

2019.5.31 No. 0301

発行/毎週金曜日

一般社団法人 全国住宅産業協会

〒102-0083 東京都千代田区麹町 5-3

TEL03-3511-0611 FAX03-3511-0616

全住協 HP <http://www.zenjukyo.jp/>

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers



住宅・宅地分譲25期連続で+水準、流通は13期ぶりに+ ～土地総合研究所、4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143社、回収数115社、回収率80.4%)をもとに、平成31年4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31年1月1日)時点から7.5ポイント(P)改善し24.2Pとなり、25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8.6P改善し5.2Pとなり、13期ぶりにプラス水準となった。「ビル賃貸業」の経営状況は同1.2P改善し27.3Pとなり、20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▲1.5P、「不動産流通業(住宅地)」は▲6.0P、「ビル賃貸業」は▲2.3P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＝▲15.6P(前回調査時点▲13.3P)。14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＝6.1P(同▲10.0P)。増加傾向にあるとの見方に転じた。③成約件数＝10.4P(同5.8P)。3期連続して上昇傾向にあるとの見方が続いている。④在庫戸数＝31.2P(同26.8P)。平成21年4月調査以降41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＝41.2P(同25.0P)。平成24年7月調査以降28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」「成約件数」の各指数は前回からそれぞれ1.8P、3.2P上昇した。「購入依頼件数」「取引価格」の各指数は前回からそれぞれ7.5P、3.4P下落した。「売却依頼件数」は22期連続して、「購入依頼件数」は4期連続して、「成約件数」は20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25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＝▲3.6P(同▲5.4P)◇購入依頼件数＝▲18.2P(同▲10.7P)◇成約件数＝▲16.4P(同▲19.6P)◇取引価格＝5.5P(同8.9P)。〈既存戸建住宅等〉「売却依頼件数」「購入依頼件数」「成約件数」「取引価格」の各指数は前回からそれぞれ13.5P、16.7P、16.8P、0.9P上昇した。「売却依頼件数」は平成18年7月調査以降52期連続して、「購入依頼件数」は16期連続して、「成約件数」は23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25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＝▲3.4P(同▲16.9P)◇購入依頼件数＝▲12.1P(同▲28.8P)◇成約件数＝▲8.6P(同▲25.4P)◇取引価格＝3.4P(同2.5P)。〈土地〉「売却依頼件数」「購入依頼件数」「成約件数」「取引価格」の各指数は前回からそれぞれ8.7P、12.1P、10.3P、7.2P上昇した。「売却依頼件数」「購入依頼件数」「成約件数」は増加傾向にあるとの見方に転じた。「取引価格」は25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＝7.0P(同▲1.7P)◇購入依頼件数＝8.8P(同▲3.3P)◇成約件数＝7.0P(同▲3.3P)◇取引価格＝11.4P(同4.2P)。

〔ビル賃貸業〕「空室の状況」の指数は、前回から1.5P上昇し27.3Pとなった。22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4.8P下落し、33.3Pとなった。21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＝27.3P(同25.8P)◇成約賃料動向＝33.3P(同38.1P)。

〔URL〕<http://www.lij.jp/search/gyoukyou/g31-04.pdf>

【問合せ先】 研究部 03—3509—6972

調査統計

国交省、平成31年1月の不動産価格指数(住宅総合)は前年比50か月連続増

国土交通省は、平成31年1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30年第4四半期(10～12月)分の「不動産価格指数(商業用不動産)」をまとめた。

平成31年1月分の「不動産価格指数(住宅)」によると、全国の住宅総合指数(2010年平均＝100)は117.2で、前年同月比4.4%上昇、2014年12月分から50か月連続でアップした。内訳は◇住宅地＝104.1(前年同月比0.4%上昇)◇戸建住宅＝105.6(同3.7%上昇)◇マンション(区分所有)＝147.4(同5.8%上昇)。マンションは2013年3月分から71か月連続のアップとなった。

平成30年第4四半期分の全国の「不動産価格指数(商業用不動産)」は、2010年平均を100として、「店舗」が140.3、「オフィス」が136.0、「倉庫」が120.4、「工場」が103.2、「マンション・アパート(1棟)」が131.9となった。これらを総合した「建物付土地総合指数」は131.0で前年同期比0.5%下落し、2012年第1四半期(1～3月)分以来、27期ぶりのダウン。また、「商業地」が102.6、「工業地」が95.1となり、これらを総合した「土地総合指数」は99.4で同2.9%下落し、2017年第2四半期(4～6月)分以来、6期ぶりのダウン。「商業用不動産総合指数」(建物付土地総合、土地総合)は120.4で同1.4%下落し、2012年第3四半期(7～9月)分以来、25期ぶりのダウンとなった。

「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。全国・地域別、住宅・商業用別の市場分析を通じて、投資環境の整備などが進むことを目的としている。

〔平成31年1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＝1万849件(前年同月比4.9%増)、260万904㎡(同3.9%拡大)◇マンション＝1万3389件(同8.1%増)、72万8048㎡(同8.0%拡大)。

〈南関東圏(埼玉・千葉・東京・神奈川)〉◇住宅総合指数＝119.6(前年同月比4.1%上昇)◇

住宅地＝107.3(同 0.4%下落)◇戸建住宅＝105.1(同 3.5%上昇)◇マンション＝142.3(同 4.9%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅＝2738 件(前年同月比 2.2%増)、44 万 3455 m²(同 0.2%縮小)◇マンション＝7855 件(同 10.1%増)、39 万 4254 m²(同 10.1%拡大)。

〈名古屋圏(岐阜・愛知・三重)〉◇住宅総合指数＝112.5(前年同月比 6.4%上昇)◇住宅地＝113.4(同 14.9%上昇)◇戸建住宅＝100.0(同 0.1%下落)◇マンション＝155.5(同 8.1%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅＝803 件(前年同月比 12.5%増)、18 万 790 m²(同 8.6%拡大)◇マンション＝652 件(同 1.4%減)、4 万 4250 m²(同 3.4%縮小)。

〈京阪神圏(京都・大阪・兵庫)〉◇住宅総合指数＝122.1(前年同月比 6.1%上昇)◇住宅地＝104.2(同 3.3%下落)◇戸建住宅＝110.8(同 8.4%上昇)◇マンション＝152.1(同 6.1%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅＝1939 件(前年同月比 10.6%増)、28 万 8253 m²(同 19.9%拡大)◇マンション＝2687 件(同 8.2%増)、15 万 4842 m²(同 8.0%拡大)。

〈東京都〉◇住宅総合指数＝128.0(前年同月比 4.3%上昇)◇住宅地＝116.8(同 4.6%上昇)◇戸建住宅＝109.1(同 2.0%上昇)◇マンション＝146.1(同 3.5%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅＝781 件(前年同月比 2.0%減)、8 万 8731 m²(同 9.0%縮小)◇マンション＝4627 件(同 11.4%増)、20 万 1915 m²(同 11.1%拡大)。

〈愛知県〉◇住宅総合指数＝118.4(前年同月比 9.1%上昇)◇住宅地＝120.2(同 18.1%上昇)◇戸建住宅＝103.6(同 1.6%上昇)◇マンション＝157.9(同 9.3%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅＝436 件(前年同月比 10.4%増)、8 万 8916 m²(同 12.9%拡大)◇マンション＝616 件(同 1.0%増)、4 万 1456 m²(同 1.7%縮小)。

〈大阪府〉◇住宅総合指数＝120.6(前年同月比 3.7%上昇)◇住宅地＝102.0(同 5.5%下落)◇戸建住宅＝107.5(同 4.2%上昇)◇マンション＝149.1(同 4.4%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅＝1000 件(前年同月比 14.7%増)、12 万 2342 m²(同 21.8%拡大)◇マンション＝1572 件(同 9.2%増)、9 万 75 m²(同 10.9%拡大)。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000171.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 30222、30214

国交省、建設工事受注高、平成 30 年度は前年比 4.3%増、3 月は 30.2%増

国土交通省は平成 30 年度(平成 30 年 4 月～平成 31 年 3 月)分と平成 31 年 3 月分の「建設工事受注動態統計調査報告」をまとめた。概要は次のとおり。

【平成 30 年度分】◇受注高＝86 兆 9379 億円、前年度比 4.3%増加した。うち元請受注高は 60 兆 2323 億円、同 4.2%増加し、下請受注高は 26 兆 7056 億円、同 4.5%増加した。元請受注高のうち公共機関からの受注高は 15 兆 5942 億円、同 2.3%減少し、民間等からの受注高は 44 兆 6381 億円、同 6.7%増加した。◇民間等からの建築工事・建築設備工事(1 件 5 億円以上)の受注工事額＝11 兆 6221 億円、同 16.6%増加。◇発注者別＝①「不動産業」3 兆 7758 億円(同 10.8%増)、②「サービス業」3 兆 3701 億円(同 70.9%増)、③「製造業」2 兆 1065 億円(同 14.4%増)一の順で、「不動産業」が最多。◇工事種類別＝受注工事額が多いのは、①「住宅」2 兆 9711 億円(同 25.5%増)、②「事務所」2 兆 295 億円(同 30.3%増)、③「工場・発電所」1 兆 9778 億円(同 10.3%増)一の順。◇発注者別・工事種類別＝受注工事額が多いのは、

①不動産業の「住宅」2兆741億円、②製造業の「工場・発電所」1兆6275億円、③サービス業の「医療・福祉施設」8022億円—の順。

【平成31年3月分】◇受注高=12兆9024億円、前年同月比30.2%増で前月の減少から再び増加。うち元請受注高は10兆1295億円、同38.4%増で前月の減少から再び増加。下請受注高は2兆7728億円、同7.0%増で3か月連続の増加。元請受注高のうち公共機関からの受注高は2兆4303億円、同10.3%増で前月の減少から再び増加。民間等からの受注高は7兆6992億円、同50.6%増で前月の減少から再び増加。◇民間等からの建築工事・建築設備工事(1件5億円以上)の受注工事額=3兆2023億円、同115.6%増で前月の減少から再び増加。◇発注者別=①「サービス業」1兆4141億円(同364.2%増)、②「不動産業」9134億円(同47.7%増)、③「製造業」3521億円(同40.8%増)—の順で、「不動産業」が2番目に多かった。◇工事種別=受注工事額が多いのは、①「住宅」8664億円(同91.5%増)、②「事務所」8194億円(同546.9%増)、③「医療・福祉施設」3490億円(同268.1%増)—の順。◇発注者別・工事種別=受注工事額が多いのは、①サービス業の「住宅」4098億円、②不動産業の「住宅」3877億円、③サービス業の「事務所」3328億円—の順。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000832.html(平成30年度分)
http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000833.html(平成31年3月分)

【問合せ先】総合政策局 情報政策課 建設経済統計調査室 03—5253—8111 内線28621、28622

市場指標

不動研住宅価格指数、3月の首都圏総合は前月比2か月連続の下落

(一財)日本不動産研究所は2019年3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・基準値=2000年1月・100ポイント(P)]をまとめた。

首都圏総合は91.55P(前月比0.41%減)で、2か月連続で下落した。〔地域別の内訳〕◇東京都=100.34P(前月比0.02%増)で、2か月ぶりの上昇◇神奈川県=86.26P(同1.09%減)で、2か月連続の下落◇千葉県=70.52P(同3.07%減)で、5か月ぶりの下落◇埼玉県=75.97P(同0.90%増)で、2か月ぶりの上昇。〔URL〕<http://www.reinet.or.jp/?p=22276>

【問合せ先】研究部 03—3503—5335

セミナー

日本建築ドローン協会、「建築ドローン技術セミナー」6月21日開催

(一社)日本建築ドローン協会(JADA)は、「第3回建築ドローン技術セミナー」を開催する。同協会では建築物の調査を対象としたドローンの活用に関して、ドローンを飛行させるための技術や手法に焦点を当てた事例を紹介してきた。しかし、本来は点検調査あるいは災害調査における要求事項や既存の方法論を十分に理解した上で、ドローンを活用することが基本となる。そこで、今回のセミナーでは、第一線で活躍されている有識者であり、また同協会の役員でもある二人により、「建物保全調査及び災害調査における基礎とドローン活用

の要点」について講演してもらう運びとなった。

【講演】①建築保全調査の基礎とドローン活用の要点＝兼松学氏(東京理科大学理工学部建築学科教授)、②災害調査の基礎とドローン活用の要点＝楠浩一氏(東京大学地震研究所災害科学系研究部門教授)。

【日時・会場・定員】6月21日(金)、13:30～17:00(受付開始13:00)、日本教育会館9階「第五会議室」(東京都千代田区)、80名。【会費】JADA会員＝3000円、非会員＝5000円。【申込締切日】6月14日(金)。定員になり次第、締め切る。申込方法など詳細はURLを参照。

[URL] <https://jada2017.org/news/events/633>

【問合せ先】事務局 03—6260—8655

講演会

土地総合研究所、所有者不明土地について特別講演会、6月12日開催

(一財)土地総合研究所は、所有者不明土地について、下記の内容の特別講演会を開催する。

【プログラム】①(仮題)所有者不明土地問題に関する最近の取組について＝横山征成氏(国土交通省大臣官房参事官)、②(仮題)所有者不明土地法の施行について＝栗山達氏(国土交通省土地・建設産業局企画課長補佐)。

【日時・会場・定員】6月12日(水)、14:00～16:00(開場13:30)、日本消防会館5階「大会議室」(東京都港区)、150名。【参加費】無料。申込方法など詳細はURLを参照。

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

【問合せ先】03—3509—6971

協会だより

◆6月の行事予定

◇ 4日(火)	15:30～ 16:00～ 18:00～	理事会〔ホテルニューオータニ〕 定時総会〔同上〕 懇親パーティー〔同上〕
◇ 7日(金)	9:45～	宅地建物取引士法定講習〔連合会館〕
◇ 14日(金)	13:30～	特保住宅(戸建住宅)検査員研修〔住宅金融支援機構 近畿支店〕
◇ 18日(火)	9:30～ 14:00～ 13:30～	営業担当向け「仕事の数字基礎研修」〔全水道会館〕 営業担当向け「住宅ローン基礎研修」〔同上〕 特保住宅(戸建住宅)検査員研修〔弘済会館〕
◇ 21日(金)	13:30～	特保住宅(戸建住宅)検査員研修〔鹿児島商工会議所〕
◇ 25日(火)	13:30～	特保住宅(戸建住宅)検査員研修〔福井県織協ビル〕