

# 週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers



## 上昇地区 86%、横ばい 14%、下落地区ゼロ

～国交省、平成 29 年第 3 四半期・地価 L O O K レポート

国土交通省は、四半期ごとに調べている地価 L O O K レポート「主要都市の高度利用地地価動向報告」平成 29 年第 3 四半期(平成 29 年 7 月 1 日～10 月 1 日)をまとめた。

それによると、調査した全国 100 地区のうち、地価が上昇したのが 86 地区(前回 86 地区)、横ばいが 14 地区(同 14 地区)、下落が 0 地区(同 0 地区)となり、上昇地区が全体の 86%(同 86%)となった。

上昇している 86 地区のうち、0～3%の上昇が 76 地区。3～6%の上昇が 10 地区[住宅系 1 地区＝「宮の森」(札幌市)。商業系 9 地区＝「駅前通」(札幌市)、「中央 1 丁目」(仙台市)、「名駅駅前」「太閤口」(名古屋市)、「心斎橋」「なんば」(大阪市)、「三宮駅前」(神戸市)、「博多駅周辺」(福岡市)、「下通周辺」(熊本市)]。

上昇地区の割合が高水準を維持している主な要因として、三大都市圏を中心に空室率の低下等オフィス市況は好調な状況が続いていること、大規模な再開発事業が進捗していること、訪日客による消費・宿泊需要が引き続き高水準にあること等を背景に、金融緩和等による良好な資金調達環境と相まって不動産投資意欲が引き続き強いことなどが考えられる。

今回の地価動向は、大阪圏の商業系 1 地区[「三宮駅前」(神戸市)]が上昇幅を拡大した。これは平成 28 年第 2 四半期に比較的高い上昇(3～6%)を示して以来 5 期ぶりである。この他、東京圏のうち 10 地区(住宅系 9 地区、商業系 1 地区)、大阪圏のうち 1 地区(住宅系)、地方圏のうち 3 地区(商業系)の計 14 地区が横ばいを継続している。なお、下落地区は平成 26 年第 3 四半期から 13 期連続してみられなかった。

三大都市圏(77 地区)のうち、

[東京圏]全 43 地区＝前回と同様に上昇 33 地区(前回 33 地区)、横ばい 10 地区(同 10 地区)、下落 0 地区(同 0 地区)となり、76.7%の地区が上昇となった。

[大阪圏]全 25 地区＝上昇 24 地区(同 24 地区)、横ばい 1 地区(同 1 地区)、下落 0 地区(同 0 地区)となり、ほぼすべての地区が上昇となった。

[名古屋圏]全 9 地区＝平成 25 年第 2 四半期から 18 回連続ですべての地区で上昇となった。

用途別の動向は、

◇住宅系地区＝全 32 地区のうち、上昇 22 地区(前回 22 地区)、横ばい 10 地区(同 10 地区)、下落 0 地区(同 0 地区)となり、68.8%の地区で上昇となった。

◇商業系地区＝全 68 地区のうち、上昇 64 地区(同 64 地区)、横ばい 4 地区(同 4 地区)、下落 0 地区(同 0 地区)となり、94.1%の地区が上昇となった。上昇幅が拡大した地区は 1 地区[「三宮駅前」(神戸市)]で 3～6%の上昇となった。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo04\\_hh\\_000147.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo04_hh_000147.html)

【問合せ先】 土地・建設産業局地価調査課地価公示室 03-5253-8111 内線 30366、30367

## 政策動向

### 国土省、平成 29 年 7～9 月の建築確認交付件数は 4.1%減の 14.4 万件

国土交通省は、平成 29 年 7～9 月分の「建築確認件数等及び構造計算適合性判定を要する物件に係る確認審査日数の状況」をまとめた。

それによると、建築確認(交付件数)の推移は、前年同期比 4.1%減の 14 万 4950 件で 3 期連続減少した。物件種別の内訳をみると、マンションなど 1～3 号建築物は同 3.6%減の 3 万 8189 件で 2 期連続の減少、木造 2 階建て住宅など 4 号建築物は同 4.3%減の 10 万 6761 件で 3 期連続の減少。

建築確認(申請件数)の推移は、前年同期比 4.1%減の 14 万 5810 件で 2 期連続の減少。物件種別の内訳をみると、1～3 号建築物は同 4.9%減の 3 万 8323 件で 2 期連続の減少、4 号建築物は同 3.8%減の 10 万 7487 件で 3 期連続の減少。

#### < 構造計算適合性判定を要する物件に係る確認審査日数の状況 >

構造計算適合性判定を要する物件に係る確認審査日数の状況(確認申請受付から確認済証交付までの平均審査日数、平成 29 年 9 月分)を確認検査機関等別にみると、[指定確認検査機関] ◇平均所要期間=21.8 日◇申請者側作業日数=11.1 日◇審査側作業日数=10.7 日 [特定行政庁(建築主事)] ◇平均所要期間=24.3 日◇申請者側作業日数=9.6 日◇審査側作業日数=14.7 日 [全体] ◇平均所要期間=22.0 日◇申請者側作業日数=11.0 日◇審査側作業日数=11.0 日。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/house05\\_hh\\_000691.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000691.html)

【問合せ先】 住宅局建築指導課 03-5253-8111 内線 39530

## 市場指標

### 不動研住宅価格指数、9 月の首都圏総合は 5 か月ぶりに上昇

(一財)日本不動産研究所は 9 月の「不動研住宅価格指数」(対象=首都圏の既存マンション、基準日 2000 年 1 月=100P)をまとめた。

首都圏総合は 89.16P (前月比 0.76%増)で、5 か月ぶりに上昇した。

[地域別の内訳] ◇東京都=96.64P (前月比 0.33%増)で、5 か月ぶりの上昇◇神奈川県=84.45P (同 0.13%減)で、3 か月連続の下落◇千葉県=73.04P (同 3.75%増)で、2 か月ぶりの上昇◇埼玉県=74.46P (同 3.29%増)で、2 か月連続の上昇。

[URL] <http://www.reinet.or.jp/pdf/fudoukenjutakuhyouka/LatestRelease20171128-J.pdf>

【問合せ先】 研究部 03-3503-5335

## 市場動向

### アットホーム、10月の首都圏・居住用賃貸物件の成約は前年比0.6%増の1.7万件

アットホームがまとめた2017年10月の「首都圏の居住用賃貸物件・成約動向」によると、首都圏の居住用賃貸物件の成約数は1万7728件で、前年同月比4か月連続でプラスとなった。ただし、アパートが同5か月連続増と好調だったものの、マンションが同4か月ぶりに減少したことから、増加率は0.6%にとどまった。

またエリアによる好不調の差も大きく、東京23区と東京都下が同5か月連続増、千葉県が同4か月連続増となった一方で、埼玉県は同7か月連続減、神奈川県ではマンション・アパートともに減少となり同3か月ぶりに減少に転じた。

**【居住用賃貸物件の登録状況】** ◇首都圏の登録数=22万6374件(前年同月比6.1%減)、うち◇東京23区=9万3760件(同6.9%減)◇東京都下=2万3125件(同5.7%減)◇神奈川県=6万3313件(同6.7%減)◇埼玉県=2万3709件(同5.7%減)◇千葉県=2万2467件(同1.0%減)―全てのエリアが前年同月を下回った。[1㎡当たり登録賃料・首都圏平均] ◇賃貸マンション=2621円(前年同月比1.7%上昇)◇賃貸アパート=2233円(同1.8%上昇)。[1戸当たり登録賃料・首都圏平均] ◇賃貸マンション=9.00万円(前年同月比0.4%上昇)◇賃貸アパート=5.98万円(同0.3%上昇)。

**【居住用賃貸物件の成約状況】** ◇首都圏の成約数=1万7728件(前年同月比0.6%増)。前年同月比4か月連続増。◇東京23区=8094件(前年同月比4.9%増)◇東京都下=1646件(同18.2%増)◇神奈川県=4343件(同7.5%減)◇埼玉県=1736件(同11.1%減)◇千葉県=1909件(同2.8%増)―神奈川県・埼玉県以外が増加。[1㎡当たり成約賃料・首都圏平均] ◇賃貸マンション=2641円(前年同月比3.1%上昇)、4か月連続の上昇◇賃貸アパート=2200円(同0.6%上昇)、8か月連続の上昇。[1戸当たり成約賃料・首都圏平均] ◇賃貸マンション=9.08万円(前年同月比2.7%上昇)、6か月連続の上昇◇賃貸アパート=6.50万円(同2.5%上昇)、5か月連続の上昇。

[URL] <http://athome-inc.jp/wp-content/uploads/2017/11/2017112101.pdf>

**【問合せ先】** 広報担当 03-3580-7185

## 宅建試験結果

### 不動産適正取引推進機構、宅建試験の合格者3万2644人、合格率15.6%

(一財)不動産適正取引推進機構はこのほど、平成29年度宅地建物取引士資格試験の実施結果を発表した。

それによると、受験申込者数は25万8511人(前年度比1万2769人、5.2%増)で、男17万9029人(同6406人、3.7%増)、女7万9482人(同6363人、8.7%増)。うち実際の受験者数は20万9354人(同1万891人、5.5%増)で、男14万3971人(同5261人、3.8%増)、女6万5383人(同5630人、9.4%増)。受験率は81.0%(前年度80.8%)。このうち合格者数は

3万2644人(前年度比2055人、6.7%増)、男2万1677人(同1227人、6.0%増)、女1万967人(同828人、8.2%増)。

合格率は15.6%(前年度15.4%)、うち男15.1%(同14.7%)、女16.8%(同17.0%)。合否判定基準は50問中35問以上正解した者。

〔URL〕<http://www.retio.or.jp/exam/pdf/result.pdf>

【問合せ先】試験部 03-3435-8181

## 講習会

### 不動産流通推進C、講座「シェアハウスとは何か？」を来年1/16に開催

(公財)不動産流通推進センターは、スペシャリティ講座「シェアハウスとは何か？なぜ、この時期、市場が拡大し続けているのか？」を開催する。

全国的に空室問題が取り沙汰される今、順調に市場を伸ばし続けるシェアハウス事業。今後の不動産業界におけるその有用性、実態、支持される魅力について、一方で開設時のチェックポイントや運営の難しさについて豊富な統計や事例を基に解り易く解説する。

また、一部に建築基準法や条例などに抵触した「脱法ハウス」と呼ばれるものがあり、問題視されていたが、何が問題点であり、どういう解消策がとられているかについても解説する。

さらに、受講者の情報交換・講師等との人脈づくりの場を提供することを目的に、講座終了後に交流会も開催する。今年2月に実施した前回講座をベースにアップデートした内容となっている。

【講師】北川大祐氏(株)ひつじインキュベーション・スクエア代表取締役)。統計資料「シェア住宅白書」の公開、事業者支援のための「シェア住宅管理士講座」への取り組みなど、シェアハウスに関する業務の幅を拡大し、累計入居問合せ14万件、日本全国の約1300物件(1万9000戸)を掲載するシェア住宅専門メディア「オシャレオモシロフドウサンメディア ひつじ不動産」を運営する。

【日時・会場】平成30年1月16日(火)、開場13:00、講義13:30~16:50、交流会17:00~18:30、中央大学駿河台記念館(東京都千代田区)、講義610号・交流会620号。

【受講料】1万200円(税込)、公認 不動産コンサルティングマスターは8200円(税込)。

【交流会参加費】1000円(税込)。交流会のみの参加は不可。申込など詳細はURLを参照。

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

【問合せ先】スペシャリティ講座係 03-5843-2079

## 講演会

### 不動産適正取引推進機構、民泊新法に関する講演会を12月21日に開催

(一財)不動産適正取引推進機構は、第104回講演会「民泊新法の施行と不動産取引に与える影響について」を開催する。

訪日外国人旅行者が急増する中、急速に拡大しつつある民泊サービスに関連して、住宅宿泊事業法が今年6月に成立し、来年6月15日に施行されることとなった。

民泊サービス全体の法律的な位置付けと、住宅宿泊事業法を概観するとともに、既存住宅において宿泊サービスを提供する民泊が空き家問題や不動産取引に与える影響等について解説する。

【講師】熊谷則一氏(涼風法律事務所 弁護士)。【聴講料】5400円(税込)／1名。

【日時・会場・定員】12月21日(木)、14:00～16:00、すまい・るホール(東京都文京区)、250名。【申込期限】12月19日(火)。申込など詳細はURLを参照。

[URL] <http://www.retio.or.jp/guide/index.html>

【問合せ先】03-3435-8111

## 土地総合研究所、改正宅建業法の施行に伴う講演会を来年1月18日に開催

(一財)土地総合研究所は、改正宅建業法の施行に伴う特別講演会を開催する。

【プログラム】①「改正宅地建物取引業法の施行について」=飯沼宏規氏(国土交通省 土地・建設産業局 不動産課 不動産政策調整官)、②「インスペクションの概要と活用」=神谷将広氏(国土交通省 住宅局住宅生産課 住宅瑕疵担保対策室長)、③「最近の不動産行政の取組について」=中田裕人氏(国土交通省 土地・建設産業局 不動産課長)。

【日時・会場・定員】平成30年1月18日(木)、13:30～16:30(開場13:00)、日本消防会館・5階大会議室(東京都港区)、150名。参加費は無料。申込など詳細はURLを参照。

[URL] <http://www.lij.jp/lec/>

【問合せ先】03-3509-6971

## 協会だより

### 当協会の会員は企業会員 489 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)5社、賛助会員4社の入会を承認した。これにより11月16日現在、正会員(企業会員)489社、正会員(団体会員)17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)>◇菊池建設(株)(神奈川県横浜市、木暮博雄)◇(株)グローリア・ライフ・クリエイト(東京都渋谷区、石永幸男)◇(株)フージャースケアデザイン(東京都千代田区、佐藤多聞 [再入会])◇(株)ベルクハウス(東京都世田谷区、矢尾板博幸 [再入会])◇生和コーポレーション(株)(大阪府大阪市、黒田順一 [関西支部])。

<賛助会員>◇(株)週刊住宅タイムズ(東京都千代田区、山口卓哉)◇(株)ZUU(東京都目黒区、富田和成)◇(株)全日警(東京都中央区、片岡由文)◇(株)浪速管理(東京都渋谷区、野崎孔作)。

【問合せ先】事務局 03-3511-0611