

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers

今週の
フラッシュ

4～6月の実績、総受注戸数がマイナス、金額はプラス

～住団連、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30年7月度の「経営者の住宅景況感調査」によると、平成30年度第1四半期(平成30年4～6月期)実績の景況判断指数は、対前年同期比で、前4月度予測(総受注戸数プラス25P、総受注金額プラス15P)に対し、総受注戸数マイナス8P、総受注金額プラス13Pとなった。戸数は、見通しと反比例する下降傾向となったが、金額は3四半期連続でプラスとなった。この実績へのコメントでは、「受注件数、受注金額ともに上昇傾向」「戸建分譲が好調に推移、戸建注文、賃貸も回復傾向」「前年マイナスだが、1棟(戸)単価の向上により、金額の落ち込みは微減に留まる」など前向きな声があるが、「市況全体に盛り上げ要素がなく、停滞気味で推移」「環境に大きな変化はない。消費増税を意識した顕著な動きはみられない」など懸念する声もある。前回調査時の今期見通しでは、個人消費の持ち直しの動き、低調であった昨年との比較等から回復傾向との期待が高かったが、戸数に関しては再度マイナスに転じる結果となった。

平成30年度第2四半期(平成30年7～9月期)見通しの景況判断指数は、総受注戸数プラス41P、総受注金額プラス45Pと高い予測となっている。この見通しへのコメントでは、「消費増税を意識した顧客の動きはまだみられないものの、具体的な商談に入る比率は改善。消費増税の動向により個人消費のマインドが変化しやすいため注視が必要」「消費増税や金利上昇見込み等により、受注件数、受注金額ともに多少の上昇が見込まれる」「引き続き、賃貸住宅がけん引役として見込まれる」「全体が増加と予測」など前向きな声があるが、「第2四半期における消費増税を意識した動きは限定的とみており、受注環境の大きな変化は予想していない」「特段の動きはないと予測」など懸念する声もある。前回調査で「±0%変わらず」の回答数が最多(戸数で8社/14社、金額で7社/13社)を占めたが、今回は、増税による受注喚起は限定的としながらも、「5%程度回復する」の回答が最多(戸数で9社/11社、金額で8社/11社)となっている。

【戸建注文住宅の平成30年7～9月期見通し】受注戸数プラス27P、受注金額プラス21P。コメントでは、「引き続き回復傾向。ZEH補助金が寄与する」「受注件数について一次取得者層が増加傾向にあり、また受注単価についても環境機器の搭載率アップ等の要因から上昇する見通し」「消費増税による駆け込みが徐々に発生してくる時期であり、顧客の動きも活発化してくると思われる」「回復傾向が継続と予測」など前向きな声があるが、「受注減が継続する見通し」「楽観視できない、減少傾向と予測」「戸数アップは期待できず、ZEH、二世帯住宅などの単価アップに期待」など懸念する声もある。消費増税による駆け込みについては、慎重なコメントもあるが、戸数においては全回答15社中、10社が「5%程度良くなる」

との回答であった。

【戸建分譲住宅の平成 30 年 7～9 月期見通し】受注戸数プラス 13P、受注金額プラス 13P。コメントでは、「前年並みを維持。積極的な土地の仕入れにより、一次取得者層からの受注に繋げる」「消費増税による駆け込みが徐々に発生してくる時期であり、顧客の動きも活発化してくると思われる」など前向きな声もあるが、「分譲在庫をあまり抱えない計画のため、大幅な受注増は見込んでいない」などの声もある。

【低層賃貸住宅の平成 30 年 7～9 月期見通し】受注戸数プラス 18P、受注金額プラス 14P となっており、前回調査からプラス見通しとなっている。コメントでは、「消費税アップの動きに敏感な土地オーナーの需要が堅調さを維持すると予測」「具体的な検討を始める顧客数が増加傾向にあり、上昇の見通し」「市場は縮小傾向だが、昨年よりも増加と予測」「ネガティブ報道が一服。空き家や修繕費、耐震性等への懸念から、築 30 年以上の建替えが進むと見込まれる」「引き続き付加価値型への注力等でプラスを予測」など前向きな声があるが、「三大都市圏、地方中核都市では、3、4 階建ての商品を中心に受注は堅調だが、前年のハードルは高い」「ボリュームゾーンである首都圏の受注回復がガギになるが、供給過剰報道もあり、大幅な市況改善は見込んでいない」など懸念する声もある。資産活用、建替え、都市部の相続税対策など底堅いニーズからの受注を見込んでいる。

【リフォームの平成 30 年 7～9 月期見通し】受注金額がプラス 32P。コメントでは、「大型リノベーションが引き続き順調に推移」「集客は好調、前年越えと予想」「平成 30 年度長期優良住宅化リフォームの補助金制度を利用した提案で、前年同様の実績が見込まれる」「引き続き外装、設備等の改装工事増に、太陽光の挽回を含めプラスを予想」など。前回調査時の回答では「変わらず」が 10 社、「5～10%良くなる」が 4 社であったが、今回の回答では、それぞれ、5 社、8 社と逆転し、期待値の大きさが伺える。

【平成 30 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 94.5 万戸(4 月度予測 94.9 万戸)。[利用関係別の内訳] ◇持家＝28.8 万戸(4 月度予測 28.8 万戸)◇分譲住宅＝25.1 万戸(同 25.4 万戸)◇賃貸住宅＝40.0 万戸(同 40.1 万戸)◇給与住宅＝0.6 万戸(同 0.6 万戸)。持家と給与住宅の予測に変化はなかったが、分譲住宅、賃貸住宅がそれぞれ 3000 戸、1000 戸減少した。賃貸住宅の予測は、前々回の 40.9 万戸から連続で減少。

[URL] http://www.judanren.or.jp/proposal-activity/chosa/pdf/report01_h30-03.pdf?20180726

【問合せ先】 広報部 03—5275—7251

調査統計

住宅金融支援機構、民間住宅ローン借換の実態調査、「全期間固定型」が減少

(独)住宅金融支援機構は、2017 年度「民間住宅ローン借換の実態調査」の結果を公表した。現在、民間住宅ローンの借入があり、2017 年 4 月～2018 年 3 月に借換をした人を対象とし、借換による住宅ローンの金利タイプの変化などの事項について、インターネットによるアンケート調査を実施し、その結果を取りまとめたもの。調査時期は 2018 年 4 月 10 日～16 日、回答数は 945 件。

◇調査結果の主なポイント【借換により、金利タイプは「変動型」「固定期間選択型」が増加

し、「全期間固定型」が減少】①借換前後の金利タイプの割合を比較すると、変動型は5.8%増加(借換前36.2%→借換後42.0%)し、固定期間選択型は2.4%増加(借換前43.9%→借換後46.3%)している。全期間固定型は8.3%減少(借換前19.9%→借換後11.6%)している。②借換前後の金利タイプの変化パターンは、「固定期間選択型→固定期間選択型」が全体の31.3%を占め最も多く、次いで「変動型→変動型」が25.7%を占めている。③借換後の金利タイプの構成比を前回調査と比較すると、変動型が14.0%増加(前回28.0%→今回42.0%)しているのに対し、固定期間選択型は12.5%減少(前回58.9%→今回46.3%)し、全期間固定型は1.4%減少(前回13.1%→今回11.6%)している。【借換による金融機関業態の変化は、「都銀・信託→都銀・信託」と「その他銀行→その他銀行」とで全体の4割】借換による金融機関業態の変化パターンの割合は、「都銀・信託→都銀・信託」が21.6%、「その他銀行(ネット銀行を含む)→その他銀行(ネット銀行を含む)」が20.3%と両方で全体の4割を占めている。【借換までの経過年数は、「5年以下」が5割以上】借換までの経過年数は、すべての金利タイプで「5年以下」の割合が増加し、5割以上を占めている(変動型63.2%[前回調査45.2%]、固定期間選択型53.0%[同45.7%]、全期間固定型55.3%[同51.5%])。

[URL] https://www.jhf.go.jp/about/research/loan_user.html

【問合先】国際・調査部 03—5800—8074

国土省、6月の建設労働需給調査、全国8職種の過不足率1.3%の不足

国土交通省は、平成30年6月の「建設労働需給調査結果」をまとめた。この調査は、全国の型わく工(土木と建築)、左官、とび工、鉄筋工(土木と建築)=6職種に、電工、配管工の2職種を加えた8職種を対象に、平成30年6月10日～20日までの間の1日(日曜、休日を除く)を調査対象日として過不足率を調べたもの。

全国の8職種の過不足率は、5月は0.8%の不足、6月は1.3%の不足となり、0.5P不足幅が拡大した。また、東北地域の8職種の過不足率は、5月は1.0%の不足、6月は0.0%(均衡)となり、1.0P不足幅が縮小した。

今後、8職種の労働者の確保見通しは、全国及び東北地域とも「普通」。

〈6月の職種別過不足率の状況〉[プラスは不足、マイナス(▲)は過剰]◇型わく工(土木)=+0.6%(対前月▲0.1P)◇型わく工(建築)=+1.4%(同▲0.1P)◇左官=+0.5%(同▲0.5P)◇とび工=+0.8%(同+0.4P)◇鉄筋工(土木)=+2.3%(同+1.5P)◇鉄筋工(建築)=+3.6%(同+2.1P)◇6職種計=+1.6%(同+0.6P)◇電工=+0.6%(同+0.3P)◇配管工=+0.6%(同0.0P)◇8職種計=+1.3%(同+0.5P)。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo14_hh_000778.html

【問合先】土地・建設産業局 建設市場整備課 03—5253—8111 内線 24853、24854

国土省、全国の主要建設資材、需給は全てが均衡、価格はH形鋼などがやや上昇

国土交通省は、平成30年7月1日～5日に調査した「主要建設資材需給・価格動向調査結果」をまとめた。生コン、鋼材、木材など7資材13品目について、価格、需給、在庫等の動向を調査したもので、全国の建設資材動向は次のとおり。[価格動向]=H形鋼、石油(軽油)は「やや上昇」、その他の資材は「横ばい」。[需給動向]=全ての資材が「均衡」。[在庫状況]=

全ての資材が「普通」。

被災3県(岩手、宮城、福島)の建設資材動向は次のとおり。[価格動向]=アスファルト合材(新材、再生材)、異形棒鋼、H形鋼、石油(軽油)は「やや上昇」、その他の資材は「横ばい」。[需給動向]=アスファルト合材(新材、再生材)は「やや緩和」、その他の資材は「均衡」。[在庫状況]=骨材(再生砕石)は「やや品不足」、その他の資材は「普通」。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo14_hh_000775.html

【問合せ先】土地・建設産業局 建設市場整備課 労働資材対策室
03—5253—8111 内線 24863、24864

都の新設住宅着工戸数、6月が22.7%減で3か月ぶり減少、2Qが2.2%減

東京都は、平成30年6月及び平成30年第2四半期(平成30年4~6月)の「新設住宅着工統計」をまとめた。

【平成30年6月】都内の新設住宅着工戸数は1万2522戸。前年同月比では、貸家は増加したが、持家、分譲住宅ともに減少し、全体で22.7%減と3か月ぶりの減少となった。[主な利用関係別の内訳]◇持家は1362戸(前年同月比1.4%減、3か月ぶりの減少)。◇貸家は6561戸(同3.2%増、3か月連続の増加)。◇分譲住宅は4576戸(同45.7%減、3か月ぶりの減少)。うち、マンションは2913戸(同57.8%減、2か月ぶりの減少)、一戸建て住宅は1646戸(同9.5%増、3か月連続の増加)。[地域別の内訳]◇都心3区(千代田区、中央区、港区)は576戸(同67.8%減、2か月ぶりの減少)。◇都心10区(千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、墨田区、江東区、渋谷区、豊島区)は3128戸(同40.7%減、2か月ぶりの減少)。◇区部全体では9306戸(同27.7%減、3か月ぶりの減少)。◇市部では3172戸(同3.0%減、3か月ぶりの減少)。

【平成30年第2四半期】都内の新設住宅着工戸数は3万8025戸。前年同期比では、持家、貸家ともに増加、分譲住宅は減少し、全体で2.2%減と2期連続の減少となった。[主な利用関係別の内訳]◇持家は3991戸(前年同期比3.4%増、18期ぶりの増加)。◇貸家は1万9137戸(同10.1%増、2期ぶりの増加)。◇分譲住宅は1万4341戸(同18.2%減、2期連続の減少)。うち、マンションは9006戸(同30.1%減、4期連続の減少)、一戸建て住宅は5183戸(同14.8%増、2期ぶりの増加)。[地域別の内訳]◇都心3区は2015戸(同26.2%減、4期連続の減少)。◇都心10区は8789戸(同13.6%減、2期連続の減少)。◇区部全体では2万8920戸(同3.5%減、2期連続の減少)。◇市部では9000戸(同2.5%増、7期ぶりの増加)。

[URL] <http://www.metro.tokyo.jp/tosei/hodohappyo/press/2018/08/06/01.html>

【問合せ先】都市整備局 住宅政策推進部 住宅政策課 03—5320—4932

講習会

評価協会、「住宅性能評価・長期優良住宅認定申請」講習会を9/7から開催

(一社)住宅性能評価・表示協会は、「平成30年度初心者向け住宅性能評価・長期優良住宅認定申請に関する講習会」[後援：(独)住宅金融支援機構]を全国4会場で開催する。

住宅性能表示制度では、耐震性や省エネ性など住宅の性能を「等級」などで分かりやすく表示

しており、住宅を購入する際に住宅の性能を容易に比較検討することができる。また、長期優良住宅認定制度は、住宅を長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅について、所管行政庁がその計画の認定を行う。これらの制度を利用することで、税制優遇などさまざまなメリットがある。

講習では、新築の木造戸建て住宅における申請手続き、基準、メリット等について、申請書や根拠資料等(設計図書や各種計算書など)の参考例を用い、解説を行う。なお、同講習会は建築CPD情報提供制度の認定プログラムとなっている。

【対象者】住宅性能表示制度及び長期優良住宅認定制度の申請経験の少ない木造戸建て住宅の設計者、工務店等の住宅関連事業者。

【プログラム(予定)】◇住宅性能評価・長期優良住宅の概要・メリット(税制・補助・融資)の説明◇新築の申請手続きの流れについての解説◇申請図書作成例を用いた認定基準(性能評価は必須項目のみ)の解説。

【日時・会場・定員】①9月7日(金)、AP市ヶ谷(東京都千代田区)、190名。②9月11日(火)、名古屋市中企業振興会館(名古屋市中区)、140名。③9月18日(火)、天満研修センター(大阪市北区)、150名。④9月19日(水)、電気ビル共創館「カンファレンス」(福岡市中央区)、100名。時間は、4会場とも13:30~16:30(受付開始13:00)。**【参加費】**無料。

【申込方法】同協会ホームページ(<http://www.hyoukakyoukai.or.jp>)の「新着情報」を確認すること[8月17日(金)受付開始]。

【URL】 https://www.hyoukakyoukai.or.jp/kaiin_kanri/files/read/news_5b61023a99856.pdf

【問合せ先】講習会 受付窓口[8月17日(金)開設予定] 0120—555—312

協会だより

当協会の会員は企業会員 475 社、賛助会員 167 社に

当協会はこのほど開催した理事会で、正会員(企業会員)3社、賛助会員10社の入会を承認した。これにより7月27日現在、正会員(企業会員)475社、正会員(団体会員)16団体、正会員(特別会員)3団体、賛助会員167社となった。

今回承認された新規入会会員(会社名、所在地、代表者氏名・敬称略)は、次の通り。

<正会員(企業会員)>◇(株)グッドコムアセット(東京都新宿区、長嶋義和)。◇(株)セルゲートジャパン(東京都中央区、関野雄志)。◇千代田スバック(株)(東京都港区、清田雅弘)。

<賛助会員>◇インテリジェントウィルパワー(株)(東京都品川区、横山公一)。◇(株)エス・ディー・ケイ(東京都世田谷区、坂口輝昭)。◇(株)F I S(東京都新宿区、渡邊圭介)。◇(株)秀建(神奈川県横浜市、駒田裕樹)。◇(株)シンカ(東京都新宿区、江尻高宏)。◇(株)S E I E S(東京都台東区、山田隆幸)。◇(株)フィナンシャルドゥ(東京都千代田区、鈴木剛)。◇プロドライ(株)(東京都墨田区、三木由之)。◇(株)ホームステージング・ジャパン(東京都品川区、加藤望美)。◇マンションリサーチ(株)(東京都千代田区、山田敏基)。

【問合せ先】事務局 03—3511—0611

お断り 『週刊全住協NEWS』は8月17日号を休刊と致します。ご了承下さい。