等において、環境保全効果等を容易に比較・検討し、適正な選択を可能とすることで環境技術の普及を促進し、環境保全と環境産業の発展の促進を目的としている。

募集する実証対象技術は、①事務所、店舗、住宅など建築物に後付けで設置・施工することが可能な外皮技術で、室内冷房負荷を低減させることで人工排熱を減少させる等、ヒートアイランド対策効果が得られるもの、②同技術分野の実証要領に掲載する一覧のいずれにも分類されない新規性のある外皮技術であり、ヒートアイランド対策効果が得られるもの。ただし、①及び②の技術でも、緑化技術及び JIS マーク表示制度等の第三者による製品の性能や品質管理体制の認証制度があるものは除く。

応募締切日は 8 月 31 日(木)17:00 必着のこと。なお、応募は(一財)建材試験センターまで。詳細は下記 URL を参照。

[URL] <http://www.env.go.jp/press/104389.html>

<http://www.jtccm.or.jp/biz/etv/heat/tabid/448/Default.aspx>((一財)建材試験センター)

【問合せ先】水・大気環境局総務課環境管理技術室 03—3581—3351 内線 6650、6551
(一財)建材試験センター経営企画部調査研究課 048—920—3814



説明会

国土交通省、不動産業関連制度の改正等に伴う説明会を開催

国土交通省より、当協会に宅地建物取引業者向けの「不動産業関連制度の改正等に伴う説明会」への参加を促す周知依頼があった。説明会の概要は、①改正宅地建物取引業法の施行について、②賃貸取引に係る IT を活用した重要事項説明について、③価格査定マニュアルの使い方について、④その他、⑤質疑応答一となっている。

開催日程等は、◇北海道会場：9/15(金)札幌第 1 合同庁舎(札幌市北区)、定員 200 名、申込期限 9/1(金)◇東北会場：9/22(金)仙台合同庁舎(仙台市青葉区)、定員 120 名、申込期限 9/8(金)◇関東会場：9/4(月)さいたま新都心合同庁舎 1 号館(さいたま市中央区)、定員 500 名、申込期限 8/21(月)◇北陸会場：9/11(月)新潟ユニゾンプラザ(新潟市中央区)、定員 198 名、申込期限 8/28(月)◇中部会場：10/4(水)名古屋合同庁舎 2 号館(名古屋市中区)、定員 150 名、申込期限 9/20(水)◇近畿会場：9/21(木)大阪合同庁舎 1 号館(大阪市中央区)、定員 150 名、申込期限 9/7(木)◇中国会場：9/20(水)国土交通省中国地方整備局(広島市中区)、定員 90 名、申込期限 9/6(水)◇四国会場：9/19(火)高松サンポート合同庁舎(高松市サンポート)、定員 100 名、申込期限 9/5(火)◇九州会場：9/14(木)第三博多偕成ビル(福岡市博多)

区)、定員 150 名、申込期限 8/31(木)◇沖縄会場：9/26(火)那覇第 2 地方合同庁舎 2 号館(那覇市おもろまち)、定員 70 名、申込期限 9/12(火)。詳細は協会ホームページを参照。

〔URL〕 <http://www.zenjukyo.jp/>

【問合せ先】事務局 03—3511—0611

セミナー

日本ビルディング経営センター、「不動産市場の動向と今後の見通し」セミナーを開催

(一財)日本ビルディング経営センターは、「不動産市場の動向と今後の見通し～東京のオフィス価格は大量供給で下落に向かうのか～」をテーマとしたビル経営研究セミナーを開催する。オフィスビル市場を中心に、賃貸市場、投資市場に与える要因の動向を細かく見ながら見通しを解説するとともに、不動産業を展開する上での注目点を解説する。講義項目は、①今回のオフィス市場の回復局面の特徴と足元動向、②オフィスビル賃貸市場の中期見通し、③オフィスビル賃貸市場の注目点、④不動産投資市場の見通し、⑤将来の不動産投資に影響を与える可能性がある動向。講師は、(株)三井住友トラスト基礎研究所投資調査第 2 部長・坂本雅昭氏、同投資調査第 2 部主任研究員・菅田修氏。参加費は 2 万 5000 円(税・テキスト代含む)。日時等は 8 月 23 日(水)13:30～16:30、三菱ビル 10 階「グランド」コンファレンススクエア エムプラス。定員 80 名になり次第、締め切る。詳細は URL を参照。

〔URL〕 <http://www.bmi.or.jp/seminar/2017/07/15089/>

【問合せ先】事務局 03—3211—6771

資格試験

平成 29 年度宅建試験の申込受付状況(速報値)、前年度比 5.2%増

(一財)不動産適正取引推進機構はこのほど、平成 29 年度の宅地建物取引士資格試験の申込受付状況(速報値)をまとめた。それによると、平成 29 年度の同試験の申込受付人数は 25 万 8591 名(平成 28 年度 24 万 5742 名、対前年度比 5.2%増)。このうち一般申込者が 20 万 5581 名、講習修了者が 5 万 3010 名だった。

〔URL〕 <http://www.retio.or.jp/>

http://www.retio.or.jp/exam/pdf/uketuke_jokyo.pdf(一覧)

【問合せ先】試験部 03—3435—8181

協会だより

九州北部豪雨の被災地に義援金

当協会は、このたび災害支援規程に基づき、九州北部豪雨の被災地に対し、日本赤十字社を通じて義援金 100 万円を送った。

お断り 『週刊全住協NEWS』は 8 月 18 日号を休刊と致します。ご了承下さい。