

今週の フラッシュ

1月の住宅着工、前年同月比13%減の6.6万戸

～国交省調べ、持家は増加、貸家・分譲住宅が減少

国土交通省がまとめた平成30年1月の「建築着工統計調査報告」によると、全国の新設住宅着工戸数は、持家は増加したが、貸家、分譲住宅が減少したため、全体で前年同月比13.2%減の6万6358戸となり、7か月連続の減少となった。季節調整済年率換算値は前月比8.6%減の85万6000戸となり、2か月連続の減少となった。

利用関係別にみると、持家は前年同月比0.1%増で8か月ぶりの増加。公的資金による持家は減少したが、民間資金による持家が増加したため、持家全体で増加となった。貸家は同10.8%減で8か月連続の減少。公的資金による貸家は増加したが、民間資金による貸家が減少したため、貸家全体で減少となった。分譲住宅は同27.5%減で2か月連続の減少。マンションが減少し、一戸建住宅も減少したため、分譲住宅全体で減少となった。

エリア別の着工戸数をみると、首都圏は持家が前年同月比0.4%増、貸家が同11.4%減、分譲住宅が同42.7%減で全体では同23.3%減となった。中部圏は持家が同3.4%増、貸家が同7.3%増、分譲住宅が同22.0%増で全体では同7.9%増。近畿圏は持家が同6.8%減、貸家が同22.3%減、分譲住宅が同25.5%減で全体では同19.4%減。その他の地域は持家が同0.9%増、貸家が同9.8%減、分譲住宅が同1.9%増で全体では同4.4%減となった。

《平成30年1月の住宅着工動向の概要》

[主な利用関係別の内訳] ◇持家＝2万257戸(前年同月比0.1%増、8か月ぶりの増加)。大部分を占める民間金融機関など、民間資金による持家が同0.7%増の1万7814戸で8か月ぶりの増加、住宅金融支援機構や地方自治体など、公的資金による持家が同3.9%減の2443戸で7か月連続の減少。◇貸家＝2万8251戸(前年同月比10.8%減、8か月連続の減少)。民間資金による貸家が同13.4%減の2万5539戸で8か月連続の減少、公的資金による貸家が同23.5%増の2712戸で3か月ぶりの増加。◇分譲住宅＝1万7448戸(前年同月比27.5%減、2か月連続の減少)。うちマンションが同50.2%減の6525戸で2か月連続の減少、一戸建住宅が同1.1%減の1万743戸で4か月ぶりの減少。

[圏域別・利用関係別の内訳] ◇首都圏＝2万4301戸(前年同月比23.3%減)、うち持家4482戸(同0.4%増)、貸家1万1499戸(同11.4%減)、分譲住宅8140戸(同42.7%減)、うちマンション3222戸(同64.0%減)、一戸建住宅4800戸(同7.6%減) ◇中部圏＝8354戸(同7.9%増)、うち持家3317戸(同3.4%増)、貸家2978戸(同7.3%増)、分譲住宅2045戸(同22.0%増)、うちマンション543戸(同44.8%増)、一戸建住宅1492戸(同14.7%増) ◇近畿圏＝9196戸(同19.4%減)、うち持家2505戸(同6.8%減)、貸家3718戸(同22.3%減)、分譲住宅2888戸(同25.5%減)、うちマンション1341戸(同37.2%減)、一戸建住宅1532戸

(同 11.8%減)◇**その他の地域**=2万4507戸(同 4.4%減)、うち持家 9953戸(同 0.9%増)、貸家 1万56戸(同 9.8%減)、分譲住宅 4375戸(同 1.9%増)、うちマンション 1419戸(同 13.3%減)、一戸建住宅 2919戸(同 11.0%増)。

〔**マンションの三大都市圏別内訳**〕◇**首都圏**=3222戸(前年同月比 64.0%減)、うち東京都 2328戸(同 60.8%減)、うち東京 23区 2094戸(同 64.2%減)、東京都下 234戸(同 146.3%増)、神奈川県 479戸(同 74.1%減)、千葉県 382戸(同 43.0%減)、埼玉県 33戸(同 93.3%減)◇**中部圏**=543戸(同 44.8%増)、うち愛知県 221戸(同 10.0%増)、静岡県 322戸(同 225.3%増)、三重県 0戸(同年同月 40戸)、岐阜県 0戸(同 35戸)◇**近畿圏**=1341戸(前年同月比 37.2%減)、うち大阪府 1044戸(同 9.3%減)、兵庫県 180戸(同 78.5%減)、京都府 117戸(同 72.1%増)、奈良県 0戸(前年同月 76戸)、滋賀県 0戸(同 0戸)、和歌山県 0戸(同 0戸)◇**その他の地域**=1419戸(前年同月比 13.3%減)。

〔**建築工法別**〕◇**プレハブ工法**=1万600戸(前年同月比 7.0%減、8か月連続の減少)◇**ツーバイフォー工法**=8593戸(同 3.4%増、7か月ぶりの増加)。

〔**URL**〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000742.html

【問合先】 総合政策局 情報政策課 建設経済統計調査室 03-5253-8111 内線 28625、28626

政策動向

国交省、「働き方改革を支える今後の不動産のあり方検討会」を設置し開催

国土交通省では、「働き方改革を支える今後の不動産のあり方検討会」(座長=中川雅之・日本大学経済学部教授)を設置し、これまでに昨年 12 月 25 日と今年 2 月 21 日の 2 回開催している。不動産は国民生活や経済活動を支える不可欠の基盤であり、開発やリノベーションに一定期間を要することを踏まえれば、中長期的な視点に立って今後の不動産の「あるべき姿」を検討・整理していくことが必要。このため、働き方改革を支えるための不動産のあり方や課題検証、働き方や暮らし方の変化に対応した今後の不動産のあるべき姿等を検討するために、今般、同省は同検討会を設置した。

過去 2 回の検討会資料等は URL を参照のこと。

〔**URL**〕 http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000139.html

【問合先】 土地・建設産業局 不動産業課 03-5253-8111 内線 25126、25129

国交省、平成 29 年 10～12 月の建築確認交付件数は 1.1%増の 14.6 万件

国土交通省は、平成 29 年 10～12 月分の「建築確認件数等及び構造計算適合性判定を要する物件に係る確認審査日数の状況」をまとめた。

それによると、建築確認(交付件数)の推移は、前年同期比 1.1%増の 14 万 6129 件で 4 期ぶりに増加した。物件種別の内訳をみると、マンションなど 1～3 号建築物は同 1.6%減の 3 万 7845 件で 3 期連続の減少、木造 2 階建て住宅など 4 号建築物は同 2.1%増の 10 万 8284 件で 4 期ぶりの増加。

建築確認(申請件数)の推移は、前年同期比 1.0%増の 14 万 4017 件で 3 期ぶりの増加。物件種別の内訳をみると、1～3 号建築物は同 0.8%減の 3 万 7306 件で 3 期連続の減少、4 号

建築物は同 1.7%増の 10 万 6711 件で 4 期ぶりの増加。

＜構造計算適合性判定を要する物件に係る確認審査日数の状況＞

構造計算適合性判定を要する物件に係る確認審査日数の状況(確認申請受付から確認済証交付までの平均審査日数、平成 29 年 12 月分)を確認検査機関等別にみると、〔指定確認検査機関〕◇平均所要期間＝21.0 日◇申請者側作業日数＝10.9 日◇審査側作業日数＝10.2 日〔特定行政庁(建築主事)〕◇平均所要期間＝26.4 日◇申請者側作業日数＝12.7 日◇審査側作業日数＝13.6 日〔全体〕◇平均所要期間＝21.3 日◇申請者側作業日数＝11.0 日◇審査側作業日数＝10.4 日。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000706.html

【問合先】住宅局 建築指導課 03-5253-8111 内線 39530

調査統計

国土省、平成 29 年 11 月の不動産価格指数(住宅)109.8、3Q 商業用 118.6

国土交通省は、平成 29 年 11 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 11 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 109.8 で、前年同月比 2.9%上昇となった。内訳は◇住宅地＝98.1(前年同月比 0.7%上昇)◇戸建住宅＝101.6(同 1.9%上昇)◇マンション(区分所有)＝136.4(同 4.8%上昇)。マンションは 2013 年 3 月分から 57 か月連続プラスとなった。

平成 29 年第 3 四半期分の全国の「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 134.7、「オフィス」は 123.4、「倉庫」は 115.6、「工場」は 102.8、「マンション・アパート(1 棟)」は 137.0 となった。これらを総合した「建物付土地総合指数」は 126.7、前年同期比 3.9%上昇し、2012 年 4～6 月分から 22 期連続でプラスとなった。また、「商業地」は 101.7、「工業地」は 99.2 となり、これらを総合した「土地総合指数」は 100.7、同 1.9%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 118.6 で同 3.1%上昇し、2012 年 10～12 月分から 20 期連続プラスとなった。

「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 11 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 4391 件(前年同月比 1.9%減)、356 万 2717 m²(同 7.1%減)◇マンション＝1 万 4674 件(同 0.2%減)、79 万 5161 m²(同 0.9%減)。

《圏域別の指数動向》

〈南関東圏〉◇住宅総合指数＝112.9(前年同月比 3.6%増)◇住宅地＝101.9(同 3.4%増)◇戸建住宅＝101.4(同 1.3%増)◇マンション＝133.9(同 5.0%増)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅＝3366 件(前年同月比 0.1%増)、56 万 5696 m²(同 0.3%減)◇マンション＝8411 件(同 1.4%増)、41 万 7912 m²(同 0.0%増)。

〈名古屋圏〉 ◇住宅総合指数=102.3(前年同月比 1.2%増) ◇住宅地=101.3(同 9.0%増) ◇戸建住宅=96.9(同 2.5%減) ◇マンション=124.4(同 0.8%減)。不動産取引件数と面積は ◇戸建住宅=891 件(前年同月比 0.5%増)、20 万 3167 m²(同 6.4%減) ◇マンション=708 件(同 3.7%増)、4 万 8781 m²(同 5.0%増)。

〈京阪神圏〉 ◇住宅総合指数=113.2(前年同月比 7.0%増) ◇住宅地=102.9(同 1.8%増) ◇戸建住宅=102.8(同 6.4%増) ◇マンション=141.2(同 9.2%増)。不動産取引件数と面積は ◇戸建住宅=2292 件(前年同月比 6.3%減)、32 万 8522 m²(同 9.4%減) ◇マンション=2959 件(同 0.9%減)、17 万 868 m²(同 1.7%減)。

〈東京都〉 ◇住宅総合指数=121.8(前年同月比 4.7%増) ◇住宅地=110.3(同 5.9%増) ◇戸建住宅=106.6(同 1.1%増) ◇マンション=139.6(同 6.1%増)。不動産取引件数と面積は ◇戸建住宅=921 件(前年同月比 0.4%増)、11 万 6282 m²(同 1.2%減) ◇マンション=4821 件(同 1.2%増)、20 万 6981 m²(同 0.8%減)。

〈愛知県〉 ◇住宅総合指数=106.3(前年同月比 3.0%増) ◇住宅地=108.7(同 15.0%増) ◇戸建住宅=98.6(同 2.7%減) ◇マンション=127.1(同 1.7%増)。不動産取引件数と面積は ◇戸建住宅=434 件(前年同月比 3.3%増)、8 万 4763 m²(同 2.4%増) ◇マンション=659 件(同 6.5%増)、4 万 5321 m²(同 8.5%増)。

〈大阪府〉 ◇住宅総合指数=113.6(前年同月比 6.4%増) ◇住宅地=113.4(同 5.8%増) ◇戸建住宅=97.4(同 2.3%増) ◇マンション=140.6(同 9.4%増)。不動産取引件数と面積は ◇戸建住宅=1195 件(前年同月比 5.0%減)、14 万 1035 m²(同 9.3%減) ◇マンション=1747 件(同 2.2%減)、9 万 8623 m²(同 2.4%減)。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000147.html

【問合先】 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、平成 29 年 12 月の首都圏・新築戸建の成約価格、前年比再び下落

アットホームがまとめた平成 29 年 12 月の「首都圏の新築戸建・中古マンション価格動向」によると、新築戸建の戸当たり首都圏平均の成約価格は 3434 万円で前年同月比 0.3%下落し、前月の上昇から再びのマイナスとなった。エリア別では、神奈川県のみが 2 か月連続で上昇した。前月比も 1.4%下落し、前月の上昇から再びのマイナス。前月と一転、東京 23 区のみが上昇したが、これは高額物件の多い城南エリアの一部で成約が堅調だったことに加え、敷地面積が拡大し平均価格が上昇したことによるもの。

中古マンションの戸当たり平均成約価格は 2924 万円(59.48 m²)で、前年同月比 14.1%上昇し 21 か月連続のプラス、東京 23 区も同 12.8%上昇し 24 か月連続のプラスとなった。前月比も 2.4%上昇し 3 か月ぶりにプラス。これは成約の半数近くを占める東京 23 区で都心・城西エリアの一部が大幅に上昇したことが主因で、東京 23 区の平均価格は 3693 万円で過去最高(調査開始 2009 年 1 月)となった。一方、神奈川県では横浜市と県下が下落、同 3 か月ぶりにマイナスとなった。

〔新築戸建〕 ◇平均登録価格=3474 万円(前年同月比 2.2%上昇)、4 か月連続のプラス。う

ち◇東京 23 区＝4885 万円(同 2.9%下落)◇東京都下＝3805 万円(同 0.4%下落)◇神奈川県＝3819 万円(同 6.4%上昇)◇埼玉県＝3087 万円(同 1.0%上昇)◇千葉県＝2891 万円(同 2.8%上昇)◇平均成約価格＝3434 万円(同 0.3%下落)、2 か月ぶりのマイナス。うち◇東京 23 区＝4900 万円(同 5.8%下落)◇東京都下＝3620 万円(同 0.1%下落)◇神奈川県＝3691 万円(同 3.9%上昇)◇埼玉県＝2943 万円(同 2.2%下落)◇千葉県＝2795 万円(同 0.2%下落)。

〔中古マンション〕◇平均登録価格＝2669 万円(前年同月比 5.6%上昇)、5 か月連続のプラス。うち◇東京 23 区＝3789 万円(同 7.6%上昇)◇東京都下＝2579 万円(同 24.9%上昇)◇神奈川県＝2431 万円(同 5.2%上昇)◇埼玉県＝1823 万円(同 0.2%下落)◇千葉県＝1882 万円(同 21.2%上昇)◇平均成約価格＝2924 万円(同 14.1%上昇)、21 か月連続のプラス。うち◇東京 23 区＝3693 万円(同 12.8%上昇)◇東京都下＝2701 万円(同 10.7%上昇)◇神奈川県＝2293 万円(同 10.0%上昇)◇埼玉県＝2070 万円(同 21.1%上昇)◇千葉県＝1407 万円(同 19.0%下落)。

〔URL〕 <http://athome-inc.jp/wp-content/uploads/2018/02/2018020101.pdf>

【問合先】 業務推進部 03-3580-7185

講習会

不動産流通推進センター、実践講座「建物エバリュエーションを学ぶ！」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「建物エバリュエーションを学ぶ！」を開催する。

同センターがスタートした「建物エバリュエーション運動」の第1弾で、マイナス面のチェックはインスペクションに任せ、建物の価値を再発見していこうという新しい運動。建物エバリュエーションでは、取引の対象となる建物についての知識を磨き、営業やトラブル回避に有効なポイントの発見など、建物を見る能力が問われる。

【講師】 小野富雄氏〔株小野富雄建築設計室 代表取締役／一級建築士〕。

【日時・会場】 3月15日(木)、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)。

申込など詳細はURLを参照。

〔URL〕 <https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup>

【問合先】 フォローアップ研修係 03-5843-2078

協会だより

◆事務所移転

アジュール(株)(正会員)は本社事務所を3月26日(月)より下記に移転し、業務を開始する。

【新所在地】 〒108-0073 東京都港区三田 1-4-28 三田国際ビル 18 階

T E L : 03-6453-8655 F A X : 03-6453-8660