

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers

今週の
フラッシュ

平成 29 年 10～12 月、総受注戸数・金額ともにプラス

～住団連、平成 30 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 30 年 1 月度の「経営者の住宅景況感調査」によると、平成 29 年度第 3 四半期(平成 29 年 10～12 月期)実績の景況判断指数は、対前年同期比で、前 10 月度予測(総受注戸数プラス 11P・総受注金額プラス 15P)に対し、総受注戸数プラス 4P・総受注金額プラス 8P となり、受注戸数は 6 四半期続いたマイナス P がプラスに、受注金額も 3 四半期連続のマイナスがプラスに転じた。この実績へのコメントでは、「厳しい状況ではあるが、前年並みの受注である」「賃貸住宅の好調な受注が全体を押し上げた結果となった」「低金利などの市況に 12 月のフェアがマッチした結果、プラスとなった」など前向きな声があるが、「受注戸数は大きく減少したものの、1 棟(戸)単価の上昇により受注金額は 5%程度の減少に留まった」「契約の決め手に欠ける状況が続いた」「単価が減少傾向にあった」など懸念する声もある。消費増税延期発表(平成 28 年 6 月 1 日)以降、低下し続けた総受注戸数が、一旦は底を打った感がある。

平成 29 年度第 4 四半期(平成 30 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 23P となり、前回調査時の予測 P(総受注戸数プラス 11P・総受注金額プラス 15P)を上回っている。この見通しへのコメントでは、「良好な取得環境に施策、営業力の強化を併せてプラスを予想」「消費増税による駆け込み需要が多少始まる可能性あり」「駆け込み受注を他社に負けず取り込めるかがポイント」など前向きな声があるが、「11、12 月の展示場来場が前年を上回るなど、顧客の動きが見られるものの、商談の長期化が懸念される。低層住宅は堅調なトレンドが一服し、全体としては緩やかな上昇となる」「株価の上昇、雇用環境の改善等による市況改善を期待するが、しばらくは商談の長期化傾向に変化はないと見ている」など懸念する声もある。「駆け込み受注の始まり」と「商談の長期化、様子見傾向の継続」などが混在するが、回答 13 社中、「5～10%以上悪くなる」との回答は、受注戸数で 1 社、受注金額は 0 社であった。

【戸建注文住宅の平成 30 年 1～3 月期見通し】受注戸数プラス 25P・受注金額プラス 32P となり、前回の調査時の P(受注戸数プラス 22P・受注金額プラス 27P)を上回る予測となっている。コメントでは、「引き合い多く見通しは明るい」「消費税アップ対策が受注を押し上げる」「消費増税による駆け込み需要が多少始まる可能性あり」「年末年始の販促イベント引き合いからの受注増を見込む」「引き続きの施策および営業力の強化によりプラスを予想」など前向きな声があるが、「1～3 月の短期間では、市況に与える要因が少ない事から、変化はあまりないと考えている」「厳しい状況は変わらず」など懸念する声もある。展示場来場組数も増加傾向にあり、消費増税前の駆け込みの始まりを予測するコメントも出始めた。

【戸建分譲住宅の平成30年1～3月期見通し】受注戸数プラス6P、受注金額プラス6P。コメントでは、「一次取得者層の需要を期待」「正月集客への分譲住宅販売に注力する」など前向きな声があるが、「1～3月の短期間では、市場に影響を与える要因が少ない事から、変化はあまりないと考えている」「物件数を増やしていないため大幅な受注増は見込めない」など懸念する声もある。

【低層賃貸住宅の平成30年1～3月期見通し】受注戸数マイナス4P・受注金額プラスマイナス0Pと、依然水面下にある。コメントでは、「付加価値型賃貸を中心にプラスを予想」「消費税アップ対策が受注を押し上げ」「前年同期比で回復見込み」など前向きな声があるが、「相続税対策での一定の受注を見込むが、不動産投資物件の減少により全体として前年並みを見込む」「メディアによる賃貸経営リスクの不安扇動やアパート過剰報道の影響で見通しは悪い」など懸念する声もある。相続税対策ブームは過ぎ去るものの、資産活用、建替え需要に加え、消費増税など底堅いニーズは依然あると見ている。

【リフォームの平成30年1～3月期見通し】受注金額がプラス27P。コメントでは、「リノベーションが牽引。引き続き順調に推移」「引き続きイベント集客からの受注促進を進める」「引き続き改装系受注を中心にプラスを予想」「冬季の改修工事として、健康と断熱改修工事を積極的に展開。エネファーム設置、太陽光発電も12月以降は堅調に推移。1～3月は、前年同期比受注増を予測している」など前向きな声があるが、「太陽光売電価格減少の影響で受注件数が伸び悩む」「厳寒期に入り急減するだろう。春待ち感」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94.8万戸(前10月度予測94.0万戸)。**〔利用関係別の内訳〕**◇持家＝28.3万戸(前10月度予測28.4万戸)―微減予測◇分譲住宅＝24.9万戸(同24.5万戸)―増加予測◇賃貸住宅＝40.9万戸(同40.5万戸)―平成29年4月度報告以降、連続して上方修正との予測。

〔URL〕http://www.judanren.or.jp/proposal-activity/chosa/pdf/report01_h30-01.pdf?20180130

【問合せ先】広報部 03—5275—7251

調査統計

国交省、平成29年10月の不動産価格指数(住宅)108.8、3Q商業用118.8

国土交通省は、平成29年10月分の「不動産価格指数(住宅)及び不動産取引件数・面積(住宅)」と平成29年第3四半期(平成29年7～9月)分の「不動産価格指数(商業用不動産)」をまとめた。

平成29年10月分の「不動産価格指数(住宅)及び不動産取引件数・面積(住宅)」の全国の住宅総合指数(2010年平均＝100)は108.8で、前年同月比1.5%上昇となった。内訳は◇住宅地＝100.8(前年同月比3.1%上昇)◇戸建住宅＝98.2(同1.8%下落)◇マンション(区分所有)＝135.3(同4.0%上昇)。マンションは2013年3月分から56か月連続プラスとなった。

平成29年第3四半期(平成29年7～9月)分の全国の「不動産価格指数(商業用不動産)」は、2010年平均を100として、「店舗」は133.6、「オフィス」は123.9、「倉庫」は116.2、「工場」は102.5、「マンション・アパート」(1棟)は137.4となった。これらを総合した「建物付土地

総合指数」は126.8、前年同期比4.0%上昇し、2012年4～6月分より22期連続でプラスとなった。また、「商業地」は101.9、「工業地」は99.7となり、これらを総合した「土地総合指数」は101.0で同2.3%上昇し2期ぶりのプラス。「商業用不動産総合指数」(建物付土地総合、土地総合)は118.8で同3.3%上昇し、2012年10～12月分より20期連続でプラスとなった。

「不動産価格指数」は、IMF(国際通貨基金)等による国際指針に基づき、不動産市場価格の動向を表すものとして、同省が作成したもの。全国・地域別、住宅・商業用別の市場分析を通じて、投資環境の整備などが進むことを目的としている。

[平成29年10月分の「不動産価格指数(住宅)及び不動産取引件数・面積(住宅)」の概要]

全国の不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1万4507件(前年同月比7.7%増)、363万2280㎡(同6.7%増)◇マンション=1万4518件(同5.2%増)、78万154㎡(同5.1%増)。

《圏域別の指数動向》

〈南関東圏〉◇住宅総合指数=110.9(前年同月比0.9%増)◇住宅地=103.0(同0.2%減)◇戸建住宅=98.1(同1.8%減)◇マンション=131.6(同3.4%増)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=3373件(前年同月比5.2%増)、57万6893㎡(同3.2%増)◇マンション=8280件(同6.3%増)、40万8436㎡(同6.7%増)。

〈名古屋圏〉◇住宅総合指数=99.6(前年同月比4.1%減)◇住宅地=96.4(同3.0%増)◇戸建住宅=92.7(同9.3%減)◇マンション=133.9(同1.7%増)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=913件(前年同月比15.6%増)、22万4704㎡(同12.3%増)◇マンション=681件(同1.2%増)、4万5541㎡(同0.5%減)。

〈京阪神圏〉◇住宅総合指数=113.0(前年同月比5.7%増)◇住宅地=110.2(同14.5%増)◇戸建住宅=99.0(同0.2%増)◇マンション=138.9(同4.6%増)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=2308件(前年同月比4.9%増)、32万9408㎡(同0.4%減)◇マンション=2875件(同5.4%増)、16万4174㎡(同5.0%増)。

〈東京都〉◇住宅総合指数=118.5(前年同月比0.5%増)◇住宅地=105.7(同6.4%減)◇戸建住宅=102.4(同1.9%減)◇マンション=137.9(同4.8%増)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=918件(前年同月比1.7%増)、11万5149㎡(同7.3%増)◇マンション=4783件(同6.5%増)、20万3148㎡(同5.3%増)。

〈愛知県〉◇住宅総合指数=103.9(前年同月比1.8%減)◇住宅地=101.3(同7.5%増)◇戸建住宅=96.5(同7.6%減)◇マンション=133.4(同2.3%増)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=494件(前年同月比26.0%増)、11万1608㎡(同29.8%増)◇マンション=630件(同2.3%増)、4万1811㎡(同0.1%増)。

〈大阪府〉◇住宅総合指数=112.7(前年同月比8.7%増)◇住宅地=111.7(同15.7%増)◇戸建住宅=97.3(同5.5%増)◇マンション=136.8(同4.6%増)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1143件(前年同月比5.9%増)、13万854㎡(同3.7%増)◇マンション=1711件(同8.8%増)、9万4677㎡(同7.9%増)。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000146.html

【問合せ先】土地・建設産業局 不動産市場整備課 03—5253—8111 内線 30222、30214

市場動向

アットホーム、2017年12月の首都圏・居住用賃貸物件の成約は前年比3.3%増1.7万件

アットホームがまとめた2017年12月の「首都圏の居住用賃貸物件・市場動向」によると、首都圏の居住用賃貸物件の成約数は1万7158件で、前年同月比3.3%増加し6か月連続でプラスとなった。アパートが新築・中古ともに同7か月連続増。マンションも新築が同5か月、中古が同2か月連続増。これは東京23区の好調等によるもので、東京23区ではシングル向き物件がマンション・アパートともに同2桁増となった。ただ、エリアによる好不調の差は依然大きく、東京23区・東京都下・千葉県が連続増となった一方、神奈川県・埼玉県は減少が続いている。

【居住用賃貸物件の登録状況】 ◇首都圏の登録数=21万7380件(前年同月比4.9%減)。うち◇東京23区=9万200件(同5.4%減)◇東京都下=2万2073件(同7.3%減)◇神奈川県=6万909件(同3.4%減)◇埼玉県=2万2493件(同7.7%減)◇千葉県=2万1705件(同1.0%減)―すべてのエリアが前年同月を下回った。[1㎡当たり登録賃料・首都圏平均] ◇賃貸マンション=2655円(前年同月比2.5%上昇)◇賃貸アパート=2245円(同2.0%上昇)。[1戸当たり登録賃料・首都圏平均] ◇賃貸マンション=9.02万円(前年同月比1.9%上昇)◇賃貸アパート=5.92万円(同0.2%下落)。

【居住用賃貸物件の成約状況】 ◇首都圏の成約数=1万7158件(前年同月比3.3%増)。うち◇東京23区=7943件(前年同月比9.6%増)◇東京都下=1598件(同5.1%増)◇神奈川県=4261件(同2.0%減)◇埼玉県=1479件(同15.6%減)◇千葉県=1877件(同7.9%増)。[1㎡当たり成約賃料・首都圏平均] ◇賃貸マンション=2678円(前年同月比3.0%上昇)、6か月連続の上昇◇賃貸アパート=2311円(同3.8%上昇)、10か月連続の上昇。[1戸当たり成約賃料・首都圏平均] ◇賃貸マンション=8.79万円(前年同月比1.2%上昇)、8か月連続の上昇◇賃貸アパート=6.44万円(同4.9%上昇)、7か月連続の上昇。

[URL] <http://athome-inc.jp/wp-content/uploads/2018/01/2018013101.pdf>

【問合せ先】 広報担当 03—3580—7185

シンポジウム

建築研とサステナブル協、住宅・建築物の省CO₂シンポを2月26日に開催

国立研究開発法人 建築研究所と(一社)日本サステナブル建築協会は、「第21回 住宅・建築物の省CO₂シンポジウム」を開催する。

地球温暖化対策が急務となっている今日、国土交通省において省CO₂の実現性に優れたリーディングプロジェクトとなる住宅・建築プロジェクトを公募によって募り、整備費の一部を支援する「サステナブル建築物等先導事業(省CO₂先導型)」が実施されている。

今回のシンポジウムでは、平成29年度の同先導事業に採択されたプロジェクトを中心に建築行政の最新動向を紹介し、住宅・建築分野における省CO₂対策の推進を図ることを目

的としている。

【住宅・建築物に関する省エネ・省CO₂施策の動向】国土交通省 住宅局 住宅生産課。

【平成 29 年度(第 2 回)サステナブル建築物等先導事業(省CO₂先導型)の概評と今後の動向】①エネルギーシステム分野における立場から＝柏木孝夫氏[東京工業大学特命教授]、②省エネ建築・設備分野における立場から＝坊垣和明氏[東京都市大学名誉教授]、③生産・住宅計画分野における立場から＝清家剛氏[東京大学大学院准教授]。

上記のほか、平成 29 年度(第 2 回)サステナブル建築物等先導事業(省CO₂先導型)の採択事例紹介、住宅・建築物省CO₂先導事業の完了事例紹介が行われる。

【日時・会場・定員】2月26日(月)、10:00～15:45、すまい・るホール(東京都文京区)、280名。参加費無料(登録制)。定員になり次第、締め切る。【申込期限】2月22日(木)、17:00。申込みなど詳細はURLを参照のこと。

[URL] http://www.jsbc.or.jp/seminar/co2_symposium_no21.html

【問合先】日本サステナブル建築協会 省CO₂先導事業評価室 03—3222—7883

イベント

国交省・厚労省、平成 29 年度「居住支援全国サミット」を 3 月 5 日に開催

国土交通省と厚生労働省は、平成 29 年度「居住支援全国サミット～新たな住宅セーフティネット制度とこれからの居住支援～」を昨年度に引き続き、開催する。

高齢者、子育て世帯、障害者等の住宅確保要配慮者に対する居住支援の強化を図る目的から、国における住宅や福祉に関する施策と各地の居住支援団体で行っている先進的な取組みに関する情報提供の場として行うもの。

【基調講演】「ストックを活用した多様な居住支援」＝三浦研氏(京都大学大学院教授)。

【居住支援に関する制度の情報提供】国土交通省住宅局安心居住推進課、厚生労働省社会援護局自立支援室・老健局高齢者支援課。

【居住支援に関する事例紹介・パネルディスカッション】コーディネーター＝高橋紘士氏[(一財)高齢者住宅財団特別顧問]、コメンテーター＝三浦研氏、事例紹介者/パネリスト＝奥田知志氏[NPO法人抱樸理事長]、村岡裕氏[社会福祉法人佛子園常務理事]、西澤希和子氏[株あんど代表取締役(当協会正会員)]。

【日時・会場・定員】3月5日(月)、13:30～16:40(開場 13:00)、JAカンファレンスホール(東京都千代田区)、350名程度。

【申込方法】傍聴希望者は事前申込みが必要。定員になり次第、締め切る。会場スペースの都合上、各社・各団体2名まで。【申込期限】2月23日(金)。詳細はURLを参照のこと。

【申込先】(株)アルテップ 03—3478—1080 e-mail: summit_h29@artep.co.jp

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/house07_hh_000186.html

【問合先】国土交通省 住宅局 安心居住推進課 03—5253—8111 内線 39833、39864