

# 週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers



## 住宅・宅地分譲は2期、流通は5期連続マイナス水準

～土地総合研究所、7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134社、回収数108社、回収率80.6%)をもとに、令和2年7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4月1日)時点から10.5ポイント(P)改善したが▲10.7Pとなり、2期連続の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3.9P悪化し▲40.0Pとなり、5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8.4P悪化し2.1Pとなり、25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▲25.0P、「不動産流通業(住宅地)」は▲31.8P、「ビル賃貸業」は▲32.0P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＝▲42.3P(前回調査時点▲43.5P)。3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＝▲84.6P(同▲62.5P)。5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＝▲74.0P(同▲50.0P)。5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＝▲18.0P(同16.7P)。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から、増加傾向にあるとの見方に転じた。⑤販売価格の動向＝14.8P(同11.5P)。平成24年7月調査以降33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」「成約件数」「取引価格」の各指数は前回からそれぞれ20.3P、20.1P、35.2P、14.9P下落した。「売却依頼件数」は平成26年1月調査以降27期連続して、「購入依頼件数」は平成30年7月調査以降9期連続して、「成約件数」は平成26年7月調査以降25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＝▲47.2P(同▲26.9P)◇購入依頼件数＝▲52.8P(同▲32.7P)◇成約件数＝▲67.9P(同▲32.7P)◇取引価格＝▲23.6P(同▲8.7P)。〈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10.3P、6.6P、24.7P、5.2P下落した。「売却依頼件数」は平成18年7月調査以降57期連続して、「購入依頼件数」は平成28年7月調査以降17期連続して、「成約件数」は平成25年10月調査以降28期連続して、「取引価格」は3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＝▲43.6P(同▲33.3P)◇購入依頼件数＝▲41.8P(同▲35.2P)◇成約件数＝▲67.3P(同▲42.6P)◇取引価格＝▲18.2P(同▲13.0P)。〈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19.5P、14.1P、30.4P、12.7P下落した。「売却依頼件数」「成約件数」は5期連続して、「購入依頼件数」は3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＝▲43.6P(同▲24.1P)◇購入依頼件数＝▲34.5P(同▲20.4P)◇成約件数＝▲60.0P(同▲29.6P)◇取引価格＝▲15.5P(同▲2.8P)。

〔ビル賃貸業〕「空室の状況」の指数は、前回から45.4P下落し▲35.1Pとなった。平成24年1月調査以来、空室が増加傾向にあるとの見方に転じた。「成約賃料動向」の指数は、前回から5.3P下落し0.0Pとなった。◇空室の状況＝▲35.1P(同10.3P)◇成約賃料動向＝0.0P(同5.3P)。

〔URL〕<http://www.lij.jp/search/gyoukyou/g2020-07.pdf>

【問合先】03—3509—6972



## 政策動向

### 都市再生特措法等の一部改正に伴う政令が閣議決定、9月7日から施行

第201回国会において成立した、「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」(令和2年法律第43号)の施行期日を定める政令(同法の施行期日：令和2年9月7日)及び改正法の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令が、9月1日、閣議決定された。

【背景】安全で魅力的なまちづくりを推進するため、改正法が6月10日に公布された。このため、改正法の施行期日を定めるとともに、都市再生特別措置法施行令等の関係政令の整備等を行う。

【概要】(1)都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行期日を定める政令＝改正法(一部の規定を除く)の施行期日を9月7日とする。

(2)都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令、政令改正の概要<今回決定>

①都市再生特別措置法施行令・都市公園法施行令の一部改正＝◇スマートビル化のための設備として、センサー、ビーコン、画像解析カメラ等の撮影機器、通信機器、電子計算機等を規定。◇「居心地が良く歩きたくなる」まちなかエリアにおいて、民間事業者等が公園管理者と締結する協定に基づき設置可能な占用物件として、自転車駐車場、看板、広告塔を規定。建蔽率を上乗せできる範囲として、10%を規定。

②都市計画法施行令の一部改正＝市町村長に届出を要する行為として、土石等の堆積を追加。政令改正などの詳細は下記URLを参照すること。

〔URL〕[https://www.mlit.go.jp/report/press/toshi05\\_hh\\_000302.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/toshi05_hh_000302.html)

【問合先】国土交通省 都市局 03—5253—8111

まちづくり推進課 内線 32552、32545〔政令全般〕

都市計画課 内線 32682、32683〔政令のうち上記(2)②関係〕



## 調査統計

### 国交省、7月の建設工事受注動態統計(大手50社)、総計は前年比22.9%減

国土交通省がまとめた令和2年7月の「建設工事受注動態統計調査(大手50社調査)結果」によると、民間工事は不動産業、製造業、運輸業、郵便業等が減少したため、前年同月比31.6%減少し、7か月連続で減少した。総計は同22.9%減少し、5か月連続で減少した。

【受注総額】9241億円、前年同月比22.9%減、5か月連続で減少。国内は民間工事が減少し、公共工事は増加。国内計は8994億円、同18.1%減、7か月連続の減少。

【民間工事】5870億円、前年同月比31.6%減、7か月連続の減少。製造業、非製造業ともに減少。製造業は同39.4%減、非製造業は同28.0%減。◇発注者別＝不動産業、製造業、運輸業、郵便業等が減少し、鉱業、採石業、砂利採取業、建設業、サービス業、卸売業、小売業は増加。◇工事種類別＝建築、土木ともに減少。工場・発電所、鉄道、住宅等が減少し、教育・研究・文化施設、医療・福祉施設、土木その他は増加。

【公共工事】2674億円、前年同月比37.7%増、6か月連続の増加。国の機関が増加し、地方の機関は減少。国の機関は同102.1%増、地方の機関は同22.1%減。◇発注者別＝国の機関は独立行政法人が減少し、国、政府関連企業は増加。地方の機関は市区町村、地方公営企業、その他が減少し、都道府県は増加。◇工事種類別＝建築が減少し、土木は増加。上水道・下水道、教育・研究・文化施設、土地造成等が減少し、土木その他、道路、娯楽施設等は増加。

【海外工事】248億円、前年同月比75.1%減、4か月連続の減少。

〔URL〕[https://www.mlit.go.jp/report/press/joho04\\_hh\\_000932.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000932.html)

【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 28611、28613

### 国交省、8月の全国主要建設資材、需給は全て“均衡”、価格は軽油のみ“やや上昇”

国土交通省は、令和2年8月1日～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。全国の建設資材動向は次のとおり。〔価格動向〕＝石油(軽油)のみ「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(岩手県、宮城県、福島県)の建設資材動向は次のとおり。〔価格動向〕＝石油(軽油)のみ「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」。

なお、同調査が対象としている主に土木工事で使用が想定される主要建設資材においては、新型コロナウイルスによる影響と見られる需給動向変化は、確認されなかった。

〔URL〕[https://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo14\\_hh\\_000923.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo14_hh_000923.html)

【問合せ先】不動産・建設経済局 建設市場整備課 03—5253—8111 内線 24863、24864

### 東京都の7月の新設住宅着工戸数、前年比0.3%減で2か月ぶりの減少

東京都は、都内における令和2年7月の「新設住宅着工戸数」をまとめた。

【令和2年7月】1万906戸。前年同月比では、貸家は増加したが、持家、分譲住宅が減少

したため、全体で0.3%減少し、2か月ぶりの減少となった。

〔利用関係別〕◇持家1427戸(前年同月比5.5%減、4か月連続の減少)。◇貸家5708戸(同5.1%増、3か月連続の増加)。◇分譲住宅3747戸(同5.1%減、2か月ぶりの減少)。うち、マンション2183戸(同8.8%増、2か月連続の増加)、一戸建て1511戸(同19.2%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)450戸(同33.9%増、5か月ぶりの増加)。◇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)2943戸(同17.9%増、2か月ぶりの増加)。◇区部全体8798戸(同5.6%増、2か月ぶりの増加)。◇市部2084戸(同19.0%減、2か月ぶりの減少)。

〔URL〕<https://www.metro.tokyo.lg.jp/tosei/hodohappyo/press/2020/09/04/04.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、「リ・バース60」4～6月の付保申請は前年比8.6%増、前期比9.1%減

(独)住宅金融支援機構は、住宅融資保険を活用したリ・バースモーゲージ型住宅ローン【リ・バース60】の2020年4～6月分の利用実績等についてまとめた。

〔トピックス〕①4～6月の付保申請戸数は240戸となり、前年同期比8.6%増加したが、前期(1～3月)比では9.1%減少した。前期比が減少した要因は新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う住宅事業者の営業活動自粛の動きなどの影響が考えられる。②6月末の取扱金融機関数は67機関(前年同期比19.6%増)となり、前年に比べ増加した。③前年同期比で付保申請戸数及び取扱金融機関数が増加した要因は、近年、高齢者向けの住宅ローンのラインナップを考える金融機関が増えていること、ノンリコース型(顧客が亡くなった時に、債務を担保物件の売却代金で返済し、債務が残った場合であっても、残債務を相続人が返済する必要のないタイプ)の導入などの商品性の改善により利用しやすくなったこと、【リ・バース60】の認知が進んできたことなどがあげられる。④ノンリコース型の利用割合は、4～6月の付保申請案件全体の98.3%となり、ノンリコース型の利用が浸透している。

【リ・バース60】利用実績〕<4～6月分>◇付保申請戸数=240戸(前年同期比8.6%増)。◇付保実績戸数=201戸(同48.9%増)。◇付保実績金額=31.1億円(同86.2%増)。◇取扱金融機関数(期末累計)=67機関(同19.6%増)。

【リ・バース60】の借入申込者の利用実態〕<4～6月に付保申請のあった案件に係る平均値又は割合>◇申込者属性(平均)=年齢:70歳、年収:360万円。◇申込者属性(割合)=年金受給者(57.1%)、会社員(20.4%)、会社役員(5.8%)、個人経営(5.4%)、公務員(3.8%)、パート・アルバイト(3.8%)、短期社員(1.3%)、農漁業(0.4%)、その他(2.1%)。◇資金使途(割合)=戸建新築(35.8%)、戸建リフォーム(23.3%)、借換え(20.0%)、新築マンション購入(13.3%)、中古マンション購入(4.2%)、新築戸建購入(2.1%)、中古戸建購入(1.3%)。◇資金計画(平均)=所要額:2743万円、融資額:1462万円、毎月支払額:2.9万円。◇利用地域(割合)=東京都(9.6%)、千葉県(6.7%)、神奈川県(6.3%)、広島県(6.3%)、埼玉県(5.8%)、兵庫県(5.4%)、大阪府(5.0%)、茨城県(4.6%)、静岡県(4.6%)、福岡県(4.2%)、ほか。◇住宅又は住宅ローンを必要とする理由(割合)=住宅が古い(43.8%)、住替え(20.4%)、借換え(19.6%)、ほか。◇利用タイプ(割合)=ノンリコース(98.3%)、リコース(1.7%)。

〔URL〕<https://www.jhf.go.jp/files/400353444.pdf>

## 市場動向

### 7月の首都圏・新築戸建の平均登録価格は前月比0.6%上昇、アットホーム調べ

アットホームがまとめた2020年7月の首都圏(1都3県・8エリア=東京23区、東京都下、横浜市・川崎市、神奈川県他、さいたま市、埼玉県他、千葉県西部、千葉県他)の「新築戸建の価格動向」によると、新築戸建の1戸当たりの平均登録価格(売り希望価格)は前月比0.6%上昇して3923万円となった。東京都下、さいたま市以外の6エリアで前月を上回った。前年同月比で上昇となったのは、埼玉県他、千葉県西部、千葉県他の3エリア。千葉県他は前月比1.5%上昇、前年同月比4.6%上昇と大きくアップした。なお、千葉県西部は柏市、松戸市、流山市、我孫子市、市川市、浦安市、習志野市、船橋市の8市が対象。

〔首都圏8エリアの平均登録価格〕◇東京23区=5531万円(前月比0.2%上昇、前年同月比1.4%下落)◇東京都下=3977万円(同0.0%、同1.6%下落)◇横浜市・川崎市=4291万円(同0.5%上昇、同1.3%下落)◇神奈川県他=3715万円(同0.7%上昇、同1.8%下落)◇さいたま市=3675万円(同0.1%下落、同0.3%下落)◇埼玉県他=3159万円(同0.1%上昇、同1.0%上昇)◇千葉県西部=3464万円(同0.8%上昇、同1.9%上昇)◇千葉県他=2866万円(同1.5%上昇、同4.6%上昇)。

〔URL〕 <https://athome-inc.jp/wp-content/uploads/2020/08/2020082701.pdf>

【問合せ先】 広報担当 03—3580—7504

## お知らせ

### 推進C、有効期限3/31以前のコンサルティングマスター更新、9/30が最終期限

(公財)不動産流通推進センターは、国土交通大臣の登録を受けて実施している「公認 不動産コンサルティングマスター」の認定証について、新型コロナウイルス感染症の拡大防止対策として、有効期限が2020年(平成32年/令和2年)3月31日以前の人を対象に、更新手続きの最終期限を6月30日から9月30日に延期している。

更新手続きとは、更新申請、顔写真提出、更新要件充足、更新手数料決済の4項目を指す。なお、9月30日の最終期限を過ぎると、登録は抹消となり、再度登録を行うためには、不動産コンサルティング技能試験に合格することが必要となる。

【申請受付期間】◇2020年3月31日に有効期限が満了する人(認定証には平成32年3月31日と記載)=2020年9月30日まで更新申請手続きが可能。◇登録を更新していない人(現在有効な認定証を持っていない人)=2020年9月30日まで更新申請手続きが可能。◇2021年3月31日以降に有効期限が満了する人(認定証には平成33年3月31日と記載)=有効期間満了日の半年前(前年の10月1日)から更新申請手続きが可能。

更新申請手続きの詳細については、下記URLを参照すること。

〔URL〕 <https://www.retpc.jp/consul/koushin/>

【問合せ先】 (公財)不動産流通推進センター コンサルティング係 03—5843—2079