

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers

今週の
フラッシュ

住宅・宅地分譲は 29 期ぶり一水準、流通 4 期連続一 ～土地総合研究所、4 月時点の「不動産業業況等調査」

(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 136 社、回収数 100 社、回収率 73.5%)をもとに、令和 2 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(令和 2 年 1 月 1 日)時点から 36.8 ポイント(P)悪化し▲21.2Pとなり、29 期ぶりにマイナス水準となった。「不動産流通業(住宅地)」の経営状況は同 19.4P悪化し▲36.1Pとなり、4 期連続のマイナス水準となった。「ビル賃貸業」の経営状況は同 21.5P悪化し 10.5Pとなり、24 期連続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▲50.0P、「不動産流通業(住宅地)」は▲65.7P、「ビル賃貸業」は▲50.0P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＝▲43.5P(前回調査時点▲20.7P)。2 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＝▲62.5P(同▲36.7P)。4 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＝▲50.0P(同▲25.8P)。4 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＝16.7P(同 31.1P)。平成 21 年 4 月調査以降 45 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＝11.5P(同 15.6P)。平成 24 年 7 月調査以降 32 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」「購入依頼件数」「取引価格」の各指数は前回からそれぞれ 9.0P、3.6P、13.2P 下落した。「成約件数」の指数は 5.5P 上昇した。「売却依頼件数」は 26 期連続して、「購入依頼件数」は 8 期連続して、「成約件数」は 24 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」は下落傾向にあるとの見方に転じた。◇売却依頼件数＝▲26.9P(同▲17.9P)◇購入依頼件数＝▲32.7P(同▲29.1P)◇成約件数＝▲32.7P(同▲38.2P)◇取引価格＝▲8.7P(同 4.5P)。〈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 16.1P、8.9P、11.0P、9.6P 下落した。「売却依頼件数」は平成 18 年 7 月調査以降 56 期連続して、「購入依頼件数」は 20 期連続して、「成約件数」は 27 期連続して、「取引価格」は 2 期連続して、それぞれ減少・下落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＝▲33.3P(同▲17.2P)◇購入依頼件数＝▲35.2P(同▲26.3P)

◇成約件数＝▲42.6 P (同▲31.6 P)◇取引価格＝▲13.0 P (同▲3.4 P)。〈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 22.3 P、9.9 P、10.3 P、10.6 P 下落した。「売却依頼件数」「成約件数」は 4 期連続して、「購入依頼件数」は 2 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。「取引価格」は下落傾向にあるとの見方が多い状況に転じた。◇売却依頼件数＝▲24.1 P (同▲1.8 P)◇購入依頼件数＝▲20.4 P (同▲10.5 P)◇成約件数＝▲29.6 P (同▲19.3 P)◇取引価格＝▲2.8 P (同 7.8 P)。

〔ビル賃貸業〕「空室の状況」の指数は、前回から 25.0 P 下落し 10.3 P となった。26 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 44.7 P 下落し 5.3 P となった。25 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＝10.3 P (同 35.3 P) ◇成約賃料動向＝5.3 P (同 50.0 P)。

〔URL〕 <http://www.lij.jp/search/gyoukyou/g2020-04.pdf>

【問合せ】 03—3509—6972



調査統計

国交省、2月の不動産価格指数(住宅総合)は前月比0.7%上昇、3か月ぶりアップ

国土交通省は、令和2年2月分の「不動産価格指数(住宅)・季節調整値及び不動産取引件数・面積(住宅)」と令和元年第4四半期(10～12月)分の「不動産価格指数(商業用不動産)・季節調整値」をまとめた。なお、同省では今回から不動産価格指数について、即時的な動向把握を可能とするため季節調整を行い、前年同月比ではなく前月比として公表する。

令和2年2月分の「不動産価格指数(住宅)・季節調整値」(2010年平均＝100)によると、全国の住宅総合指数は114.3で、前月比0.7%上昇、3か月ぶりにアップした。内訳は◇住宅地＝101.7(前月比7.7%上昇)◇戸建住宅＝100.8(同0.8%下落)◇マンション(区分所有)＝151.0(同0.0%下落)。

令和元年第4四半期分の全国の「不動産価格指数(商業用不動産)・季節調整値」(2010年平均＝100)は、「店舗」が148.8、「オフィス」が129.1、「倉庫」が118.0、「工場」が102.2、「マンション・アパート(一棟)」が131.1となった。これらを総合した「建物付土地総合指数」は130.2で前期比3.2%下落、7期ぶりにダウンした。また、「商業地」が104.7、「工業地」が105.0となり、これらを総合した「土地総合指数」は105.2で同2.6%上昇、2期ぶりにアップした。「商業用不動産総合指数」(建物付土地総合、土地総合)は121.9で同1.4%下落、4期ぶりにダウンした。

「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、国土交通省が作成したもの。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。

〔令和2年2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＝1万3084件(前年同月比1.9%減)、315万8459

m²(同 0.4%縮小)◇マンション=1万4593件(同 2.2%減)、78万5726 m²(同 2.6%縮小)。

〈南関東圏(埼玉・千葉・東京・神奈川)〉◇住宅総合指数=116.9(前月比 1.5%上昇)◇住宅地=105.4(同 7.6%上昇)◇戸建住宅=98.3(同 1.1%下落)◇マンション=145.5(同 0.8%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=3220件(前年同月比 2.6%減)、54万4624 m²(同 1.2%拡大)◇マンション=8543件(同 0.6%減)、42万1431 m²(同 0.2%縮小)。

〈名古屋圏(岐阜・愛知・三重)〉◇住宅総合指数=108.4(前月比 2.4%上昇)◇住宅地=100.2(同 9.9%上昇)◇戸建住宅=101.9(同 0.8%上昇)◇マンション=148.7(同 2.5%下落)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=893件(前年同月比 2.3%減)、21万1667 m²(同 4.5%縮小)◇マンション=695件(同 3.0%増)、4万7117 m²(同 3.3%拡大)。

〈京阪神圏(京都・大阪・兵庫)〉◇住宅総合指数=121.0(前月比 1.8%上昇)◇住宅地=106.4(同 8.4%上昇)◇戸建住宅=106.0(同 0.8%上昇)◇マンション=158.9(同 2.2%下落)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=2300件(前年同月比 1.3%減)、34万3837 m²(同 2.8%拡大)◇マンション=2777件(同 9.1%減)、15万8468 m²(同 11.1%縮小)。

〈東京都〉◇住宅総合指数=128.6(前月比 0.9%上昇)◇住宅地=114.3(同 5.3%上昇)◇戸建住宅=103.8(同 3.3%下落)◇マンション=151.8(同 0.8%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=881件(前年同月比 9.2%減)、10万6613 m²(同 12.4%縮小)◇マンション=5017件(同 0.7%減)、21万5416 m²(同 1.6%拡大)。

〈愛知県〉◇住宅総合指数=111.8(前月比 3.4%上昇)◇住宅地=103.1(同 7.4%上昇)◇戸建住宅=103.4(同 1.7%上昇)◇マンション=151.6(同 3.3%下落)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=460件(前年同月比 6.7%減)、9万371 m²(同 18.4%縮小)◇マンション=635件(同 1.9%増)、4万2725 m²(同 2.7%拡大)。

〈大阪府〉◇住宅総合指数=119.6(前月比 0.7%上昇)◇住宅地=112.9(同 0.3%下落)◇戸建住宅=100.0(同 0.6%上昇)◇マンション=155.5(同 0.8%下落)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1150件(前年同月比 8.9%減)、13万6987 m²(同 10.6%縮小)◇マンション=1689件(同 6.0%減)、9万2717 m²(同 9.0%縮小)。

[URL] https://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000213.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

東京都の新設住宅着工戸数、4月は1.1万戸で前年同月比4.0%減

東京都は、都内における令和2年4月の「新設住宅着工戸数」をまとめた。

【令和2年4月】1万1211戸。前年同月比では、分譲住宅は増加したが、持家、貸家が減少し、全体で4.0%減少と3か月連続の減少となった。

【利用関係別】◇持家1147戸(前年同月比4.4%減、2か月ぶりの減少)。◇貸家5109戸(同 8.6%減、3か月連続の減少)。◇分譲住宅4763戸(同 4.9%増、2か月ぶりの増加)。うち、マンション3149戸(同 8.5%増、2か月ぶりの増加)、一戸建て1576戸(同 1.4%減、2か月ぶりの減少)。

【地域別】◇都心3区(千代田区、中央区、港区)303戸(同 53.5%減、2か月連続の減少)。◇都心10区(千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、墨田区、江東区、渋谷区、

豊島区)3203戸(同6.2%増、2か月ぶりの増加)。◇区部全体8283戸(同8.0%減、3か月連続の減少)。◇市部2896戸(同10.2%増、11か月ぶりの増加)。

【URL】<https://www.metro.tokyo.lg.jp/tosei/hodohappyo/press/2020/06/04/01.html>

【問合せ先】住宅政策本部 住宅企画部 企画経理課 03—5320—4932

住金機構、「フラット35」の2019年度の申請戸数は6.4%増12.1万戸

(独)住宅金融支援機構は、2020年1～3月分及び2019年度(2019年4月～2020年3月)分の証券化支援事業【フラット35】の申請戸数、実績戸数及び実績金額をまとめた。

なお、実績戸数及び実績金額は、当該期間に融資実行された戸数・金額であり、その期間より前に申請があったものを含む。

《1～3月分の申請戸数に係るトピックス》◇【フラット35(全体)】の申請戸数は前年同期比で微増(2.2%増)している。主な要因としては、【フラット35(買取型)】の申請戸数が前年同期比で横ばい(0.9%減)の一方、【フラット35(保証型)】における申請戸数が増加(22.9%増)したことが挙げられる。

《2019年度分の申請戸数に係るトピックス》◇【フラット35(全体)】の申請戸数は前年度比で増加(6.4%増)している。◇【フラット35(買取型)】の申請戸数は前年度比で微増(2.4%増)している。◇【フラット35(保証型)】の申請戸数は前年度比で増加(36.4%増)しており、フラット35全体の申請戸数に占める割合も11.6%から14.8%に上昇している。主な要因としては、【フラット35(保証型)】における取扱金融機関数が増加したこと(2018年度末：4機関→2019年度末：7機関)に加え、新規参入以外の取扱金融機関においても申請戸数が増加していることが挙げられる。

【フラット35(全体)】〈1～3月〉◇申請戸数=2万7689戸(前年同期比2.2%増)◇実績戸数=2万3500戸(同0.5%増)◇実績金額=7283億7889万円(同3.9%増)。借換えを除いた申請戸数は2万6268戸(同4.5%増)、実績戸数は2万2161戸(同3.2%増)、実績金額は6969億8163万円(同6.3%増)。〈2019年度〉◇申請戸数=12万1957戸(前年度比6.4%増)◇実績戸数=8万9356戸(同4.3%増)◇実績金額=2兆6960億9395万円(同7.2%増)。借換えを除いた申請戸数は11万5064戸(同7.9%増)、実績戸数は8万3073戸(同6.6%増)、実績金額は2兆5463億3257万円(同9.2%増)。

【フラット35(買取型)】〈1～3月〉◇申請戸数=2万3322戸(前年同期比0.9%減)◇実績戸数=1万9697戸(同3.9%減)◇実績金額=6162億3028万円(同0.4%減)。借換えを除いた申請戸数は2万2382戸(同1.2%増)、実績戸数は1万8811戸(同1.5%減)、実績金額は5963億1889万円(同1.7%増)。〈2019年度〉◇申請戸数=10万3861戸(前年度比2.4%増)◇実績戸数=7万6460戸(同0.7%減)◇実績金額=2兆3251億7428万円(同2.3%増)。借換えを除いた申請戸数は9万9112戸(同4.5%増)、実績戸数は7万2052戸(同2.2%増)、実績金額は2兆2231億3010万円(同4.9%増)。

【フラット35(保証型)】〈1～3月〉◇申請戸数=4367戸(前年同期比22.9%増)、フラット35全体に占める割合=15.8%(同2.7P増)◇実績戸数=3803戸(同31.3%増)◇実績金額=1121億4861万円(同36.7%増)。借換えを除いた申請戸数は3886戸(同28.5%増)、実績

戸数は 3350 戸(41.1%増)、実績金額は 1006 億 6274 万円(45.0%増)。〈2019 年度〉◇申請戸数=1 万 8096 戸(前年度比 36.4%増)、フラット 35 全体に占める割合=14.8%(同 3.2P 増)◇実績戸数=1 万 2896 戸(同 48.2%増)◇実績金額=3709 億 1967 万円(同 53.3%増)。借換えを除いた申請戸数は 1 万 5952 戸(34.9%増)、実績戸数は 1 万 1021 戸(48.0%増)、実績金額は 3232 億 247 万円(52.6%増)。

〔URL〕 <https://www.jhf.go.jp/files/400352860.pdf>

【問合せ先】 経営企画部 広報グループ 03—5800—8019

周知依頼

警察庁から当協会に「疑わしい取引の届出に関する要請」

警察庁から当協会に「タリバーン関係者等と関連すると疑われる取引の届出等」についての要請が通知された。

このたび、「国際連合安全保障理事会決議に基づく資産凍結等の措置の対象となるタリバーン関係者等を指定する件の一部を改正する件」(令和 2 年 5 月 26 日付け外務省告示第 211 号)及び「国際連合安全保障理事会決議第 1267 号等を踏まえ我が国が実施する国際テロリストの財産の凍結等に関する特別措置法第 3 条第 1 項の規定に基づき国際テロリストを公告する件」(令和 2 年 5 月 28 日付け国家公安委員会告示第 19 号)により資産(財産)凍結措置等の対象となる者の一部が改正された。

タリバーン関係者等と関連すると疑われる取引については、これまでも、犯罪による収益の移転防止に関する法律(平成 19 年法律第 22 号。以下「犯罪収益移転防止法」)に基づき、顧客等の取引時確認等や疑わしい取引の届出の履行の徹底が図られ、また、タリバーン関係者等との一定の取引は外国為替及び外国貿易法(昭和 24 年法律第 228 号)及び国際連合安全保障理事会決議第 1267 号等を踏まえ我が国が実施する国際テロリストの財産の凍結等に関する特別措置法(平成 26 年法律第 124 号。以下「国際テロリスト財産凍結法」)により規制されているところである。

最近の厳しい国際テロ情勢にかんがみ、宅地建物取引業者に対し、このたびの改正内容を周知するとともに、I S I L その他のイスラム過激派組織やその関係者が本件タリバーン関係者等に含まれていることにも留意し、引き続きタリバーン関係者等と関連すると疑われる取引について「犯罪収益移転防止法」に基づく各種義務の履行が徹底され、また、タリバーン関係者等との一定の取引について「国際テロリスト財産凍結法」等の規定が遵守されるよう、要請している。改正内容など要請の詳細については、下記 URL を参照のこと。

〔URL〕 <https://www.npa.go.jp/sosikihanzai/jafic/todoke/yousei.htm>

(警察庁 > 組織犯罪対策 > JAFIC(犯罪収益移転防止対策室) > 事業者の皆さんへ > 疑わしい取引の届出に関する要請など)