

## 今週の フラッシュ

## 戸建注文・低層賃貸、実績・見通しともにプラス

### ～住団連、平成 28 年度第 3 回(7～9 月)の住宅業況調査

(一社)住宅生産団体連合会がまとめた平成 28 年度第 3 回「住宅業況調査報告」(平成 28 年 7～9 月)によると、今年 7～9 月の戸建注文住宅の受注実績は、4～6 月実績に比べ総受注棟数+9P、総受注金額+10P、低層賃貸住宅の受注実績は、同じく総受注戸数+8P、総受注金額+9Pとなっている。一方、今年 10～12 月の見通しは、7～9 月に比べ戸建注文住宅の総受注棟数は+3P・総受注金額は+2P、低層賃貸住宅も、総受注戸数+6P・総受注金額+13Pと、いずれもプラスの見通しとなっている。

この調査は、会員会社の支店・営業所・展示場などの営業責任者に対して、3 か月毎に住宅市場の業況感(対前四半期の実績と今後 3 か月の見通し)についてアンケート調査を実施。

#### 《調査結果の概要》

〈戸建注文住宅〉◆平成 28 年 7～9 月の受注実績＝今年 4～6 月の実績に比べて総受注棟数+9P・総受注金額+10Pの結果となり、前四半期から増加しプラスを継続した。総受注棟数は前四半期予測(+18)には及ばなかったが、総受注金額は同予測(+8)を上回った(前期 4 月度の総受注棟数+4P・総受注金額+3P)。**〔地域別の総受注棟数〕**九州(+27)が 3 四半期連続大きな伸びを継続し、北海道(+8)、関東(+12)、中部(+7)、近畿(+6)が微増し、中国・四国(-9)は 3 四半期ぶりにマイナスとなり、東北(-1)は 2 四半期連続のマイナスとなった。

◆今年 10～12 月の見通し＝今年 7～9 月(総受注棟数+9P・総受注金額+10P)の実績に比べ総受注棟数+3P・総受注金額+2Pと見通しである。**〔地域別の総受注棟数〕**好調を続ける九州(-4)がマイナス予測となり、中部(-1)もマイナスと予測している。北海道(+4)、関東(+5)、近畿(+7)、中国・四国(+2)とプラス予測も低めとなり、棟数見通しの数値は 4 四半期連続下がっている。

〈低層賃貸住宅〉◆平成 28 年 7～9 月の受注実績＝今年 4～6 月の実績に比べ、総受注戸数+8P・総受注金額+9Pと、いずれも前回調査(前期 4 月度総受注戸数-7P・総受注金額-5P)時のマイナスからプラスに転じた。**〔地域別の総受注戸数〕**北海道は前期 4 月度実績の-49 から±0 へ、中部(+13)、中国・四国(+10)は前回調査時のマイナスからプラスに回復し、関東(+19)は 3 四半期連続で増加となった。東北(-13)は 4 四半期連続で減少、近畿(-23)は大きく落ち込んだ。

◆今年 10～12 月の見通し＝今年 7～9 月の実績(総受注戸数+8P・総受注金額+9P)に比べ、総受注戸数+6P・総受注金額+13Pであるが棟数見通しの数値は 4 四半期連続減少傾向にある。**〔地域別の総受注戸数〕**近畿(-3)が前期 7 月度調査時同様マイナスの見通しのほか、東北は前期 7 月度実績の-13 から±0 へ、関東(+4)、中部(+9)の見通しもプラスながら、同

調査時の見通しに比べ数字を大きく下げている。中国・四国(+8)、九州(+18)の見通しは同調査時を上回っている。受注金額の見通しは+13と変わらずの大型化、高級化を示しているが、この傾向は関東は特に色濃い。

◆**低層賃貸住宅経営者の供給意欲について**(平成28年7～9月調査時点における住宅会社側からみた経営者の供給意欲度)＝全国では、「かなり強い・強い」は前回の16%→17%と増加、「普通」は前回の58%→58%と横ばい、「やや弱い・弱い」も前回の25%→25%と横ばいなど、「賃貸住宅経営者のマインドは、ほぼ変わらない」と分析。[地域別]「やや弱い・弱い」は東北が前回の27%→58%、近畿が14%→42%で顕著な変化が見られたが、その他のエリアでは「強い・かなり強い」が微増している。

[URL] <https://www.judanren.or.jp/proposal-activity/chosa/report02/h28-03/02-2.html>

【問合せ先】広報部 03-5275-7251

## 政策動向

### 住金機構、フラット35の11月の最低金利1.030%で3か月ぶりに下落

(独)住宅金融支援機構は、長期固定金利住宅ローン「フラット35」と「フラット50」(いずれも買取型)の取扱金融機関が適用する11月の融資金利を発表した。

利率は取扱金融機関によって異なるが、35年ローンのうち最も低いものは1.030%で、前月(1.060%)より0.03%下落し3か月ぶりに下落した。

【フラット35】◇返済期間「21年以上35年以下」の場合の金利幅(融資率9割以下)＝年1.030～1.580%(取扱金融機関が提供する金利で最も多いのは1.030%)◇同(融資率9割超)＝年1.470～2.020%(同1.470%)◇返済期間「20年以下の場合」の金利幅(融資率9割以下)＝年0.930～1.580%(同0.930%)◇同(融資率9割超)＝年1.370～1.920%(同1.370%)。

【フラット50】◇返済期間「36年以上50年以下」の場合の金利幅(融資率9割以下)＝年1.330～1.830%(取扱金融機関が提供する金利で最も多いのは1.330%)◇同(融資率9割超)＝年1.770～2.270%(同1.770%)。

[URL] <http://www.flat35.com/kinri/index.php/rates/top>

【問合せ先】お客様コールセンター 0120-0860-35

## 調査統計

### 国交省、土地取引の企業判断は全ての地域でマイナス

国土交通省は、「土地取引動向調査(今年8月調査)」の結果をまとめた。現在の土地取引状況の判断(DI)については、「東京」は3.7P低下で、「大阪」は12.1Pの低下、「その他の地域」は1.5P低下した。1年後の土地取引状況の判断(DI)については、「東京」は1.3Pの低下、「大阪」は19.2Pの低下、「その他の地域」は3.5Pの低下を予測している。

この調査は、土地市場の動向に大きな影響を及ぼすと考えられる主要な企業を対象に、土地取引などに関する短期的な意向を半期ごとに把握・整理し、簡潔で分かりやすい「先行指標」を作成・提供するのが目的。[今年8月調査]調査対象は上場企業1750社、非上場企業

(資本金 10 億円以上)1750 社。上場企業の有効回答 558 社(有効回答率 31.9%)、非上場企業の有効回答 662 社(同 37.8%)、合計有効回答 1220 社(同 34.9%)。

#### <調査結果の概要>

(1)「現在の土地取引状況の判断」「1 年後の土地取引状況の予想」についての D I は、ともに全ての地域で下落(2)「現在の土地取引状況の判断」については、「東京」は 3.7 P の低下、「大阪」は 12.1 P の低下、「その他の地域」は 1.5 P 低下した(3)「1 年後の土地取引状況の予想」については、「東京」は 1.3 P の低下、「大阪」は 19.2 P の低下、「その他の地域」は 3.5 P 低下。◆現在の土地取引状況の判断(D I)＝「東京」は 3.7 P 低下でプラス 20.3 P、「大阪」は 12.1 P の低下でプラス 12.9 P、「その他の地域」は 1.5 P の低下でマイナス 7.1 P となった。◆1 年後の土地取引状況の予想(D I)＝「東京」は 1.3 P の低下でプラス 15.2 P、「大阪」は 19.2 P の低下でプラス 1.0 P、「その他の地域」は 3.5 P の低下でマイナス 6.7 P。◆現在の土地取引状況の判断(回答)＝全ての地域で「活発である」が減少している。「東京」、「その他の地域」は「不活発である」が減少し、「大阪」は「不活発である」が増加した。◆1 年後の土地取引状況の予想(回答)＝全ての地域で「活発である」が減少している。「東京」は「不活発である」が減少し、「大阪」、「その他の地域」は「不活発である」が増加—と予測。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001150589.pdf>

【問合せ先】土地・建設産業局不動産市場整備課 03—5253—8111 内線 30232、30244

### 国交省、不動産価格指数(住宅)の 7 月分は 106.7、28 年第 2 四半期商業用は 115.3

国土交通省は平成 28 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 28 年第 2 四半期(平成 28 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 28 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)」の全国の住宅総合指数(2010 年平均＝100)は 106.7 で、前年同月比 1.3%上昇となった。内訳は、◇住宅地＝96.8(前年同月比 2.8%下落)◇戸建住宅＝99.0(同 0.8%下落)◇マンション＝128.9(同 6.3%上昇)。マンションは 2013 年 3 月分から 41 か月連続でプラスとなった。

平成 28 年第 2 四半期(平成 28 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 127.5、「オフィス」は 125.3、「倉庫」は 107.1、「工場」は 95.7、「マンション・アパート」(1 棟)は 127.3 となった。これらを総合した「建物付土地総合指数」は 122.7、前年同期比 4.2%上昇し、2012 年 4～6 月分より 17 期連続でプラスとなった。また、「商業地」は 97.9、「工業地」は 99.6 となり、これらを総合した「土地総合指数」は 98.6 で同 4.7%上昇し 4 期連続でプラス。「商業用不動産総合」(建物付土地総合、土地総合)は 115.3 で同 4.1%上昇し、2012 年 10～12 月分より 15 期連続でプラスとなった。「不動産価格指数」は、IMF(国際通貨基金)等による国際指針の現時点での考え方にに基づき、同省が作成し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。商業用不動産においても「不動産価格指数(住宅・商業用不動産)」の整備に関する研究会」での検討を踏まえ、平成 28 年 3 月 30 日から「不動産価格指数(商業用不動産)」の試験運用を開始した。

#### [平成 28 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 4173 件(前年同月比 6.5%減)、347 万

4169 m<sup>2</sup>(同 8.2%減)◇マンション=1 万 4786 件(同 0.4%減)、80 万 6091 m<sup>2</sup>(同 2.3%減)。

#### 《圏域別の指数動向》

〈南関東圏〉◇住宅総合指数=109.2(前年同月比 3.3%増)◇住宅地=101.6(同 0.04%減)◇戸建住宅=98.3(同 0.3%増)◇マンション=125.9(同 6.4%増)。

不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=3351 件(前年同月比 8.2%減)、55 万 9528 m<sup>2</sup>(同 11.3%減)◇マンション=8556 件(同 3.4%増)、43 万 2783 m<sup>2</sup>(同 0.5%増)。

〈名古屋圏〉◇住宅総合指数=102.3(前年同月比 4.5%増)◇住宅地=98.0(同 4.5%増)◇戸建住宅=97.6(同 3.0%増)◇マンション=126.8(同 5.3%増)。

不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=940 件(前年同月比 2.3%減)、22 万 3447 m<sup>2</sup>(同 5.7%減)◇マンション=713 件(同 8.1%減)、4 万 7735 m<sup>2</sup>(同 5.5%減)。

〈京阪神圏〉◇住宅総合指数=104.5(前年同月比 0.7%減)◇住宅地=93.6(同 8.5%減)◇戸建住宅=96.4(同 1.5%減)◇マンション=130.6(同 6.3%増)。

不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=2282 件(前年同月比 9.0%減)、35 万 2727 m<sup>2</sup>(同 2.7%減)◇マンション=2863 件(同 3.4%減)、16 万 3832 m<sup>2</sup>(同 4.3%減)。

〈東京都〉◇住宅総合指数=117.6(前年同月比 6.7%増)◇住宅地=110.0(同 4.8%増)◇戸建住宅=103.8(同 4.2%増)◇マンション=131.0(同 7.5%増)。

不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=906 件(前年同月比 12.7%減)、10 万 7226 m<sup>2</sup>(同 20.4%減)◇マンション=4808 件(同 4.7%増)、21 万 355 m<sup>2</sup>(同 1.3%増)。

〈愛知県〉◇住宅総合指数=105.5(前年同月比 6.6%増)◇住宅地=100.6(同 6.9%増)◇戸建住宅=100.7(同 4.8%増)◇マンション=127.3(同 7.4%増)。

不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=468 件(同 4.5%減)、8 万 8572 m<sup>2</sup>(同 10.4%減)◇マンション=648 件(同 8.9%減)、4 万 3204 m<sup>2</sup>(同 5.8%減)。

〈大阪府〉◇住宅総合指数=103.0(前年同月比 1.7%減)◇住宅地=88.5(同 18.1%減)◇戸建住宅=93.6(同 1.8%減)◇マンション=131.3(同 9.7%増)。

不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1192 件(前年同月比 7.5%減)、14 万 5870 m<sup>2</sup>(同 4.4%減)◇マンション=1648 件(同 6.2%減)、9 万 2881 m<sup>2</sup>(同 5.6%減)。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05\\_hh\\_000112.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000112.html)

【問合せ】 土地・建設産業局不動産市場整備課 03-5253-8111 内線 30222、30214

## 市場動向

### アットホーム、9 月の新築戸建の平均成約価格は前年同月比 11 か月連続上昇

アットホームがまとめた 9 月の「首都圏の新築戸建・中古マンション価格動向」によると、新築戸建の戸当たり平均成約価格は 3430 万円で前年同月比 4.6%上昇し、11 か月連続のプラスとなった。首都圏の全エリアで 3 か月連続の上昇で、前月比では 2 か月連続で上昇となった。エリア別では、東京 23 区は成約価格が、前年同月比 11 か月連続で上昇したが、5000 万円以上の物件の割合が前月(46.8%、前年同月比 17.5 P 上昇)に比べ伸び悩み、前月比は 2 か月ぶりに下落し、平均価格は 5000 万円を割り込んでいる。神奈川県は前年同月比で 15 か

月連続、埼玉県は同 10 か月連続、千葉県は同 4 か月連続、東京都下は同 3 か月連続で上昇し、全エリアで 3 か月連続の上昇となった。

中古マンションの戸当たり平均成約価格は、2740 万円(59.94 m<sup>2</sup>)で、前年同月比 20.1% 上昇し、6 か月連続のプラスで、首都圏全エリアで 2 か月連続で上昇となった。また前月比は、首都圏平均では 3 か月連続で上昇し、東京 23 区は 2 か月ぶりに上昇となった。

〔新築戸建の登録価格・成約価格〕◇登録価格=3418 万円(前年同月比 0.9%上昇)、11 か月連続のプラス。うち◇東京 23 区=4962 万円(同 7.3%上昇)◇東京都下=3672 万円(同 0.4%上昇)◇神奈川県=3597 万円(同 1.6%上昇)◇埼玉県=3104 万円(同 1.9%上昇)◇千葉県=2803 万円(同 0.9%下落)◇平均成約価格=3430 万円(同 4.6%上昇)、11 か月連続のプラス。うち◇東京 23 区=4723 万円(同 5.1%上昇)◇東京都下=3621 万円(同 6.7%上昇)◇神奈川県=3509 万円(同 2.7%上昇)◇埼玉県=2977 万円(同 3.1%上昇)◇千葉県=2727 万円(同 4.7%上昇)。

〔中古マンションの登録価格・成約価格〕◇登録価格=2562 万円(前年同月比 6.1%上昇)、19 か月連続のプラス。うち◇東京 23 区=3515 万円(同 2.3%上昇)◇東京都下=2318 万円(同 1.4%上昇)◇神奈川県=2319 万円(同 9.3%上昇)◇埼玉県=1938 万円(同 10.6%上昇)◇千葉県=1735 万円(同 4.8%下落)◇平均成約価格=2740 万円(同 20.1%上昇)、6 か月連続のプラス。うち◇東京 23 区=3505 万円(同 16.0%上昇)◇東京都下=2436 万円(同 11.8%上昇)◇神奈川県=2223 万円(同 11.4%上昇)◇埼玉県=1692 万円(同 15.1%上昇)◇千葉県=1761 万円(同 3.0%上昇)。

〔URL〕<http://athome-inc.jp/wp-content/uploads/2016/11/2016110101.pdf>

【問合せ先】業務推進部 03—3580—7185



## 講習会

### 不動産流通推進C、「グローバルなマーケットからの検証」スペシャルティ講座開催

(公財)不動産流通推進センターは、スペシャルティ講座 事業実務を開催する。同講座は不動産のプロである公認不動産コンサルティングマスターのブラッシュアップやベテランの宅建業従業者の専門力アップを目的としている。テーマは「グローバルなマーケットからの検証」。講師には(株)ジャパン・アセット・アドバイザーズ代表取締役・南一弘氏が、世界や日本の経済情勢及び不動産マーケットの 30 年間のトレンドなども踏まえ、不動産投資や利回りの考え方、コンサルティングの在り方などを解説する。

日時と会場は 11 月 28 日(月)、13:30~16:45、TKP 市ヶ谷カンファレンスセンター(東京都新宿区)。受講料は 1 万 200 円(税込)、公認不動産コンサルティングマスター取得者は 8200 円(同)。なお、同講座終了後、受講者同士や講師等との情報交換・人脈作りの場として交流会(17:00~18:30)を開催する。交流会参加費は 1000 円(税込)。(交流会のみの参加は不可。)定員の 100 名になり次第、締め切る。詳細は URL を参照。

〔URL〕<http://www.retpc.jp/koshu/special#20161128>

【問合せ先】スペシャルティ講座係 03—5843—2079