

# 週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers



## 住宅・宅地分譲 20 期連続で+水準、流通は 8 期連続で一 ～土地総合研究所、1 月時点の「不動産業業況調査」

(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 147 社、回収数 125 社、回収率 85.0%)をもとに、平成 30 年 1 月 1 日時点の経営状況及び 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 10 月 1 日)時点から 9.3 ポイント(P)改善し、17.6P となった。20 期連続でのプラス水準となった。「不動産流通業(住宅地)」の経営状況は同 2.1P 改善し、▲10.0P となった。8 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 5.9P 改善し、8.0P となり、15 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 0.0P、「不動産流通業(住宅地)」は ▲0.8P、「ビル賃貸業」は 12.0P 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＝▲21.2P(前回調査時点▲21.4P)。9 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＝▲6.3P(同▲11.1P)。7 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＝▲15.5P(同▲24.2P)。7 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＝34.9P(同 22.4P)。平成 21 年 4 月調査以降 36 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＝37.1P(同 37.9P)。平成 24 年 7 月調査以降 23 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〉「購入依頼件数」「成約件数」の各指数は前回からそれぞれ 4.1P、15.2P 上昇した。「売却依頼件数」「取引価格」の各指数は前回からそれぞれ 1.2P、4.8P 下落した。「売却依頼件数」は 17 期連続して、「購入依頼件数」は 7 期連続して、「成約件数」は 15 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 20 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＝▲11.5P(同▲10.3P)◇購入依頼件数＝▲13.1P(同▲17.2P)◇成約件数＝▲16.4P(同▲31.6P)◇取引価格＝9.0P(同 13.8P)。〈既存戸建住宅等〉「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 8.9P、2.4P 上昇した。「成約件数」「取引価格」の各指数は前回からそれぞれ 1.4P、7.7P 下落した。「売却依頼件数」は平成 18 年 7 月調査以降 47 期連続して、「購入依頼件数」は 11 期連続して、「成約件数」は 18 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 20 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＝▲10.8P(同▲

19.7P)◇購入依頼件数=▲15.6P(同▲18.0P)◇成約件数=▲23.4P(同▲22.0P)◇取引価格=3.1P(同10.8P)。〈土地〉「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13.4P、17.6P、0.8P上昇した。「取引価格」の指数は前回から9.2P下落した。今回の調査では、「購入依頼件数」が2期ぶりに増加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4期連続して、「成約件数」は15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20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=▲4.6P(同▲18.0P)◇購入依頼件数=9.4P(同▲8.2P)◇成約件数=▲9.2P(同▲10.0P)◇取引価格=13.8P(同23.0P)。

[ビル賃貸業]「空室の状況」の指数は前回から20.0P上昇し29.4Pとなった。18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」の指数は前回と変わらず21.7Pとなった。16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=29.4P(同9.4P)◇成約賃料動向=21.7P(同21.7P)。

[URL] <http://www.lij.jp/search/gyoukyou/g30-01.pdf>

【問合せ先】 研究部 03—3509—6972

## 政策動向

### 国交省、適正な民泊サービス推進のため、「住宅宿泊管理受託標準契約書」を策定

国土交通省では、6月15日(金)から施行される「住宅宿泊事業法」に基づく適正な民泊サービスを推進するため、住宅宿泊事業者が住宅宿泊管理者と締結する管理受託契約にあたって用いる「住宅宿泊管理受託標準契約書」を策定した。同法の施行に先立って、3月15日(木)から住宅宿泊事業の届出や住宅宿泊管理者の登録申請の受付が始まる。

住宅宿泊事業法では、住宅宿泊事業者が家主不在型(住宅宿泊事業者が届出を行う住宅に不在となる場合等)の民泊を行う場合、住宅宿泊管理者への管理の委託が義務となっており、委託は契約により行うこととなっている。このため、同省では、適切な管理受託契約の締結を確保し、届出住宅の管理の委託が円滑になされるよう、標準的な管理受託契約書を策定した。同省では、住宅宿泊管理事業や住宅宿泊管理業を営む人に対して、トラブルの防止等のため積極的な活用を推奨している。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei\\_const\\_fr3\\_000050.html](http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_fr3_000050.html)  
(住宅宿泊管理受託標準契約書)

[http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16\\_hh\\_000161.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000161.html)

【問合せ先】 土地・建設産業局 不動産課 03—5253—8111 内線 25131、25135

## 調査統計

### 国交省、平成29年4Qの地価LOOKレポート、上昇地区は約9割、下落地区ゼロ

国土交通省は、四半期ごとに調べている地価LOOK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4四半期(平成29年10月1日～平成30年1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89地区(前回86地区)、

横ばいが 11 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 89.0% (同 86.0%)となった。

上昇している 89 地区のうち、0~3%の上昇が 75 地区。3~6%の上昇が 14 地区[商業系 14 地区=「駅前通」(札幌市)、「中央 1 丁目」(仙台市)、「渋谷」 「表参道」(東京都)、「横浜駅西口」(横浜市)、「名駅駅前」 「太閤口」 「伏見」 「金山」(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、再開発事業の進捗により繁華性が向上していること、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、雇用・所得環境の改善、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、東京圏の住宅系 2 地区[「南青山」 「二子玉川」(東京都)]と地方圏の商業系 1 地区[「鹿児島中央駅」(鹿児島市)]が横ばいから 0~3%の上昇に転じた。また、東京圏の商業系 3 地区[「渋谷」 「表参道」(東京都)、「横浜駅西口」(横浜市)]と名古屋圏の商業系 2 地区[「伏見」 「金山」(名古屋市)]は 3~6%の上昇に上昇幅を拡大した。

この他、東京圏のうち 8 地区(住宅系 7 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 2 地区(商業系)の計 11 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 14 期連続してみられなかった。

三大都市圏(77 地区)と地方圏(23 地区)の動向は、[東京圏]全 43 地区=上昇 35 地区(前回 33 地区)、横ばい 8 地区(同 10 地区)、下落 0 地区(同 0 地区)となり、81.4%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、96.0%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 19 期連続ですべての地区で上昇となった。[地方圏]全 23 地区=上昇 21 地区(同 20 地区)、横ばい 2 地区(同 3 地区)、下落 0 地区(同 0 地区)となり、91.3%の地区が上昇となった。

用途別の動向は、◇住宅系地区=全 32 地区のうち、上昇 24 地区(前回 22 地区)、横ばい 8 地区(同 10 地区)、下落 0 地区(同 0 地区)となり、75.0%の地区で上昇となった。横ばいから上昇に転じた地区は 2 地区[「南青山」 「二子玉川」(東京都)]で 0~3%の上昇となった。◇商業系地区=全 68 地区のうち、上昇 65 地区(同 64 地区)、横ばい 3 地区(同 4 地区)、下落 0 地区(同 0 地区)となり、95.6%の地区が上昇となった。横ばいから上昇に転じた地区は 1 地区[「鹿児島中央駅」(鹿児島市)]で 0~3%の上昇となった。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo04\\_hh\\_000148.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo04_hh_000148.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



## 注意喚起

神奈川県警、歓楽街の違法営業撲滅へ物件契約等での注意喚起、当協会に依頼

神奈川県警察本部より、当協会に「繁華街・歓楽街における違法営業の撲滅に向けた物件

契約等に際しての注意喚起」の周知依頼があった。

近年、「メンズエステ」「リンパマッサージ」等と称して、健全なエステやマッサージを装い、実態は性的サービスを行う違法な性風俗店が増加傾向にある。これまでは、繁華街・歓楽街に所在するビル等で看板を掲げて営業しているケースが目立っていたが、最近では、繁華街・歓楽街に限らず、住宅街のマンション内においても看板を掲げずに性風俗営業をしているケースが増加しており、営業者と住民がトラブルとなる事案が発生している。

同県警では、2020年東京オリンピック・パラリンピック競技大会等の世界的スポーツイベントの開催に伴い、この様な違法営業を撲滅し、県民のみならず国内外の来訪者の安全・安心の確保を目的とした総合対策をさらに強化している。

当協会の会員も、不動産物件の契約及び更新等において、前記のような違法営業による事案に巻き込まれないように使用目的をしっかりと確認するとともに、業務時に何か不審な点に気づいた際には、警察への通報が必要としている。

〔URL〕<https://www.police.pref.kanagawa.jp/mes/mesd0092.htm>

【問合せ先】神奈川県警察本部 歓楽街総合対策推進室 045—211—1212

## 講習会

### 不動産流通推進センター、強化講座「サ高住制度」を3月14日に開催

(公財)不動産流通推進センターは、宅建業従事者のためのフォローアップ研修として、強化講座「サービス付き高齢者向け住宅制度」を開催する。

超高齢社会の進展する我が国において、賃貸借の分野においても高齢者対策は国の重要な政策であり「サービス付き高齢者向け住宅」は今後ますます増加が見込まれている。サ高住の制度と「終身借家権」について、定期借家権や終身借家権の立法に尽力した、吉田弁護士により解説する。

【講師】吉田修平氏(吉田修平法律事務所/弁護士)。定期借家権、終身借家権の立法、担保執行制度の改正などに関わり、中間省略登記の代替手段の考案等、不動産を得意分野とする。また、各省庁の委員会委員や大学での教鞭、各種団体の役員など多方面で活躍。著書：「民法改正と不動産取引」「2016年改正 新しいマンション標準管理規約」「事例研究 民事法第2版」ほか多数。

【日時・会場】3月14日(水)、13:00～16:45(受付開始 12:30)、日本教育会館(東京都千代田区)。  
【受講料】1万円(税込)。申込など詳細はURLを参照。

〔URL〕<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup>

【問合せ先】フォローアップ研修係 03—5843—2078

## シンポジウム

### サステナブル建築協、「スマートウェルネス住宅」テーマにシンポジウム

(一社)日本サステナブル建築協会は、スマートウェルネス住宅企画委員会 第4回シンポジウム「エビデンス・ベースドのスマートウェルネス住宅」を開催する。

スマートウェルネス住宅の効果を脳科学により分析した成果をはじめ、健康と省エネに関する全国調査の概要、並びに住宅メーカー等における最新事例・動向について紹介する。

**【基調講演】**脳科学によるスマートウェルネス住宅の効果分析＝伊香賀俊治氏(慶應義塾大学理工学部システムデザイン学科主任教授)。**【調査研究概要の報告】**①住環境と健康部会 報告＝安藤真太郎氏(北九州市立大学国際環境工学部建築デザイン学科講師)、②エネルギー・情報・設備システム部会 報告＝秋元孝之氏(芝浦工業大学建築学部建築学科教授)、③全国調査の概要＝伊香賀俊治氏。**【スマートウェルネス住宅の先端事例・取組の紹介】**①積水ハウス(株)＝藤原寛典氏(技術部技術渉外グループ部長)、②大和ハウス工業(株)＝小池昭久氏(総合技術研究所フロンティア技術研究室先端技術研究開発1グループ長)、③東京ガス(株)＝大平昇氏(リビングサービス推進部技術企画・推進グループ主幹)。

**【日時・会場・定員】**3月15日(木)、13:30～16:10、住宅金融支援機構本店1階「すまい・るホール」(東京都文京区)、150名。**【参加費】**3000円(資料代、税込)。申込など詳細はURLを参照。

[URL] [http://www.jsbc.or.jp/seminar/files/4th\\_smart-wellness\\_sympto\\_2.pdf](http://www.jsbc.or.jp/seminar/files/4th_smart-wellness_sympto_2.pdf)

**【問合せ】**03—3222—6391

## 協会だより

### ◆3月の行事予定

◇ 6日(火)	14:00～	不動産業務研修会(組織委員会)〔弘済会館〕
◇ 8日(木)	13:00～	特保住宅検査員研修(戸建住宅)兼制度説明会〔主婦会館〕
	13:30～	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〕
◇12日(金)	12:00～	メルマガ発行WG(総務委員会)〔協会会議室〕
	12:00～	住生活女性会議「沖縄視察」(組織委員会)〔沖縄県〕(～14日)
◇13日(火)	12:00～	クラウドファンディングを活用した小規模不動産特定事業研究会(政策委員会)〔協会会議室〕
◇16日(金)	9:45～	宅地建物取引士法定講習〔連合会館〕
	14:00～	人材開発定例勉強会(第1回)(組織委員会)〔協会会議室〕
◇20日(火)	12:00～	事業表彰審査会〔協会会議室〕
◇22日(木)	11:00～	総務委員会〔協会会議室〕
◇26日(月)	14:00～	国公有地等の有効活用等に関する研究会(政策委員会)〔協会会議室〕
◇27日(火)	15:00～	不動産テック小委員会(戸建住宅委員会)〔協会会議室〕
◇29日(木)	15:30～	マンション分譲研究部会(中高層委員会)〔弘済会館〕