

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers



10月の住宅着工は前年比4.8%減の8.3万戸

～国交省、持家、貸家、分譲住宅の全てが減少

国土交通省がまとめた平成29年10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、貸家、分譲住宅が減少したことで前年同月比4.8%減の8万3057戸となり、4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2.0%減の93万3000戸となり、前月の増加から再び減少となった。

利用関係別にみると、持家は前年同月比4.8%減で5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4.8%減で5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4.8%減で2か月連続の減少。一戸建住宅は増加したが、マンションが減少したため、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7.1%減、貸家が同3.2%減、分譲住宅が同8.7%減で全体では同5.3%減となった。中部圏は持家が同6.6%減、貸家が4.7%減、分譲住宅が同6.5%増で全体では同3.4%減。近畿圏は持家が同8.4%減、貸家が同12.7%増、分譲住宅が同14.1%減で全体では同1.5%減となった。その他の地域は、持家が同2.5%減、貸家が同11.0%減、分譲住宅が同7.4%増で全体では同5.9%減となった。

《平成29年10月の住宅着工動向の概要》

[主な住宅種別の内訳] ◇持家＝2万4807戸(前年同月比4.8%減、5か月連続の減少)。大部分を占める民間金融機関などの融資による持家が、同4.3%減の2万1965戸と5か月連続で減少し、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7.8%減の2842戸で4か月連続の減少。

◇貸家＝3万8017戸(前年同月比4.8%減、5か月連続の減少)。民間資金による貸家が同5.7%減の3万4236戸と5か月連続で減少し、公的資金による貸家が同3.4%増の3781戸で2か月連続も増加。

◇分譲住宅＝1万9588戸(前年同月比4.8%減、2か月連続の減少)。うちマンションは同16.9%減の7489戸と2か月連続の減少、一戸建住宅は同5.0%増の1万1861戸と先月の減少から再びの増加。

[圏域別・利用関係別の内訳] ◇首都圏＝2万7109戸(前年同月比5.3%減)、うち持家4782戸(同7.1%減)、貸家1万2625戸(同3.2%減)、分譲住宅9426戸(同8.7%減)、うちマンション4186戸(同18.6%減)、一戸建住宅5031戸(同1.2%増) ◇中部圏＝9450戸(同3.4%減)、うち持家3662戸(同6.6%減)、貸家3624戸(同4.7%減)、分譲住宅2150戸(同6.5%増)、うちマンション463戸(同17.5%増)、一戸建住宅1685戸(同3.7%増) ◇近畿圏＝1万

2164 戸(同 1.5%減)、うち持家 3063 戸(同 8.4%減)、貸家 5711 戸(同 12.7%増)、分譲住宅 3322 戸(同 14.1%減)、うちマンション 1517 戸(同 20.0%減)、一戸建住宅 1803 戸(同 7.9%減)◇**その他地域**=3 万 4334 戸(同 5.9%減)、うち持家 1 万 3300 戸(同 2.5%減)、貸家 1 万 6057 戸(同 11.0%減)、分譲住宅 4690 戸(同 7.4%増)、うちマンション 1323 戸(同 16.0%減)、一戸建住宅 3342 戸(同 22.1%増)。

[**マンションの 3 大都市圏別内訳**] ◇**首都圏**=4186 戸(前年同月比 18.6%減)、うち東京都 2930 戸(同 1.5%増)、うち東京 23 区 2701 戸(同 2.1%増)、東京都下 229 戸(同 5.8%減)、神奈川県 809 戸(同 25.8%減)、千葉県 159 戸(同 24.6%減)、埼玉県 288 戸(同 69.7%減)◇**中部圏**=463 戸(同 17.5%増)、うち愛知県 427 戸(同 28.6%増)、静岡県 0 戸(前年同月 62 戸)、三重県 0 戸(同 0 戸)、岐阜県 36 戸(同 0 戸)◇**近畿圏**=1517 戸(前年同月比 20.0%減)、うち大阪府 1067 戸(同 7.4%減)、兵庫県 300 戸(同 25.9%減)、京都府 150 戸(同 51.1%減)、奈良県 0 戸(前年同月 0 戸)、滋賀県 0 戸(同 33 戸)、和歌山県 0 戸(同 0 戸)◇**その他地域**=1323 戸(前年同月比 16.0%減)。

[**建築工法別**] ◇**プレハブ工法**=1 万 2289 戸(前年同月比 5.2%減、5 か月連続の減少)◇**ツーバイフォー工法**=1 万 1261 戸(同 4.4%減、4 か月連続の減少)。

[**URL**] http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000721.html

[**問合せ**] 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

業況調査

土地総研、業況調査、住宅・宅地分譲 19 期連続＋水準、流通は 7 期連続－

(一財)土地総合研究所は、不動産業を営む企業を対象としたアンケート調査(調査対象数 142 社、回収数 116 社、回収率 81.7%)をもとに、平成 29 年 10 月 1 日時点の経営状況および 3 か月後の経営見通しについて、「住宅・宅地分譲業」「不動産流通業(住宅地)」「ビル賃貸業」の 3 業種ごとに不動産業業況指数を算出した(−100~+100、0 が判断の分かれ目)。

「住宅・宅地分譲業」の経営状況は、前回調査(平成 29 年 7 月 1 日)時点から 15.9 ポイント(P)悪化したものの、8.3P となった。19 期連続でのプラス水準となったが、平成 27 年 1 月調査(4.0P)以来 11 期ぶりに 10P を下回る水準となった。「不動産流通業(住宅地)」の経営状況は同 10.5P 悪化し、▲12.1P となり、7 期連続でのマイナス水準となった。「ビル賃貸業」の経営状況は同 4.4P 悪化し、2.1P となったが、14 期連続でのプラス水準となった。

3 か月後の見通しについては、「住宅・宅地分譲業」は▲6.7P、「不動産流通業(住宅地)」は 3.2P、「ビル賃貸業」は▲2.1P となった。

【3 業種の各調査結果】

[**住宅・宅地分譲業**]①用地取得件数=▲21.4P(前回調査時点▲20.0P)。8 期連続して減少傾向にあるとの見方が続いている。②モデルルーム来場者数=▲11.1P(同▲12.9P)。6 期連続して減少傾向にあるとの見方が続いている。③成約件数=▲24.2P(同▲9.6P)。6 期連続して減少傾向にあるとの見方が続いている。④在庫戸数=22.4P(同 26.0P)。平成 21 年 4 月調査以降 35 期連続して減少傾向にあるとの見方が続いている。⑤販売価格の動向=

37.9P(同37.5P)。平成24年7月調査以降22期連続して上昇したとする回答が下落したとする回答を上回っている。

〔不動産流通業(住宅地)〕〈既存マンション等〉「売却依頼件数」「購入依頼件数」「成約件数」「取引価格」の各指数とも、前回からそれぞれ11.7P、1.4P、2.9P、8.7P上昇した。「売却依頼件数」は16期連続して、「購入依頼件数」は6期連続して、「成約件数」は14期連続して、それぞれ減少傾向にあるとの見方が多い状況が続いている。一方、「取引価格」は19期連続して上昇傾向にあるとの見方が多い状況が続いている。◇売却依頼件数＝▲10.3P(同▲22.0P)◇購入依頼件数＝▲17.2P(同▲18.6P)◇成約件数＝▲31.6P(同▲34.5P)◇取引価格＝13.8(同5.1)。

〈既存戸建住宅等〉「成約件数」「取引価格」の各指数は前回からそれぞれ0.4P、4.2P上昇した。「売却依頼件数」「購入依頼件数」の各指数は前回からそれぞれ8.0P、13.1P下落した。「売却依頼件数」は平成18年7月調査以降46期連続して、「購入依頼件数」は10期連続して、「成約件数」は17期連続して、それぞれ減少傾向にあるとの見方が多い状況が続いている。一方、「取引価格」は19期連続して上昇傾向にあるとの見方が多い状況が続いている。◇売却依頼件数＝▲19.7P(同▲11.7P)◇購入依頼件数＝▲18.0P(同▲4.9P)◇成約件数＝▲22.0P(同▲22.4P)◇取引価格＝10.8P(同6.6P)。

〔土地〕「取引価格」の指数は前回から2.8P上昇した。「売却依頼件数」「購入依頼件数」「成約件数」の各指数は前回からそれぞれ11.3P、32.8P、5.0P下落した。今回の調査では「購入依頼件数」が5期ぶりに減少傾向にあるとの見方が多い状況に転じた。また、「売却依頼件数」は3期連続して、「成約件数」は14期連続して減少傾向にあるとの見方が多い状況が続いている。一方、「取引価格」は19期連続して上昇傾向にあるとの見方が多い状況が続いている。◇売却依頼件数＝▲18.0P(同▲6.7P)◇購入依頼件数＝▲8.2P(同24.6P)◇成約件数＝▲10.0P(同▲5.0)◇取引価格＝23.0P(同20.2P)。

〔ビル賃貸業〕「空室の状況」の指数は前回から3.9P下落し9.4Pとなった。17期連続して空室は減少傾向にあるとの見方が多い状況が続いている。「成約賃料動向」の指数は前回から17.2P上昇し21.7Pとなった。15期連続して成約賃料が上昇傾向にあるとの見方が多い状況が続いている。◇空室の状況＝9.4P(同13.3P)◇成約賃料動向＝21.7P(同4.5P)。

〔URL〕<http://www.lij.jp/search/gyoukyou/g29-10.pdf>

【問合せ先】研究部 03—3509—6972

調査統計

国交省、不動産価格指数(住宅)の6月分は108.7、第2四半期商業用は117.4

国土交通省は、平成29年6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2四半期(平成29年4～6月)分の「商業用不動産 不動産価格指数」をまとめた。

平成29年6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108.7で、前年同月比0.6%上昇となった。内訳は◇住宅

地=97.1(前年同月比 2.3%下落)◇戸建住宅=101.1(同 0.6%下落)◇マンション(区分所有)=135.1(同 3.9%上昇)。マンションは 2013 年 3 月分から 52 か月連続プラスとなった。

平成 29 年第 2 四半期(平成 29 年 4~6 月)分の「商業用不動産 不動産価格指数」は、2010 年平均を 100 として、「店舗」は 138.0、「オフィス」は 125.8、「倉庫」は 115.0、「工場」は 96.3、「マンション・アパート」(1 棟)は 132.7 となった。これらを総合した「建物付土地総合指数」は 125.9、前年同期比 2.5%上昇し、2012 年 4~6 月分より 21 期連続でプラスとなった。また、「商業地」は 96.8、「工業地」は 102.3 となり、これらを総合した「土地総合指数」は 99.1 で同 0.9%上昇し 8 期連続のプラス。「商業用不動産総合」(建物付土地総合、土地総合)は 117.4 で同 1.9%上昇し、2012 年 10~12 月分より 19 期連続でプラスとなった。

「不動産価格指数」は、I M F (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。公表することで不動産市場の透明性が向上し、市場の分析や投資環境の整備などの一層の促進が期待されている。

[平成 29 年 6 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 5445 件(前年同月比 0.4%増)、380 万 8113 m²(同 0.6%減)◇マンション=1 万 6321 件(同 8.3%増)、88 万 1536 m²(同 8.2%増)。

《圏域別の指数動向》

〈南関東圏〉◇住宅総合指数=111.7(前年同月比 1.6%増)◇住宅地=101.9(同 0.4%減)◇戸建住宅=101.2(同 0.2%減)◇マンション=131.5(同 3.7%増)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=3613 件(前年同月比 0.9%増)、61 万 1590 m²(同 0.9%減)◇マンション=9224 件(同 10.9%増)、45 万 8551 m²(同 10.4%増)。

〈名古屋圏〉◇住宅総合指数=101.8(前年同月比 0.7%減)◇住宅地=93.2(同 3.3%減)◇戸建住宅=98.3(同 1.8%減)◇マンション=134.6(同 5.4%増)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1000 件(前年同月比 1.6%増)、22 万 5859 m²(同 10.6%減)◇マンション=772 件(同 7.4%増)、5 万 3154 m²(同 11.2%増)。

〈京阪神圏〉◇住宅総合指数=109.6(前年同月比 3.7%増)◇住宅地=98.1(同 1.3%減)◇戸建住宅=100.6(同 3.8%増)◇マンション=135.9(同 5.3%増)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=2605 件(前年同月比 0.5%増)、39 万 6198 m²(同 2.3%減)◇マンション=3316 件(同 4.1%増)、18 万 4943 m²(同 1.3%増)。

〈東京都〉◇住宅総合指数=121.1(前年同月比 4.1%増)◇住宅地=110.0(同 0.6%増)◇戸建住宅=110.7(同 4.7%増)◇マンション=135.9(同 4.7%増)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=995 件(前年同月比 3.9%増)、12 万 2951 m²(同 0.6%増)◇マンション=5306 件(同 12.9%増)、22 万 8967 m²(同 11.5%増)。

〈愛知県〉◇住宅総合指数=104.0(前年同月比 0.7%増)◇住宅地=95.0(同 2.9%減)◇戸建住宅=99.6(同 0.5%減)◇マンション=134.1(同 7.3%増)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=515 件(前年同月比 6.4%増)、10 万 918 m²(同 2.0%増)◇マンション=712 件(同 8.7%増)、4 万 8698 m²(同 12.9%増)。

〈大阪府〉◇住宅総合指数=109.6(前年同月比 4.2%増)◇住宅地=101.9(同 2.8%減)◇戸建住宅=97.8(同 4.1%増)◇マンション=133.8(同 5.3%増)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1325 件(前年同月比 0.1%減)、15 万 7324 m²(同 0.1%減)◇マンション=1999 件

(同 6.7%増)、10万7354㎡(同 2.8%増)。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000141.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 30214

認定試験

不動産流通推進センター、宅建マイスター認定試験を来年2月16日に実施

(公財)不動産流通推進センターは、「第2回 宅建マイスター認定試験」を来年2月に行う。宅建マイスターとは「宅地建物取引」のエキスパート。取引に内在するリスクを予見し、緻密かつ丁寧な調査を行い、それを重説・契約書に反映し安全な取引を成立させる、一般消費者の高い信頼を得られる称号である。社会環境が複雑化する中、通常の宅地建物の売買において一般消費者が安心な取引を実現するためには、宅地建物取引士であることは当然として、より高度な能力を持つ資格者が求められている。そこで同センターは2014年、「宅地建物取引のエキスパート」を「宅建マイスター」として認定する制度を創設した。

なお、同センターでは来年2月14日(水)～16日(金)、「宅建マイスター養成講座」も実施している。

【日時・会場】 2018年2月16日(金)、16:00～17:30、AP市ヶ谷(東京都千代田区)など予定。【受験料】 8000円(税込)。【申込受付期間】 12月11日(月)～2018年2月5日(月)。詳細はURLを参照。

〔URL〕 <http://www.retpc.jp/meister/>

【問合せ先】 03-5843-2078

協会だより

◆12月の行事予定

◇ 4日(月)	16:00～	新規事業委員会・懇親会〔弘済会館〕
◇ 5日(火)	17:00～	総務委員会・懇親会〔秋本〕
◇ 7日(木)	13:00～	中古建築物の再生・価値の創造研究会(政策委員会)〔協会会議室〕
	15:00～	戸建住宅委員会・懇親会〔主婦会館〕
◇11日(月)	16:00～	流通委員会・懇親会〔弘済会館〕
◇12日(火)	9:30～	体験ワークショップ「住宅販売業務スタートアップ研修」(組織委員会)〔主婦会館〕
	15:00～	中高層委員会・懇親会〔弘済会館〕
◇14日(木)	18:00～	政策委員会・懇親会〔葉山庵 Tokyo〕
◇15日(金)	15:00～	入会審査会〔弘済会館〕
	15:30～	組織委員会・懇親会〔同上〕
◇19日(火)	14:00～	全住協会員向け研修の体系化に係る説明会(組織委員会)〔主婦会館〕
◇20日(水)	9:45～	宅地建物取引士法定講習〔連合会館〕