

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers



平成29年7~9月、総受注戸数・金額ともにマイナス

～住団連、平成29年10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10月度の「経営者の住宅景況感調査」によると、平成29年度第2四半期(平成29年7~9月期)実績の景況判断指数は、対前年同期比で、前7月度予測(総受注戸数プラス4P・総受注金額プラス8P)に対し、総受注戸数マイナス32P・総受注金額マイナス23Pと、受注戸数は6四半期連続のマイナスとなり、受注金額も3四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「前年を下回るが、高額商品は好調に推移し、1棟(戸)単価は上昇している」「日経平均の上昇に伴い、高額物件の受注が増えている」「エリアを絞った営業で堅調に受注できている」など前向きな声があるが、「展示場来場は比較的堅調だったが、顧客が住宅購入、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」「市場環境は第1四半期と大きな変化はなかった。お客様の様子見傾向が強くなり商談に時間がかかる傾向」「戸建注文住宅を中心としてマイナスとなった」など懸念する声もある。決め手の欠如と商談の長期化が、今回の調査でも継続している。戸建注文と低層賃貸双方の落ち込みが、総数を低迷させているが、第2四半期においては、戸建分譲の回復により、ポイントは若干の回復を見せた。

平成29年度第3四半期(平成29年10~12月期)見通しの景況判断指数は、総受注戸数プラス11P・総受注金額プラス15Pと、3四半期連続で下がり続けた予測ポイントが若干持ち直している。この見直しへのコメントでは「堅調に受注できる見直し」「戸建、賃貸住宅、リフォームを含めプラスを予想」「個人消費の回復基調がみられ、住宅市場においても展示場来場者の増加など復調の兆しはあるものの、顧客の決断長期化傾向もあり全体としては緩やかな上昇に留まる」など前向きな声があるが、「市況改善は見込めない分、積極的な販売促進策によって訴求を続けていく」「市場において、大きなプラス要因、マイナス要因がなく、前年同期並みの水準となる見直し」「今しばらく様子見傾向が続くと見ている」「注文住宅全体の受注は10~15%低下する感がする」など懸念する声もある。

【戸建注文住宅の平成29年10~12月期見直し】受注戸数プラス22P・受注金額プラス27Pと、大きく改善している。コメントでは「新商品営業施策効果でプラスを予想」「引き続き、一次取得者層が伸びる見込み」「9月実施の販促イベントからの受注増を見込む」、「長期化するが、堅調に受注できる見直し」「市場が好転せず、厳しさが続くと見ているが、ZEHの普及促進や新商品の訴求などで巻き返しを図る」「以前より折衝中の物件が順次契約に向かっている。年末から来春にかけて多忙になりそう」「厳しい状況に変わりはないが、前年のハードルが低く、プラスで推移したい」など前向きな声があるが、「戸建注文住宅は昨年後期から悪くなっているため、前年比からみれば昨年並みの見直し」「顧客を後押しする材料に乏し

い」など懸念する声もある。一年前は、増税延期発表後の商談の長期化によって受注減少傾向が始まった時期。第3四半期は、新商品、イベント、一次取得者層の伸びなどでV字回復を見込んでいる。

【戸建分譲住宅の平成29年10～12月期見通し】受注戸数プラス11P、受注金額プラス11Pとなり、3四半期連続で下がり続けた予測ポイントが若干持ち直している。コメントでは「一次取得者層からの受注が順調に推移」「商談の長期化傾向は変わっておらず、先行きは不透明だが、仕掛かり中の分譲でプラス確保」「10～12月の短期間では、市場に影響を与える要因が少ないことから、変化はあまりないと考えている」など。第3四半期も微増ながら、プラスの予測となっている。

【低層賃貸住宅の平成29年10～12月期見通し】受注戸数マイナス13P・受注金額マイナス13Pと、前期以上のマイナスを予測する結果となっている。コメントでは「重点エリアである都市部の堅調な建築需要は継続する見込み」「引き続き付加価値型を中心にプラスを予想」「都市部では好調を維持できる環境にある」「前年比で回復見込み」など前向きな声があるが、「市況に大きな変化はないとみている」「賃貸経営リスクのニュースや新聞記事の影響により、伸び悩むと予想」など懸念する声もある。単なる高級賃貸ではなく、エリアを見定め、付加価値を持たせた賃貸住宅の販売に活路を見いだす大手メーカーが多い。

【リフォームの平成29年10～12月期見通し】受注金額がプラス23Pと、前回(プラス25P)同様に高い成長を予測している。コメントでは「大規模リフォーム(リノベーション)の提案により受注を見込む」「長期優良住宅化リフォーム推進事業の利用者は、10～12月期も堅調と予想。また、首都圏では、ゼネコンが大型物件に技術者を配置する関係で、中規模以下の工事については、リフォーム会社の受注機会が多くなると考えられる」「改装系を中心に、引き続きプラスを予想」「集客が若干ではあるが、上向いている」など前向きな声があるが、「市況に大きな変化はないとみている」「市場において、大きなプラス要因、マイナス要因がなく、前年同期並みの水準になる見通し」「営繕工事はともかく、リフォーム工事は冬を迎えると予想。春待ちの感がする」などの懸念する声もある。

【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93.95万戸(7月度予測92.7万戸、4月度予測92.3万戸、1月度予測91.8万戸)と、上方修正予測になっている。[利用関係別の内訳]◇持家＝28.40万戸(前7月度予測28.30万戸)と微増予測◇分譲住宅＝24.51万戸(同24.20万戸)と微増予測◇賃貸住宅＝40.49万戸(同39.60万戸)と増加予測。

[URL] http://www.judanren.or.jp/proposal-activity/chosa/pdf/report01_h29-10.pdf?20170731

【問合せ先】 広報部 03-5275-7251

市場指標

不動産住宅価格指数、8月の首都圏総合は4か月連続で下落

(一財)日本不動産研究所は8月の「不動産住宅価格指数」(対象＝首都圏の既存マンション、基準日2000年1月＝100P)をまとめた。首都圏総合は88.49P(前月比0.28%減)で、4か月連続で下落した。

[地域別の内訳] ◇東京＝96.32P(前月比0.20%減)で、4か月連続の下落◇神奈川＝84.56P(同0.33%減)で、2か月連続の下落◇千葉＝70.42P(同1.58%減)で、4か月ぶりの下落◇埼玉＝72.09P(同0.61%増)で、4か月ぶりの上昇。

[URL] <http://www.reinet.or.jp/pdf/fudoukenjutakuhyouka/LatestRelease20171031-J.pdf>

【問合先】 研究部 03-3503-5335

事業者公募

国交省、「平成29年度既存建築物省エネ化推進事業(建築物の改修工事)」提案募集開始

国土交通省は、「平成29年度(第3回)既存建築物省エネ化推進事業(建築物の改修工事)」の提案募集を開始した。同事業は、既存建築物の省エネルギー改修等を促進するため、民間事業者等が行う省エネ改修工事・バリアフリー改修工事に対し、国が事業の実施に要する費用の一部を支援することにより、既存建築物の省エネ化の推進および関連投資の活性化を図るもの。

◇**主な事業要件**：①躯体(外皮)の省エネ改修を行うものであること、②建物全体におけるエネルギー消費量について、改修前と比較して15%以上の省エネ効果が見込まれる改修工事を実施するものであること、③改修後に一定の省エネルギー性能に関する基準を満たすこと、④改修後の建築物の省エネルギー性能を表示すること、⑤エネルギー使用量の実態を把握する計測を行い、継続的なエネルギー管理、省エネルギー活動に取り組むものであること、⑥省エネルギー改修工事とバリアフリー改修工事に係る事業費の合計が500万円以上であること(ただし、複数の建築物における事業をまとめて提案し、上記事業費以上となる場合も可とする)、⑦平成29年度中に着手するものであること。

◇**補助対象費用**：①省エネ改修工事に要する費用、②エネルギー使用量の計測等に要する費用、③バリアフリー改修工事に要する費用(省エネ改修工事と併せて行う場合に限る)、④省エネルギー性能の表示に要する費用。

◇**補助率・補助限度額**：①補助率＝補助対象費用の1/3(上記の改修を行う建築主等に対して、国が費用の1/3を支援)、②補助限度額＝5000万円/件(設備改修に係る補助限度額は2500万円まで)。バリアフリー改修を行う場合は、当該改修に係る補助額として2500万円を限度に加算(ただし、バリアフリー改修に係る補助額は省エネ改修に係る補助額以下)。

応募締切日は12月20日(水)当日消印有効。採択事業者の決定は来年2月中旬の予定。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000761.html

<http://hyoka-jimu.jp/kaishu/>(応募書類の入手先)

【問合先】 住宅局住宅生産課 03-5253-8111 内線 39429、39437

既存建築物省エネ化推進事業評価事務局 03-3222-8055

国交省、「平成29年度サステナブル建築物等先導事業(次世代住宅型)」提案募集開始

国土交通省は、「平成29年度(第2回)サステナブル建築物等先導事業(次世代住宅型)」の提案募集を開始した。同事業は、I o T技術等の活用による住宅の市場価値および居住・生

産環境の向上等に係る先導的な技術の普及啓発を図るため、予算の範囲内において、住宅等のリーディングプロジェクトの整備費等の一部を支援するもの。

◇**主な事業要件**：① I o T 技術等を活用した住宅等であること、②一定の省エネ性能等を満たすものであること、③平成 29 年度に事業着手するもの、④「I o T 技術等を活用した次世代住宅懇談会とりまとめ」を踏まえたものであること。

◇**補助対象費用**：①調査設計計画費（I o T 技術等を活用した設計に係るシミュレーション費用など）、②建設工事費（先導的な I o T 技術等の導入に係る費用等）、③マネジメントシステムの整備費用、④効果の検証等に要する費用—など。

◇**補助率**：補助対象費用の 1/2。

◇**補助限度額**：共同住宅＝総事業費の 5%または 10 億円のいずれか少ない金額。戸建住宅＝300 万円/戸。

◇**応募締切日**：11 月 30 日(木)。

◇**応募方法**：下記の間合先まで「提案書」を郵送により提出（締切日までに必着）。

◇**選定方法**：応募提案については、学識経験者等からなる「サステナブル建築物等先導事業(次世代住宅型)評価委員会」による評価結果を踏まえ、同省が採択事業を決定。来年 1 月を目処に公表する予定。応募方法など詳細は URL を参照。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000760.html
(事業の要件・応募方法等の詳細、提案書の様式等)

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000134.html

【問合先】 住宅局住宅生産課 03-5253-8111 内線 39463、39428

説明会

建築環境・省エネ機構、「建築物省エネ法」説明会を 11 月 28 日に開催

(一財)建築環境・省エネルギー機構は、Q&A で読み解く「建築物省エネ法」説明会を開催する。平成 27 年 7 月に建築物省エネ法が公布され、本年 4 月から床面積 2000 m²以上の非住宅建築に省エネ基準の適合義務が求められている。住宅については、平成 25 年省エネ基準が 3 月末で廃止され、4 月から平成 28 年省エネ基準だけが用いられることとなった。新築住宅についても 2020 年までに段階的な義務化が予定されており、省エネ基準の使用機会は今後とも増え続ける見込み。

「建築物省エネ法に係る Q&A 集」は、建築物省エネ法の規制措置(適合性判定・届出・住宅トップランナー制度)、誘導措置(容積率特例、基準適合認定、表示制度、BELS)等、非住宅、住宅の省エネ基準、支援制度等について Q&A 形式で要点をコンパクトに解説したもの。説明会では本書の概要を説明するとともに、重要な点、判断に迷う点について詳細に解説する。

【日時・会場・定員】 11 月 28 日(火)、13:30~16:00、剛堂会館 1 階会議室(東京都千代田区)、定員 80 名。**【参加費】** 4500 円(資料代含む)。申込みなど詳細は URL を参照。

[URL] http://www.ibec.or.jp/seminar/files/171030_QA.pdf

【問合先】 03-3222-0537

講習会

不動産流通推進センター、実践講座「借地借家」を11月22日に開催

(公財)不動産流通推進センターは、宅建業従事者のためのフォローアップ研修として、実践講座「借地借家」を開催する。

借地借家法は、平成4年8月に施行されてから世相の変化を反映し数次の改正を経て、現在の形になった。借地借家については、期間が比較的長期に亘ることから賃借成立の時期により適用内容が異なるものが併存し、整理がしづらい分野になっている。そこで、同法の変遷とその背景からポイントを学ぶことで、整理がしやすくなる。さらに、超高齢社会が進展する日本において、今後ますます増加が見込まれる「サ高住」と「終身借家権」の概略にも触れる。「定期借家権」と「サ高住制度・終身借家権」の立法に尽力した吉田弁護士が解説する。

【講師】 吉田修平氏(吉田修平法律事務所・代表弁護士)。定期借家権、終身借家権の立法、担保執行制度の改正などに関わり、中間省略登記の代替え手段の考案等、不動産を得意分野とする。また、各省庁の委員会委員や大学での教鞭、各種団体の役員など多方面で活躍。

【日時・会場】 11月22日(水)、13:00～16:45(受付開始 12:30)、不動産流通推進センター8階大会議室(東京都千代田区)。

【受講料】 1万円(税込)。

申込みなど詳細はURLを参照。

【URL】 <https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20171122>

【問合先】 フォローアップ研修係 03-5843-2078

講演会

不動研、講演会「2018年の日本経済と不動産市場」を12月8日に開催

(一財)日本不動産研究所は、今年(2018年)の定例講演会「2018年の日本経済と不動産市場」を開催する。現在、国際情勢は益々混迷の度を深めており、今後の日本経済についても見通しづらい状況となっている。そこで、専門家を招き来年に向けた国際情勢や日本経済の見通しを中心に講演、また、同財団職員による研究報告を行う。

【講演内容】 特別講演「2018年日本の針路・世界の行方」手嶋龍一氏(外交ジャーナリスト・作家、元NHKワシントン支局長)。研究報告「2018年の不動産市場」吉野薫氏(日本不動産研究所不動産エコノミスト、大妻女子大学非常勤講師)。

【日時・会場・定員】 12月8日(金)、13:15～16:00(開場 12:30)、有楽町朝日ホール(東京都千代田区)、定員 600名。

【申込締切】 11月24日(金)。

参加費は無料。申込みなど詳細はURLを参照。

【URL】 <https://www.reinet.or.jp/seminar-2017dec/session/2017dec.html>

【問合先】 企画部 03-3503-5330