

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers

**今週の
フラッシュ**

7～9月の実績、総受注戸数・金額ともにプラス

～住団連、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30年10月度の「経営者の住宅景況感調査」によると、平成30年度第2四半期(平成30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41P、総受注金額プラス45P)に対し、総受注戸数プラス25P、総受注金額プラス32Pとなり、戸数は再度プラスに転じた。金額は4四半期連続でプラスを継続した。この実績へのコメントでは、「事業全体を通し堅調に受注が続きプラスとなった」「日経平均の高値、企業の好業績の影響を受け、受注が好調傾向」「台風や大雨の影響はあったが、前年に比べ比較的堅調に推移した」「営業・商品リソース強化により需要掘り起こしが継続できた」「戸建(注文・分譲)が受注を牽引した」「戸数・金額ともに前年を下回っているが、戸建注文住宅が下支えをしている」など前向きな声が多いが、「徐々に動きが停滞気味になった」など懸念する声もある。前回(7月)調査時までは、「決め手に欠ける、市況に盛り上げ要素がない」などのコメントがあり停滞感が続いていたが、第2四半期は再度市況が動き出した。

平成30年度第3四半期(平成30年10～12月期)見通しの景況判断指数は、総受注戸数プラス38P、総受注金額プラス32Pとなっている。この見通しへのコメントでは、「戸建(注文・分譲)が受注を牽引し、駆け込みも若干寄与」「消費増税の影響で受注増の見込み」「営業・商品リソース強化により需要掘り起こしを継続」「引き続き提案力の強化施策を実施することでプラスを見込む」など前向きな声が多いが、「戸建の回復とリフォームの受注増は期待できるが、分譲と低層賃貸の受注対策が重要」「消費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」「新築の減少は人口統計のまま表れるであろう」など懸念する声もある。戸数における「5%程度良くなる」は、全回答12社中10社を占め、前回調査時から回復基調を予測する企業が多くなった。

【戸建注文住宅の平成30年10～12月期見通し】受注戸数プラス30P、受注金額プラス21P。コメントでは、「第2四半期に引き続き増加を予想」「消費税率引き上げ時期が近づいていることから、駆け込み需要の発生が期待できる」「前年並みを維持する。集客イベントや新たな住まい方の提案で受注増が見込まれる」「引き続き新商品・構造の訴求を実施し、受注につなげる」など前向きな声が多いが、「大幅な増加は見込めず、横ばいであれば上々」「受注減が継続する」など懸念する声もある。前回まで慎重であった消費増税にともなう駆け込みコメントが増加してきた。戸数において「5%程度良くなる(回復する)」との回答が全回答14社中11社を占めた。

【戸建分譲住宅の平成 30 年 10～12 月期見通し】受注戸数プラス 31P、受注金額プラス 19P。コメントでは、「消費税率引き上げ時期が近づいていることから、駆け込み需要の発生が期待できる」「第 3 四半期も順調に推移と予想」など前向きな声もあるが、「土地の仕入れはこれまで通りだが、前年のハードルが高い」「大きな環境変化はないと考える」など懸念する声もある。

【低層賃貸住宅の平成 30 年 10～12 月期見通し】受注戸数プラス 4P、受注金額プラス・マイナス 0P と、前々回(4 月)調査時からの見通しはプラスとなっている。コメントでは、「引き続き 3～4 階建ての受注増が期待できる。法改正等によるさらなる土地の有効活用等を展開し受注増を目指す」「引き続き提案力、ルートの強化をすることでプラスを予想」「新商品の訴求及び従前からの差別化提案の継続で受注につなげる」「空室不安や相次ぐ自然災害への懸念から、築 30 年以上の建替えが進むと見込む」「都市部での好調さの維持に期待」「市場は縮小傾向だが、増加と予想」など前向きな声があるが、「金融機関によるアパートローンの抑制など厳しい環境が続く見通し」「受注減が継続する」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への提案力で受注を見込んでいる。コメントは前回と同様の内容であった。

【リフォームの平成 30 年 10～12 月期見通し】受注金額がプラス 46P。コメントでは、「大型物件の割合が増しており、順調に推移する」「引き続き単価の高い工事の受注を目指す」「塗装・新外壁・バスなど基本商材の販売強化を継続」「引き続き LDK 改装を中心に注力し、プラスを目指す」「消費増税の影響で受注増の見込み」「復興需要のずれ込みを見込む」「前年超えを予想」など前向きな声が多いが、「非住宅系リフォームの伸びは見込めるが、大幅な伸びは見込めない」など懸念する声もある。前々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、前回の回答では、それぞれ、5 社、8 社と逆転し、今回は 0 社、11 社となり期待値は高まっている。

【平成 30 年度の新設住宅着工戸数の予測(回答 14 社の予測平均値)】＝総戸数 94.1 万戸(7 月度予測 94.5 万戸)。**〔利用関係別の内訳〕**◇持家＝28.4 万戸(7 月度予測 28.8 万戸)◇分譲住宅＝25.4 万戸(同 25.1 万戸)◇賃貸住宅＝39.7 万戸(同 40.0 万戸)◇給与住宅＝0.6 万戸(同 0.6 万戸)。持家の予測は、7 月度予測の 28.8 万戸から 0.4 万戸減の 28.4 万戸となり、賃貸住宅は、平成 27 年度以来の 40 万戸割れ予測で 39.7 万戸としている。分譲住宅は、0.3 万戸増の 25.4 万戸とした。

〔URL〕 https://www.judanren.or.jp/proposal-activity/chosa/pdf/report01_h30-04.pdf

【問合せ先】 広報部 03—5275—7251

政策動向

住金機構、フラット 35(買取型)の平成 30 年 7～9 月分の申請は 2.4 万戸

(独)住宅金融支援機構は、平成 30 年 7～9 月分の証券化支援事業【フラット 35】の申請戸数、実績戸数および実績金額をまとめた。

【フラット 35(買取型)】◇申請戸数＝2 万 4909 戸(前年同期比 15.1%減)◇実績戸数＝1 万 8566 戸(同 14.1%減)◇実績金額＝5464 億 7452 万円(同 11.2%減)。買取型の申請戸数は、

前年同期比で 15.1%減少した。これは今年度発生した災害の影響を受けた地域において、申請戸数が 25%程度減少したことが要因の一つとして考えられる。

【フラット 35(保証型)】◇申請戸数=3387 戸(前年同期比 48.6%増)◇実績戸数=2040 戸(同 85.8%増)◇実績金額=553 億 3597 万円(同 73.2%増)。保証型の申請戸数は、前年同期比で 48.6%増加しており、フラット 35 全体に占める割合も、前年同期(平成 29 年 7~9 月期)の 7.2%から、平成 30 年 7~9 月期には 12.0%と 4.8P アップしている。主な要因としては、2 機関がそれぞれ平成 29 年 10 月と平成 30 年 5 月に新たに保証型の取扱いを開始したことが挙げられる。

[URL] <https://www.jhf.go.jp/files/400348211.pdf>

【問合せ先】 0120—0860—35

調査統計

国交省、7月の不動産価格指数(住宅総合)は前年同月比 44 か月連続アップ

国土交通省は、平成 30 年 7 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 30 年第 2 四半期(平成 30 年 4~6 月)分の「不動産価格指数(商業用不動産)」をまとめた。

平成 30 年 7 月分の「不動産価格指数(住宅)」によると、全国の住宅総合指数(2010 年平均=100)は 113.1 で、前年同月比 2.3%上昇、44 か月連続でアップした。内訳は◇住宅地=104.6(前年同月比 3.8%上昇)◇戸建住宅=101.8(同 0.5%下落)◇マンション(区分所有)=141.1(同 2.7%上昇)。マンションは 2013 年 3 月分から 65 か月連続のアップとなった。

平成 30 年第 2 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 136.2、「オフィス」は 134.5、「倉庫」は 124.6、「工場」は 106.8、「マンション・アパート(1 棟)」は 133.8 となった。これらを総合した「建物付土地総合指数」は 131.1、前年同期比 4.9%上昇し、2012 年 4~6 月分から 25 期連続でアップした。また、「商業地」は 102.9、「工業地」は 103.4 となり、これらを総合した「土地総合指数」は 103.3、同 5.8%上昇し 4 期連続のアップ。「商業用不動産総合指数」(建物付土地総合、土地総合)は 123.2、同 5.9%上昇し、2012 年 10~12 月分から 23 期連続アップとなった。

「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 30 年 7 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 5155 件(前年同月比 2.8%増)、373 万 5642 m²(同 0.9%増)◇マンション=1 万 6146 件(同 3.8%増)、87 万 8319 m²(同 3.5%増)。

《圏域別の指数動向》

〈南関東圏〉◇住宅総合指数=115.7(前年同月比 1.5%増)◇住宅地=109.3(同 0.2%減)◇戸建住宅=101.8(同 0.5%増)◇マンション=136.0(同 1.0%増)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=3759 件(前年同月比 4.3%増)、61 万 8750 m²(同 0.5%増)◇マンション=9326 件(同 5.8%増)、46 万 7285 m²(同 5.4%増)。

〈名古屋圏〉◇住宅総合指数=106.9(前年同月比 2.7%増)◇住宅地=99.2(同 3.3%増)◇戸

建住宅=102.7(同 1.4%増)◇マンション=140.9(同 5.9%増)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=987 件(前年同月比 4.4%増)、23 万 9185 m²(同 11.3%増)◇マンション=758 件(同 9.4%減)、5 万 2279 m²(同 7.2%減)。

〈京阪神圏〉◇住宅総合指数=118.6(前年同月比 5.5%増)◇住宅地=109.8(同 5.8%増)◇戸建住宅=103.6(同 0.4%減)◇マンション=151.6(同 10.9%増)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=2412 件(前年同月比 1.2%増)、35 万 9911 m²(同 1.7%増)◇マンション=3177 件(同 1.2%増)、18 万 2136 m²(同 1.9%増)。

〈東京都〉◇住宅総合指数=125.3(前年同月比 1.6%増)◇住宅地=120.1(同 2.3%減)◇戸建住宅=108.0(同 2.6%増)◇マンション=140.0(同 0.1%減)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1015 件(前年同月比 3.8%増)、12 万 204 m²(同 2.5%増)◇マンション=5393 件(同 7.5%増)、23 万 5109 m²(同 6.5%増)。

〈愛知県〉◇住宅総合指数=108.8(前年同月比 1.9%増)◇住宅地=101.3(同 3.1%増)◇戸建住宅=103.0(同 0.4%減)◇マンション=142.9(同 6.9%増)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=533 件(前年同月比 3.7%増)、10 万 8369 m²(同 4.4%増)◇マンション=704 件(同 8.0%減)、4 万 8341 m²(同 5.7%減)。

〈大阪府〉◇住宅総合指数=119.2(前年同月比 5.5%増)◇住宅地=124.7(同 11.4%増)◇戸建住宅=99.6(同 1.8%減)◇マンション=147.4(同 9.2%増)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1259 件(前年同月比 5.1%増)、15 万 2014 m²(同 8.8%増)◇マンション=1877 件(同 2.1%減)、10 万 3298 m²(同 1.8%減)。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000161.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

説明会

「東京都子育て支援住宅認定制度」住宅事業者向け説明会、11月30日開催

東京都は、「東京都子育て支援住宅認定制度」住宅事業者向け説明会を開催する。子育てに適した広さや安全性、子育て支援サービス等にも配慮した優良な住宅を認定する同制度を開始し約2年半が経過したが、このたび、同制度のさらなる普及を目的に行う。今後の認定取得に役立つ情報が得られる貴重な機会となるもので、都は住宅事業者の参加を呼び掛けている。

【次第(予定)】①東京都子育て支援住宅認定制度について—制度概要やよくあるお問合せ(FAQ)など。②認定取得住宅の事業者、事業協力者による講演—認定住宅の開発コンセプトや子育てへの配慮事項など=(株)関電工、生和コーポレーション(株)。③認定取得住宅の事業協力者による講演—分譲・賃貸マンションにおける良好なコミュニティ形成に向けた取組事例など=(株)HITOTOWA 執行役員・西郷民紗氏。④その他—自治会に対するコミュニティ形成事業助成のご案内など。

【日時・会場】11月30日(金)、14:00~16:30、都庁第一本庁舎 25 階「103 会議室」(東京都新宿区)。【申込方法】必要事項を記入の上、件名に「子育て支援住宅認定制度説明会参加申込み」の明記をして、E-mail で送ること。【申込期限】11月20日(火)。

【申込先・問合せ先】 都市整備局 住宅政策推進部 民間住宅課 子育て支援住宅担当
E-mail : Atsushi_Hosaka@member.metro.tokyo.jp 電話 03—5320—5011

セミナー

住宅総合C、「不動産テックが不動産・住宅業界にもたらすもの」12/6 開催

(公財)日本住宅総合センターは、第103回住宅・不動産セミナー「不動産テックが不動産・住宅業界にもたらすもの—住宅・不動産業界の構造変化、米国・中国・日本の不動産テック事例—」を開催する。

現在、不動産テックに対する投資が世界的に急拡大している。我が国においても、AI、IoTの進展、ICTの活用が住宅・不動産業にどのような変化をもたらすか注目が高まっている。

我が国では、人口減少が加速し、単身世帯が増加するなど、住宅市場を取り巻く環境が大きく変化しつつあり、また、人口減少は労働力減少につながることから、労働力不足を補う不動産テックの活用等で供給面の構造的変化が起こる可能性があると考えられる。

このたび、同センターでは、世界で不動産テックへの投資をリードしている米国、中国の不動産テック事例の紹介及び不動産テックの進展が我が国の住宅・不動産業界にもたらすと予想される構造変化等を内容とするセミナーを開催する。

【講師】 榊原渉氏〔榊野村総合研究所グローバルインフラコンサルティング部長・上席コンサルタント〕。【日時・会場・定員】 12月6日(木)、15:00～(2時間程度)、都道府県会館「101大会議室」(東京都千代田区)、150名。【参加費】 無料。【申込期限】 11月30日(金)。ただし、定員に達し次第、締め切る。申込みなど詳細はURLを参照のこと。

〔URL〕 https://www.hrf.or.jp/app/Contact/input/contact_id/seminar/seminar_id/103

【問合せ先】 研究部 03—3264—5901

協会だより

当協会の会員は企業会員 472 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)4社、賛助会員5社の入会を承認した。これにより10月26日現在、正会員(企業会員)472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)＞(本部)◇モルガン・スタンレー・キャピタル(株)(東京都千代田区、板東徹)◇東京アセット・パートナーズ(株)(東京都中央区、高井宗也)。(関西支部)◇(株)巨勢工務店(兵庫県西宮市、水谷彰秀)◇(株)シティビルサービス(京都市下京区、岸本英治)。

＜賛助会員＞(本部)◇(株)リスクマネジメント・ラボラトリー(東京都品川区、内田隆)◇日本調剤(株)(東京都千代田区、福崎恵一)◇(株)フロンティアハウス(横浜市神奈川区、佐藤勝彦)◇(株)一楽(東京都中央区、若園浩史)◇日本電力(株)(東京都港区、香川昌章)。

【問合せ先】 事務局 03—3511—0611