

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers

今週の
フラッシュ

2月の新設住宅着工、前年比4.2%増の7.1万戸

～国交省調べ、持家・分譲住宅は増加、貸家が減少

国土交通省がまとめた、平成31年2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、貸家は減少したが、持家及び分譲住宅が増加したため、全体で前年同月比4.2%増の7万1966戸となり、3か月連続の増加となった。季節調整済年率換算値は前月比10.9%増の96万7000戸となり、前月の減少から再び増加した。

利用関係別にみると、持家は前年同月比9.9%増で5か月連続の増加。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5.1%減で6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11.4%増で7か月連続の増加。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8.2%増、貸家が同11.1%減、分譲住宅が同20.9%増で全体では同3.3%増となった。中部圏は持家が同10.8%増、貸家が同9.2%減、分譲住宅が同27.1%増で全体では同6.9%増。近畿圏は持家が同11.0%増、貸家が同8.4%減、分譲住宅が同0.4%減で全体では同0.7%減。その他の地域は持家が同10.0%増、貸家が同4.1%増、分譲住宅が同2.1%減で全体では同6.3%増となった。

《平成31年2月の住宅着工動向の概要》

[利用関係別の内訳] ◇持家＝2万1992戸(前年同月比9.9%増、5か月連続の増加)。大部分を占める民間金融機関など民間資金による持家は同11.2%増の1万9602戸で8か月連続の増加。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は前年同月と同数の2390戸。◇貸家＝2万7921戸(前年同月比5.1%減、6か月連続の減少)。民間資金による貸家は同7.6%減の2万4589戸で21か月連続の減少。公的資金による貸家は同18.4%増の3332戸で前月の減少から再び増加。◇分譲住宅＝2万1190戸(前年同月比11.4%増、7か月連続の増加)。うちマンションは同10.5%増の9132戸で7か月連続の増加、一戸建住宅は同12.2%増の1万1844戸で3か月連続の増加。

[圏域別・利用関係別の内訳] ◇首都圏＝2万5042戸(前年同月比3.3%増)、うち持家4635戸(同8.2%増)、貸家1万25戸(同11.1%減)、分譲住宅1万267戸(同20.9%増)、うちマンション5049戸(同28.6%増)、一戸建住宅5080戸(同14.9%増)。◇中部圏＝8511戸(前年同月比6.9%増)、うち持家3425戸(同10.8%増)、貸家2679戸(同9.2%減)、分譲住宅2386戸(同27.1%増)、うちマンション730戸(同73.8%増)、一戸建住宅1654戸(同13.8%増)。◇近畿圏＝1万1310戸(前年同月比0.7%減)、うち持家2962戸(同11.0%増)、貸家

4431 戸(同 8.4%減)、分譲住宅 3822 戸(同 0.4%減)、うちマンション 2021 戸(同 6.2%減)、一戸建住宅 1783 戸(同 6.9%増)。◇**その他の地域**=2 万 7103 戸(前年同月比 6.3%増)、うち持家 1 万 970 戸(同 10.0%増)、貸家 1 万 786 戸(同 4.1%増)、分譲住宅 4715 戸(同 2.1%減)、うちマンション 1332 戸(同 24.6%減)、一戸建住宅 3327 戸(同 10.3%増)。

[**マンションの三大都市圏別内訳**] ◇**首都圏**=5049 戸(前年同月比 28.6%増)、うち東京都 2127 戸(同 2.7%増)、うち東京 23 区 1901 戸(同 2.1%減)、東京都下 226 戸(同 72.5%増)、神奈川県 1675 戸(同 31.4%増)、千葉県 718 戸(同 184.9%増)、埼玉県 529 戸(同 62.3%増)。◇**中部圏**=730 戸(前年同月比 73.8%増)、うち愛知県 601 戸(同 129.4%増)、静岡県 0 戸(前年同月 122 戸)、三重県 0 戸(同 0 戸)、岐阜県 129 戸(前年同月比 258.3%増)。◇**近畿圏**=2021 戸(前年同月比 6.2%減)、うち大阪府 1599 戸(同 13.4%増)、兵庫県 286 戸(同 50.3%減)、京都府 57 戸(前年同月 0 戸)、奈良県 79 戸(同 0 戸)、滋賀県 0 戸(同 72 戸)、和歌山県 0 戸(同 98 戸)。◇**その他の地域**=1332 戸(前年同月比 24.6%減)、うち北海道 5 戸(前年同月 0 戸)、宮城県 90 戸(前年同月比 47.1%減)、広島県 178 戸(同 11.9%減)、福岡県 215 戸(同 56.2%減)。

[**建築工法別**] ◇**プレハブ工法**=1 万 356 戸(前年同月比 2.9%増、6 か月ぶりの増加)。◇**ツーバイフォー工法**=8271 戸(前年同月比 0.2%増、前月の減少から再び増加)。

[**URL**] http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000823.html

[**問合せ先**] 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

「東京におけるマンションの適正な管理の推進に関する条例」が公布・施行

東京都は、「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例」(全 21 条)を 3 月 29 日に公布した。第 1~14 条・第 19~21 条は公布日(3 月 29 日)から既に施行、第 15~18 条は 2020 年 4 月 1 日からの施行となる。

東京においてマンション(いわゆる分譲マンション)は、主要な居住形態として広く普及し、都市や地域社会を構成する重要な要素となっている。一方で、建物の老朽化と居住者の高齢化といった「二つの老い」が進行しており、ひとたびマンションが管理不全に陥れば、周辺環境にも深刻な影響を及ぼす恐れがある。

このような状況を踏まえ、都は、良質なマンションストックの形成等を図り、都民生活の安定向上及び市街地環境の向上に寄与するため、マンションに関わる者の責務、管理組合による管理状況の届出及び管理状況に応じた助言・支援等について規定する条例を制定した。

[**主な内容**] 同条例は、以下の 3 つの柱で構成する。

1. **都や管理組合、事業者等の責務の明確化**[第 3~14 条]=都を始め、マンションの管理の主体である管理組合や、関係事業者等の責務を明確にする。◇**マンションに関わる各主体の主な責務**=①都[第 3~4 条]、②管理組合[第 5 条]、③区分所有者等[第 5 条]、④マンション管理士[第 6 条]、⑤マンション管理業者[第 7 条]、⑥マンション分譲事業者[第 8 条]。

◇適正な管理を推進するために管理組合が留意する事項＝①管理組合の運営体制の整備[第9条]、②管理規約の設定[第10条]、③総会の開催等[第11条]、④管理費及び修繕積立金の額の設定等[第12条]、⑤修繕の計画的な実施[第13条]、⑥適正な管理の推進等[第14条]。

2. 管理組合による管理状況の届出(管理状況届出制度)[第15～17条]＝要届出マンションの管理組合は、管理状況の届出が必要。2020年4月から届出開始予定。◇要届出マンション＝昭和58年12月31日以前に新築されたマンションのうち、人の居住の用に供する独立部分の数が6以上であるもの。◇届出事項＝管理組合は、管理組合の運営体制の整備、管理規約の設定、総会の開催、管理費及び修繕積立金の額の設定、修繕の計画的な実施など管理状況に関する事項を届け出る(届出事項は、今後、規則で定める予定)。

3. 管理状況に応じた助言・支援等の実施[第18～19条]＝都は、区市町村や関係事業者等と連携して、届出によって把握した管理状況に応じ、管理組合等に対する助言・支援、指導等を行う。同条例の詳細はURLを参照のこと。

[URL] <http://www.mansion-tokyo.jp/shisaku/01tekiseikanri-jourei.html>

【問合せ先】住宅政策本部 住宅企画部 マンション課
マンション施策推進担当 03—5320—4933

調査統計

国交省、2月の建設労働需給調査、全国8職種の過不足率1.1%の不足

国土交通省は、平成31年2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31年2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、1月は1.2%の不足、2月は1.1%の不足となり、0.1ポイント(P)不足幅が縮小した。また、東北地域の8職種の過不足率は、1月は0.2%の不足、2月は0.0%(均衡)となり、0.2P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」。

〈平成31年2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)＝+2.6%(対前月比+0.5P)◇型わく工(建築)＝▲0.4%(同▲0.5P)◇左官＝+0.7%(同▲1.1P)◇とび工＝+1.9%(同▲0.1P)◇鉄筋工(土木)＝+3.1%(同+0.8P)◇鉄筋工(建築)＝+0.5%(同▲0.3P)◇6職種計＝+1.2%(同▲0.2P)◇電工＝+1.1%(同0.0P)◇配管工＝+1.0%(同+0.3P)◇8職種計＝+1.1%(同▲0.1P)。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo14_hh_000833.html

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

国交省、3月の全国主要建設資材、需給は全てが均衡、価格は全てが横ばい

国土交通省は、平成31年3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。

全国の建設資材動向は次のとおり。[価格動向]=全ての資材が「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(岩手県、宮城県、福島県)の建設資材動向は次のとおり。[価格動向]=石油は「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]=骨材(砂・砂利・再生砕石)・H形鋼は「やや品不足」、その他の資材は「普通」。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo14_hh_000830.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

市場動向

2月の首都圏・居住用賃貸物件の成約数は前年比3か月連続減、アットホーム調べ

アットホームがまとめた2019年2月の首都圏[1都3県・5エリア=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(マンション、アパート)の成約動向」によると、居住用賃貸物件の成約数は2万4682件で、前年同月比4.6%減少し、3か月連続のマイナスとなった。

成約数が多い東京23区のマイナスが前月より拡大したこと、及び千葉県の2桁減が主因。ただ千葉県のマイナスは縮小してきている。一方、昨夏より回復傾向にあった埼玉県は、前年同月比8.4%増加と成約を伸ばした。なお、首都圏のアパートは全体では減少したが、シングル向けは4か月連続のプラスとなっている。

【首都圏・居住用賃貸物件の成約状況】 成約数=2万4682件(前年同月比4.6%減。うちマンション5.3%減、アパート3.8%減)。◇東京23区=1万599件(同6.7%減。うちマンション7.4%減、アパート3.5%減)◇東京都下=2404件(同4.1%減。うちマンション1.6%減、アパート8.7%減)◇神奈川県=6814件(同2.0%減。うちマンション2.7%減、アパート0.6%減)◇埼玉県=2476件(同8.4%増。うちマンション4.8%増、アパート10.6%増)◇千葉県=2389件(同13.8%減。うちマンション12.1%減、アパート17.6%減)―マンションの直近3か月の推移は、東京23区と神奈川県が減少傾向、他3エリアは増加傾向と対照的。アパートは、反転減少となった東京23区と千葉県の影響で、首都圏計もマイナスに。
[首都圏・1㎡当たり成約賃料] マンション=首都圏平均2669円(前年同月比0.5%上昇)、2か月連続のプラス。◇東京23区=3159円(同1.2%上昇)◇東京都下=2221円(同0.8%下落)◇神奈川県=2283円(同0.6%下落)◇埼玉県=1897円(同2.7%上昇)◇千葉県=1988円(同2.3%上昇)。アパート=首都圏平均2427円(同2.5%上昇)、プラスに転じる。◇東京23区=3010円(同1.3%上昇)◇東京都下=2159円(同2.3%下落)◇神奈川県=2401円(同

4.8%上昇)◇埼玉県=1830円(同5.8%上昇)◇千葉県=1763円(同0.7%上昇)。

【首都圏・1戸当たり成約賃料】マンション=首都圏平均8.36万円(前年同月比1.1%下落)、2か月連続のマイナス。◇東京23区=9.52万円(同0.6%下落)◇東京都下=6.94万円(同1.8%下落)◇神奈川県=7.51万円(同1.8%下落)◇埼玉県=6.76万円(同2.6%上昇)◇千葉県=6.72万円(同1.9%下落)。アパート=首都圏平均6.07万円(同3.3%下落)、マイナスに転じる。◇東京23区=7.01万円(同3.3%下落)◇東京都下=5.75万円(同3.4%下落)◇神奈川県=5.86万円(同3.9%下落)◇埼玉県=5.38万円(同2.5%上昇)◇千葉県=5.11万円(同6.2%下落)。

【URL】<https://athome-inc.jp/wp-content/uploads/2019/03/2019032501.pdf>

【問合せ先】広報担当 03—3580—7504

お知らせ

レインズシステム休止のお知らせ、5月1日・7時～6日・23時まで

(公財)東日本不動産流通機構及び(公社)中部圏不動産流通機構では、レインズシステム新基盤への切替を8月に予定しており、データ移行方式・時間・計画に従って安全に実行できるかの事前確認のため、移行作業等のリハーサルを実施する。移行リハーサルに伴い、下記期間にてレインズシステムを休止する。

【レインズIP型ホームページ休止期間】5月1日(水) 7:00～5月6日(月) 23:00。

【レインズIP型ホームページ利用開始】5月7日(火) 7:00から。

【指定流通機構への登録義務期間について】指定流通機構への登録期間から除かれる休業日数として扱うこととする。※専属専任媒介契約(5日以内)、専任媒介契約(7日以内)の登録義務期間に含まれない。

【期間満了自動削除日について】レインズIP型ホームページ休止期間中は、期間満了自動削除日の日数に加算されるので、休止期間中に登録期間満了となる物件について、登録を継続する場合は4月30日(火)又は5月7日(火)に変更登録等の処理をすること。

他圏域(近畿・西日本)から、東日本レインズに対して物件登録をする場合も物件登録等ができないので注意すること。 【問合せ先】(公財)東日本不動産流通機構 03—5296—9350

協会だより

(一社)近畿住宅産業協会設立、当協会の団体会員として加入

このたび、当協会関西支部を母体として設立された一般社団法人近畿住宅産業協会(近住協)が、当協会に団体会員として入会した。

<近住協>①平成31年4月1日設立、②湖中明憲理事長 ③所在地・TEL・FAXは関西支部に同じ。 【問合せ先】事務局 03—3511—0611