

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers

今週の
フラッシュ

4月の住宅着工は前年比0.3%増の8.4万戸

～国土交通省、持家と貸家は減少、分譲住宅は増加

国土交通省がまとめた、平成30年4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、持家と貸家は減少したが、分譲住宅が増加したため、全体で前年同月比0.3%増の8万4226戸となり、10か月ぶりの増加となった。季節調整済年率換算値は前月比10.9%増の99万2000戸となり、前月の減少から再び増加となった。

利用関係別にみると、持家は前年同月比1.9%減で3か月連続の減少。民間資金による持家が減少し、公的資金による持家も減少したため、持家全体で減少となった。貸家は同2.1%減で11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5.0%増で前月の減少から再び増加。マンションが増加し、一戸建住宅も増加したため、分譲住宅全体で増加となった。

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5.4%減、貸家が同3.9%増、分譲住宅が同12.1%減で全体では同4.6%減となった。中部圏は持家が同3.6%減、貸家が同9.8%増、分譲住宅が同23.7%増で全体では同10.1%増。近畿圏は持家が同0.0%同、貸家が同3.1%増、分譲住宅が同39.6%増で全体では同13.4%増。その他の地域は持家が同0.6%減、貸家が同11.0%減、分譲住宅が同17.0%増で全体では同2.5%減となった。

《平成30年4月の住宅着工動向の概要》

[主な住宅種別の内訳] ◇持家＝2万3289戸(前年同月比1.9%減、3か月連続の減少)。大部分を占める民間金融機関など民間資金による持家は同2.2%減の2万603戸で3か月連続の減少。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は同0.2%減の2686戸で10か月連続の減少。◇貸家＝3万5447戸(前年同月比2.1%減、11か月連続の減少)。民間資金による貸家は同3.4%減の3万1539戸で11か月連続の減少。公的資金による貸家は同10.2%増の3908戸で前月の減少から再び増加。◇分譲住宅＝2万4904戸(前年同月比5.0%増、前月の減少から再び増加)。うちマンションは同2.1%増の1万2350戸で前月の減少から再び増加、一戸建住宅は同7.1%増の1万2324戸で4か月ぶりの増加。

[圏域別・利用関係別の内訳] ◇首都圏＝2万8835戸(前年同月比4.6%減)、うち持家4628戸(同5.4%減)、貸家1万2747戸(同3.9%増)、分譲住宅1万1429戸(同12.1%減)、うちマンション5536戸(同25.1%減)、一戸建住宅5708戸(同3.1%増) ◇中部圏＝9447戸(同10.1%増)、うち持家3277戸(同3.6%減)、貸家3376戸(同9.8%増)、分譲住宅2570戸(同23.7%増)、うちマンション1006戸(同49.5%増)、一戸建住宅1564戸(同11.4%増) ◇近畿圏＝1万3392戸(同13.4%増)、うち持家2783戸(同0.0%同)、貸家5557戸(同3.1%増)、分譲住宅4964戸(同39.6%増)、うちマンション3130戸(同73.0%増)、一戸建住宅1810戸

(同 4.3%増)◇**その他の地域**=3万2552戸(同 2.5%減)、うち持家1万2601戸(同 0.6%減)、貸家1万3767戸(同 11.0%減)、分譲住宅5941戸(同 17.0%増)、うちマンション2678戸(同 20.4%増)、一戸建住宅3242戸(同 14.6%増)。

[**マンションの三大都市圏別内訳**] ◇**首都圏**=5536戸(前年同月比 25.1%減)、うち東京都2969戸(同 9.4%減)、うち東京23区2012戸(同 22.4%減)、東京都下957戸(同 50.7%増)、神奈川県1609戸(同 13.3%減)、千葉県359戸(同 77.7%減)、埼玉県599戸(同 7.4%減)◇**中部圏**=1006戸(同 49.5%増)、うち愛知県976戸(同 103.3%増)、静岡県30戸(同 37.5%減)、三重県0戸(前年同月145戸)、岐阜県0戸(同 0戸)◇**近畿圏**=3130戸(前年同月比 73.0%増)、うち大阪府2227戸(同 220.0%増)、兵庫県167戸(同 76.4%減)、京都府256戸(同 6.2%増)、奈良県130戸(同年同月0戸)、滋賀県350戸(前年同月比 114.7%増)、和歌山県0戸(前年同月0戸)◇**その他の地域**=2678戸(前年同月比 20.4%増)、うち北海道191戸(同 61.3%減)、宮城県0戸(同年同月141戸)、広島県258戸(前年同月比 34.2%減)、福岡県1032戸(同 149.3%増)。

[**建築工法別**] ◇**プレハブ工法**=9879戸(前年同月比 10.8%減、11か月連続の減少)◇**ツーバイフォー工法**=1万189戸(同 0.6%増、3か月ぶりの増加)。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000762.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

調査統計

国交省、平成29年度住宅市場動向調査、住宅取得に経済的要因が好影響

国土交通省がまとめた「平成29年度住宅市場動向調査」によると、住宅取得時において経済的要因が与えた影響度では、「景気の先行き感」「家計収入の見通し」「地価/住宅の価格相場」「住宅取得時の税制等の行政施策」「従前住宅の売却価格」「金利動向」の6項目すべての要因がプラスに影響し、その中でも「金利動向」が最も高い。前年度の調査と比べると、いずれの要因もほぼ横ばい。住宅取得時において「世帯主の平均年齢」は、注文住宅(新築)と分譲戸建住宅、分譲マンションでは30歳代が最も多く、注文住宅(建て替え)とリフォーム住宅では「60歳以上」が5割程度で最も多い。中古戸建住宅、中古マンションでは「40歳代」が3割程度、民間賃貸住宅では「30歳未満」が3割程度でそれぞれ最も多い。平均年齢の推移をみると、いずれの種類の住宅についても前年度より高い。

省エネ設備が整備されている割合を比較すると、「二重サッシ又は複層ガラスの窓」は、注文住宅が73.7%と高く、分譲戸建住宅で54.2%、分譲マンションで46.9%。「太陽光発電装置」の整備率は注文住宅で35.9%(前年度比-3.6P)、分譲戸建住宅は14.7%(同-0.4P)といずれも整備率は前年度よりやや低い。

[**住宅の種別調査対象**] ◇注文住宅=自分自身が居住する目的で建築した住宅◇分譲住宅=新築の建て売り住宅又は分譲を目的として建築された住宅◇中古住宅=新築後に他の世帯が居住していた住宅◇民間賃貸住宅=個人や民間企業が賃貸する目的で建築した住宅。ただし社宅などの給与住宅を除く◇リフォーム住宅=増築、改築、模様替えなどの工事を実施した住宅。

《調査結果の概要》

〈1世帯当たりの平均居住人数〉◇戸建住宅：注文住宅、分譲住宅、中古住宅＝4人◇マンション：分譲＝3人、中古＝2人◇リフォーム住宅＝2人◇民間賃貸住宅＝1人―がそれぞれ最も多い。〈65歳以上の居住者のいる世帯の比率〉◇リフォーム住宅＝50.6%◇注文住宅＝24.3%◇中古マンション＝22.1%◇中古戸建住宅＝18.0%◇民間賃貸住宅＝14.2%◇分譲マンション＝13.7%◇分譲戸建住宅＝9.5%―の順。〈世帯年収(税込)〉◇分譲マンション＝798万円◇注文住宅(三大都市圏)＝734万円◇分譲戸建住宅＝701万円◇注文住宅(全国)＝698万円◇中古戸建住宅＝668万円◇リフォーム住宅＝665万円◇中古マンション＝632万円◇民間賃貸住宅＝462万円―の順。

〈住宅の建築、購入、リフォームに要した資金総額の平均〉◇注文住宅(土地購入した新築世帯)＝4334万円(自己資金比率 28.8%)◇注文住宅(建て替え世帯)＝3128万円(同 53.3%)◇分譲戸建住宅＝3840万円(同 26.4%)◇分譲マンション＝4192万円(同 42.8%)◇中古戸建住宅＝2857万円(同 46.1%)◇中古マンション＝2393万円(同 51.3%)◇リフォーム住宅＝231万円(同 75.8%)

〈住宅ローンを有する世帯〉◇注文住宅＝53.1%、うち新築＝56.9%、建て替え＝31.1%◇分譲戸建住宅＝68.7%◇分譲マンション＝63.5%◇中古戸建住宅＝52.5%◇中古マンション＝50.3%。〈うち住宅ローン減税制度の適用を受けた世帯の比率〉◇注文住宅＝94.0%◇分譲戸建住宅＝90.8%◇分譲マンション＝88.1%◇中古戸建住宅＝63.3%◇中古マンション＝60.7%―の順で多かった。

〈住宅ローン世帯の年間支払額の平均〉◇注文住宅＝130.5万円(返済負担率 20.4%)◇分譲戸建住宅＝119.2万円(同 29.2%)◇分譲マンション＝123.1万円(同 17.0%)◇中古戸建住宅＝110.0万円(同 17.7%)◇中古マンション＝96.4万円(同 15.6%)。

〈高齢者等対応設備の整備状況〉高齢者対応設備である「手すり」「段差のない室内」「廊下などが車椅子で通行可能な幅」及び「全ての設備」の整備率は、注文住宅(建て替え)が最も高い。「浴室・トイレの暖房設備」は分譲マンションの整備率が最も高い。2位以下をみると、「手すり」は注文住宅(新築)と分譲戸建住宅で整備率が高く、「段差のない室内」「廊下などが車椅子で通行可能な幅」及び「全ての設備」は分譲マンションで整備率が高い。「浴室・トイレの暖房設備」は注文住宅(建て替え)と分譲戸建で整備率が高い。また、従前住宅との比較では、賃貸住宅を除く全ての種類の住宅で、いずれの設備も従前住宅より整備率が高い。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000126.html

【問合せ先】住宅局 住宅政策課 企画調整係 03―5253―8111 内線 39234

市場動向

アットホーム、4月の首都圏・居住用賃貸物件の成約数は前年比4か月連続減少

アットホームがまとめた2018年4月の首都圏[1都3県＝東京都(東京23区、東京都下)、神奈川県、埼玉県、千葉県]の「居住用賃貸物件の成約動向」によると、居住用賃貸物件の成約数は1万8355件で、前年同月比5.7%減少し4か月連続のマイナスとなった。成約の44.5%を占める東京23区が同再び減少に転じるなど4エリアでマイナスとなり、減少幅は

前月比 4.6P 拡大した。また、新築物件の成約数は、マンションが前年同月比再び減少、アパートは同 11 か月ぶりに減少となったが、シングル向きは、マンションが同 2 か月連続増、アパートは同 6 か月連続増と堅調に推移している。【居住用賃貸物件の成約状況】◇首都圏の成約数=1 万 8355 件(前年同月比 5.7%減)。うち◇東京 23 区=8166 件(同 3.0%減)◇東京都下=1497 件(同 18.7%減)◇神奈川県=4921 件(同 4.0%減)◇埼玉県=1710 件(同 16.9%減)◇千葉県=2061 件(同 2.0%増)―千葉県以外のエリアが前年同月を下回った。[1 m²当たり成約賃料・首都圏平均]◇賃貸マンション=2672 円(前年同月比 2.8%上昇)、10 か月連続のプラス◇賃貸アパート=2253 円(同 2.1%上昇)、14 か月連続のプラス。[1 戸当たり成約賃料・首都圏平均]◇賃貸マンション=8.80 万円(前年同月比 1.3%上昇)、2 か月連続のプラス◇賃貸アパート=6.25 万円(同 0.3%下落)、11 か月ぶりのマイナス。

〔URL〕 <http://athome-inc.jp/wp-content/uploads/2018/05/2018052901.pdf>

【問合せ先】 広報担当 03—3580—7504

フォーラム

国交省、「不動産政策フォーラム 2018」を 6 月 28 日開催

国土交通省では、(一財)不動産適正取引推進機構と共催にて「不動産政策フォーラム 2018」を開催する。当協会を始め 12 団体が後援している。

少子高齢・人口減少社会の到来、リニア整備や society5.0 の進展、地球環境問題、働き方改革や健康志向の高まり等、不動産を取り巻く社会情勢は今後大きな変化が見込まれており、「不動産最適活用」をどのように進めていくかが重要となる。このような課題に応える不動産政策の推進のためには、産学官が連携した取組みが必要であり、社会情勢の変化に対応した今後の不動産政策のあり方に関する議論を深めるため、昨年を引き続き、不動産政策フォーラムを開催することとした。

【第 1 部・基調講演】 今後予想される社会情勢の変化を踏まえ、これからの不動産、そして不動産業はどうあるべきか。最新の研究や事業活動等に関する報告を通じて、将来を展望する。柳川範之氏[東京大学大学院経済学研究科教授]、清水千弘氏[日本大学スポーツ科学部教授]、山下和則氏[三井不動産(株)日比谷街づくり推進部長]。

【第 2 部・パネルディスカッション】 第 1 部の基調講演を踏まえ、これからの不動産・不動産業を支える不動産政策のあり方に関する議論を深めるため、パネルディスカッションを実施する。中川雅之氏[日本大学経済学部教授]、浅見泰司氏[東京大学大学院工学系研究科教授]、井上高志氏[㈱LIFULL代表取締役社長]、赤井厚雄氏[㈱ナウキャスト取締役会長/早稲田大学大学院客員教授]、青木由行氏[国土交通省大臣官房建設流通政策審議官]、姫野和弘氏[(一財)不動産適正取引推進機構総括研究理事]。

【日時・会場】 6 月 28 日(木)、14:00~16:30、住宅金融支援機構本店 1 階「すまい・るホール」(東京都文京区)。【申込締切】 6 月 26 日(火)。参加費無料。先着 300 名。

申込など詳細は URL を参照のこと。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000171.html

【問合せ先】 土地・建設産業局 不動産業課 03—5253—8111 内線 25116、25118



資格試験

不動産適取機構、「平成 30 年度宅地建物取引士資格試験」を 10 月 21 日に実施

(一財)不動産適正取引推進機構は、「平成 30 年度宅地建物取引士資格試験」を実施する。同試験の実施について 6 月 1 日付の官報で公告した。概要は次のとおり。◇受験申込書の受付期間=[インターネット申込み]7 月 2 日(月)9:30~7 月 17 日(火)21:59 まで。同機構のホームページから申込み。インターネット申込みでは、試験会場を事前に選択することが可能(先着順)。**[郵送申込み]**7 月 2 日(月)~7 月 31 日(火)まで。郵送の場合、簡易書留郵便で送付。消印は郵送申込み期間中の日付のみ有効。都道府県によっては、希望する試験会場の選択も可能。ただし郵送到着順の会場指定。◇**試験案内配布期間・場所**=配布期間は 7 月 2 日(月)~7 月 31 日(火)まで。各都道府県ごとの配布場所はホームページを参照。◇**受験手数料**=7000 円、消費税及び地方税は非課税。◇**受験資格**=年齢、性別、学歴等に関係なく、誰でも受験可能◇**試験日時**=10 月 21 日(日)13:00~15:00。ただし登録講習修了者は 13:10~15:00。受験に関する注意事項説明は 12:30 から◇**合格発表**=12 月 5 日(水)◇**試験の内容**=試験内容は概ね次のとおり①土地の形質、地積、地目及び種別並びに建物の形質、構造及び種別に関する事、②土地及び建物についての権利及び権利の変動に関する法令に関する事、③土地及び建物についての法令上の制限に関する事、④宅地及び建物についての税に関する法令に関する事、⑤宅地及び建物の需給に関する法令及び実務に関する事、⑥宅地及び建物の価格の評定に関する事、⑦宅地建物取引業法及び同法の関係法令に関する事。登録講習修了者については①及び⑤に掲げる事項に関する問題を免除。出題法令は、平成 30 年 4 月 1 日現在施行されている法令。出題数は 50 問。登録講習修了者については 45 問。詳細は URL を参照。 [URL] <http://www.retio.or.jp/exam/index.html>

【問合せ先】試験部 03—3435—8181



協会だより

当協会、「宅地建物取引士受験対策講座」を 6 月 19 日より開催

「平成 30 年度宅地建物取引士資格試験」が 10 月 21 日(日)に実施されることから、当協会では、宅地建物取引士資格試験の合格に必要な知識の習得を目的とした受験対策講座を開催する。同講座は、頻繁に出題される分野(宅建業法、法令制限、民法)を中心に講義形式により学習し、最終日には模擬試験と解説講義を行い本試験に向けた対策を行うもの。講師は(株)東京リーガルマインド(LEC)の所属講師、同社オリジナルテキスト・問題集を使用する。受講料は 4 万円(税・テキスト代込)、欠席の回があっても受講料の返却は不可。開催期間は、6 月 19 日(火)~10 月 2 日(火)18:00~20:30 の全 15 回。ただし最終日(模擬試験及び解説講義)の 10 月 2 日(火)は 18:00~21:00。申込締切日は 6 月 12 日(火)(定員になり次第、締め切る)。受講者は、宅建本試験の終了後に合否報告することを参加要件とする。

講義内容や受講申込みなど詳細は URL から。 [URL] <http://www.zenjukyō.jp/>

【問合せ先】事務局 03—3511—0611