

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers



住宅・宅地分譲 15 期連続増、流通は 3 期連続減

～土地総研、10 月時点の「不動産業業況調査」

(一財) 土地総合研究所は、平成 28 年 10 月 1 日時点における「不動産業業況調査結果」(調査対象 148 社、回収数 122 社、回収率 82.4%)をまとめた。

それによると、現在の経営状況 D I (「良い」とする回答から「悪い」という回答を差し引いて計算した数値。「普通」「変わらない」の回答は 0 として算定)をみると、「住宅・宅地分譲業」の経営状況は、前回(平成 28 年 7 月 1 日現在)調査に比べ 13.1 ポイント(P)低下の 17.2 となったが 15 期連続でプラス水準を維持した。「不動産流通業(住宅地)」の経営状況は同 4.7 P 上昇し▲6.7 となり 3 期連続でマイナス水準となった。「ビル賃貸業」の経営状況は同 1.7 P 上昇し、10.4 の 10 期連続でプラス水準で推移した。

[住宅・宅地分譲業の業況指数]17.2 で前回調査(平成 28 年 7 月 1 日現在)の 30.3 に比べ 13.1 P 低下したが 15 期連続のプラス水準を維持。①用地取得件数=▲6.9(前回調査時点▲39.4)②モデルルーム来場者数=▲23.3(同▲17.6)③成約件数=▲14.5(同▲14.3)④在庫戸数=29.4(同 33.3)。在庫戸数が減少傾向にあるとの見方が多い⑤販売価格の動向=35.5(同 42.9)。平成 24 年 7 月以来、販売価格が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)の業況指数]▲6.7 で前回調査(同)の▲11.4 から 4.7 P 上昇したが、3 期連続のマイナス水準となった。〈マンション(中古等)〉「売却依頼件数」は▲6.5 P、「購入依頼件数」は▲1.9 P、「取引価格」は▲4.3 P と前回比でいずれもダウンしたが、「成約件数」は前回比 6.0 P アップした◇売却依頼件数=▲29.5(同▲23.0)◇購入依頼件数=▲21.3(同▲19.4)◇成約件数=▲32.3(同▲38.3)◇取引価格=7.4(同 11.7) 〈戸建(中古等)〉「売却依頼件数」は▲2.9 P、「取引価格」▲1.0 P と前回比でともにダウン。「購入依頼件数」は前回比 1.9 P アップした。「成約件数」は前回と同じだった◇売却依頼件数=▲21.9(同▲19.0)◇購入依頼件数=▲15.6(同▲17.5)◇成約件数=▲31.7(同▲31.7)◇取引価格=6.9(同 7.9) 〈土地〉「売却依頼件数」は 6.4 P、「購入依頼件数」は 7.9 P、「成約件数」は 6.9 P、「取引価格」は 5.1 P 前回比でいずれもアップした◇売却依頼件数=▲3.1(同▲9.5)◇購入依頼件数=4.7(同▲3.2)◇成約件数=▲12.5(同▲19.4)◇取引価格=22.0(同 16.9)。

[ビル賃貸業の業況指数]10.4 で前回調査(同)の 8.7 に比べ 1.7 P 上昇し、10 期連続でプラス水準を維持。「空室の状況」は前回比 4.2 P 低下し 15.2。空室は減少傾向にあるという見方が多い。「成約賃料動向」は 23.8 で前回比 1.2 P 低下したが、11 期連続のプラス水準となり、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=15.2(同 19.4) ◇成約賃料動向=23.8(同 25.0)。

〈不動産業業況指数の3か月後の見通し〉◇住宅・宅地分譲業＝▲8.6(同▲3.0)◇不動産流通業(住宅地)＝▲6.7(同▲9.8)◇ビル賃貸業＝0.0(同4.3)。

〔URL〕http://www.lij.jp/search/gyoukyou/g28_10.pdf

【問合せ先】研究部 03—3509—6972

政策動向

住金機構、フラット35の12月の最低金利1.100%で2か月ぶりに上昇

(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12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1.100%で、前月(1.030%)より0.07上昇し2か月ぶりに上昇した。

【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1.100～1.650%(取扱金融機関が提供する金利で最も多いのは1.100%)◇同(融資率9割超)＝年1.540～2.090%(同1.540%)◇返済期間「20年以下の場合」の金利幅(融資率9割以下)＝年1.030～1.580%(同1.030%)◇同(融資率9割超)＝年1.470～2.020%(同1.470%)。

【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1.380～1.880%(取扱金融機関が提供する金利で最も多いのは1.380%)◇同(融資率9割超)＝年1.820～2.320%(同1.820%)。

〔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、主要建設資材の需給は全ての資材が均衡、価格は石油がやや上昇

国土交通省は今年11月1～5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〕＝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〕＝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〕＝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(再生砕石)は「やや品不足」。

〔URL〕<http://www.mlit.go.jp/common/001153042.pdf>

【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24864

国交省、不動産価格指数(住宅)の8月分は107.4、28年第2四半期商業用は115.3

国土交通省は平成28年8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8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107.4で、前年同月比2.4%上昇となった。内訳

は、◇住宅地=98.2(前年同月比 0.3%上昇)◇戸建住宅=99.7(同 0.4%下落)◇マンション=130.0(同 7.4%上昇)。マンションは2013年3月分から42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127.3、「オフィス」は125.4、「倉庫」は108.2、「工場」は95.9、「マンション・アパート」(1棟)は127.6となった。これらを総合した「建物付土地総合指数」は122.9、前年同期比4.4%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97.5、「工業地」は99.4となり、これらを総合した「土地総合指数」は98.3で同4.3%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8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=1万3671件(前年同月比5.3%増)、344万5069㎡(同8.9%増)◇マンション=1万3966件(同9.0%増)、76万395㎡(同7.3%増)。

《圏域別の指数動向》

〈南関東圏〉 ◇住宅総合指数=109.9(前年同月比3.9%増)◇住宅地=105.1(同3.4%増)◇戸建住宅=97.0(同0.9%減)◇マンション=127.8(同7.4%増)。

不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=3189件(前年同月比3.4%増)、54万3639㎡(同7.3%増)◇マンション=7940件(同10.5%増)、40万4657㎡(同8.0%増)。

〈名古屋圏〉 ◇住宅総合指数=102.9(前年同月比2.4%増)◇住宅地=92.3(同5.6%減)◇戸建住宅=100.2(同4.7%増)◇マンション=139.6(同11.3%増)。

不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=917件(前年同月比9.6%増)、22万3847㎡(同7.7%増)◇マンション=639件(同7.5%減)、4万2782㎡(同9.4%減)。

〈京阪神圏〉 ◇住宅総合指数=107.1(前年同月比2.8%増)◇住宅地=95.3(同4.2%減)◇戸建住宅=101.2(同3.4%増)◇マンション=129.1(同6.8%増)。

不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=2208件(前年同月比3.2%増)、33万3212㎡(同8.2%増)◇マンション=2764件(同6.8%増)、15万9718㎡(同5.5%増)。

〈東京都〉 ◇住宅総合指数=117.3(前年同月比5.8%増)◇住宅地=115.7(同7.7%増)◇戸建住宅=100.4(同1.4%増)◇マンション=130.6(同6.1%増)。

不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=863件(前年同月比3.4%減)、10万4681㎡(同9.5%減)◇マンション=4650件(同15.1%増)、20万9608㎡(同12.7%増)。

〈愛知県〉 ◇住宅総合指数=104.0(前年同月比1.9%増)◇住宅地=92.2(同6.5%減)◇戸建住宅=100.8(同2.7%増)◇マンション=138.8(同14.8%増)。

不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=439件(同0.2%増)、9万1164㎡(同5.4%増)◇マンション=583件(同8.3%減)、3万8682㎡(同10.3%減)。

〈大阪府〉 ◇住宅総合指数=109.4(前年同月比4.0%増)◇住宅地=104.3(同3.8%減)◇

戸建住宅=98.0(同1.0%増)◇マンション=131.5(同11.6%増)。

不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1133件(前年同月比2.3%増)、13万4885㎡(同2.5%増)◇マンション=1637件(同8.8%増)、9万1790㎡(同5.9%増)。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000115.html

【問合先】土地・建設産業局不動産市場整備課 03-5253-8111 内線 30422、30214

国土交通省、10月の建設労働需給調査、8職種の過不足率は1.3%不足

国土交通省は、「建設労働需給調査結果」(平成28年10月調査)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28年10月10日~20日の間の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、9月の0.9%の不足から10月は1.3%不足となり、不足幅が0.4P拡大した。この不足幅の拡大理由を現地企業へヒアリングを行ったところ、北海道地域の8職種の過不足率が、9.3%と前年同月(1.3%)と比べて大きく上昇していることがあり、要因として、平成28年台風10号等に係る被害に伴う復旧工事の影響が考えられるとしている。東北地域の8職種の過不足率は、9月の0.7%の不足から10月は2.2%不足となり、不足幅が1.5P拡大した。今後、8職種の労働者の確保見通しは、全国と東北地域とも「普通」。〈10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)=+3.9%(前月+1.7%)◇型わく工(建築)=+1.9%(同+1.0%)◇左官=+1.9%(同+1.6%)◇とび工=+2.1%(同+0.7%)◇鉄筋工(土木)=+5.2%(同+2.9%)◇鉄筋工(建築)=▲2.4%(同▲2.5%)◇6職種計=+1.5%(同+0.4%)◇電工=+0.6%(同+0.1%)◇配管工=+1.4%(同+0.7%)◇8職種計=+1.3%(同+0.4%)。

〔URL〕<http://www.mlit.go.jp/common/001153342.pdf>

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

市場動向

アットホーム、10月の新築戸建の平均成約価格は前年同月比12か月連続上昇

アットホームがまとめた10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3434万円で前年同月比3.4%上昇し、12か月連続のプラスとなった。東京都下が同0.4%下落し4か月ぶりに下落となり、3か月続いた首都圏全エリアでの上昇は止まったが、東京23区は平均価格が再び5000万円を超え同12か月連続の上昇、神奈川県は同16か月連続で、埼玉県は同11か月連続で上昇し、前月比では3か月連続といずれも上昇している。

中古マンションの戸当たり平均成約価格は、2776万円(60.69㎡)で、前年同月比20.7%上昇し、7か月連続のプラスで、首都圏全エリアで3か月連続の上昇となった。また前月比は、首都圏平均では4か月連続で上昇し、東京23区は2か月連続の上昇となったが、神奈川県では郊外エリアの落込みが大きく2か月連続で下落している。

〔新築戸建の登録価格・成約価格〕◇登録価格=3462万円(前年同月比4.2%上昇)、12か月連続のプラス。うち◇東京23区=5118万円(同11.6%上昇)◇東京都下=3793万円(同

3.8%上昇)◇神奈川県=3627万円(同7.7%上昇)◇埼玉県=3097万円(同2.4%上昇)◇千葉県=2784万円(同2.1%下落)◇平均成約価格=3434万円(同3.4%上昇)、12か月連続のプラス。うち◇東京23区=5005万円(同12.9%上昇)◇東京都下=3541万円(同0.4%下落)◇神奈川県=3610万円(同3.5%上昇)◇埼玉県=3000万円(同3.0%上昇)◇千葉県=2798万円(同2.8%上昇)。「中古マンションの登録価格・成約価格」◇登録価格=2545万円(前年同月比1.1%下落)、20か月ぶりにマイナス。うち◇東京23区=3559万円(同6.1%下落)◇東京都下=2551万円(同4.0%上昇)◇神奈川県=2332万円(同9.1%上昇)◇埼玉県=1841万円(同2.6%上昇)◇千葉県=1798万円(同2.3%上昇)◇平均成約価格=2776万円(同20.7%上昇)、7か月連続のプラス。うち◇東京23区=3520万円(同15.7%上昇)◇東京都下=2465万円(同5.0%上昇)◇神奈川県=2179万円(同9.2%上昇)◇埼玉県=1982万円(同23.5%上昇)◇千葉県=1817万円(同15.0%上昇)。

【URL】<http://athome-inc.jp/wp-content/uploads/2016/11/2016112901.pdf>

【問合先】業務推進部 03—3580—7185

セミナー

当協会が後援、「大統領選後の米国の経済状況と我が国の住宅市場の展望」セミナー開催

(一社)住宅生産団体連合会、(一社)住宅リフォーム推進協議会、(独)住宅金融支援機構が共催し当協会ほか16団体が後援する、住宅関係団体&事業者向けセミナー「大統領選後の米国の経済状況と我が国の住宅市場の展望」を緊急開催する。先の米国大統領選でトランプ候補が当選したことに伴い、米国の長期金利が上昇し、日本の株価も大幅下落後、上昇傾向を示すなど、経済が今後どのような動きになるのか関心が高まっている。このような状況に鑑み、現在の米国の経済状況及び住宅市場の動向を俯瞰するとともに、それが日本に与える影響や今後の住宅市場の動向等について、直近のデータを用いて展望する。プログラムは、(独)住宅金融支援機構調査部長・小林正宏氏による「米国の経済状況及び住宅市場動向について」、(株)野村総合研究所上級コンサルタント・榎原渉氏による「住宅市場の将来展望について」、(独)住宅金融支援機構主席研究員・横谷好氏による「我が国の住宅市場及び住宅ローン金利の見通しについて」が行われる。日時と会場は12月22日(木)13:30~15:45、すまい・るホール(東京都文京区)。参加費は無料、定員の150名になり次第、締め切る。参加申込は下記のメールアドレス宛に参加申込メールを送信のこと。(参加申込)eigy-shien1@jhf.go.jp

【問合先】(独)住宅金融支援機構業務推進部営業支援グループ 03—5800—8448

協会だより

◆事務所移転

(株)ジーシーエムコーポレーション(賛助会員)は本社事務所を12月9日(金)より下記に移転し、業務を開始する。

【新所在地】〒103-0014 東京都中央区日本橋蠣殻町1-17-11 カナメビル5階

TEL・FAXに変更はない。