

# 週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers

今週の  
フラッシュ

## 住宅・宅地分譲業の経営状況は1.7P改善し15.5Pに ～土地総合研究所、10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119社、回収数96社、回収率80.7%)をもとに、令和5年10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5年7月1日)時点から1.7ポイント(P)改善し15.5Pとなった。「不動産流通業(住宅地)」の経営状況は同2.2P改善し▲4.3Pとなった。「ビル賃貸業」の経営状況は同5.0P悪化し0.0Pとなった。

3か月後の見通しについては、「住宅・宅地分譲業」が▲8.6P、「不動産流通業(住宅地)」が▲6.4P、「ビル賃貸業」が2.6P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＝▲43.3P(前回調査時点▲6.7P)。前回から36.6P低下。②モデルルーム来場者数＝▲21.4P(同▲22.2P)。前回から0.8P上昇。③成約件数＝▲19.0P(同▲22.8P)。前回から3.8P上昇。④在庫戸数＝28.6P(同10.5P)。前回から18.1P上昇。⑤販売価格の動向＝50.0P(同58.6P)。前回から8.6P低下。平成24年7月調査以降46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。

【不動産流通業(住宅地)】[既存マンション等]①売却依頼件数＝▲14.0P(前回調査時点▲20.9P)②購入依頼件数＝▲29.5P(同▲32.6P)③成約件数＝▲25.0P(同▲46.5P)④取引価格＝22.7P(同12.8P)。「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6.9P、3.1P、21.5P、9.9P上昇した。「売却依頼件数」は平成26年1月調査以降40期連続して、「購入依頼件数」は平成30年7月調査以降22期連続して、「成約件数」は平成26年7月調査以降38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11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。[既存戸建住宅等]①売却依頼件数＝▲14.9P(同▲19.6P)②購入依頼件数＝▲29.8P(同▲26.1P)③成約件数＝▲27.7P(同▲37.0P)④取引価格＝16.0P(同13.0P)。「売却依頼件数」「成約件数」「取引価格」の各指数は前回からそれぞれ4.7P、9.3P、3.0P上昇した。「購入依頼件数」の指数は前回から3.7P低下した。「売却依頼件数」は平成18年7月調査以降70期連続して、「購入依頼件数」は平成28年7月調査以降30期連続して、「成約件数」は平成25年10月調査以降41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11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。〔土地〕①売却依頼件数＝▲8.5P(同0.0P)②購入依頼件数＝▲4.3P(同0.0P)③成約件数＝▲8.5P(同▲19.6P)④取引価格＝30.9P(同18.5P)。「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8.5P、4.3P低下した。「成約件数」「取引価格」の各指数は前回からそれぞれ11.1P、12.4P上昇した。「成約件数」は18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。「取引価格」は12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。

【ビル賃貸業】①空室の状況＝6.7P(前回調査時点▲5.6P)。前回から12.3P上昇。②成約賃料動向＝5.3P(同0.0P)。前回から5.3P上昇。

〔URL〕<https://www.lij.jp/search/gyoukyou/g2023-10.pdf>

【問合せ】03—3509—6972



## 調査統計

### 国交省、令和5年3Qの地価LOOK、全地区で上昇又は横ばいが継続

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」令和5年第3四半期(令和5年7月1日～10月1日)をまとめた。

【概況】調査した全国80地区における地価動向は、景気が緩やかに回復している中、マンション需要の堅調さに加え、店舗需要の回復傾向が継続したことなどにより、4期連続で全ての地区において上昇又は横ばいとなった。住宅地では、6期連続で23地区全てで上昇した。〔特徴〕◇全80地区のうち、上昇78地区(98%)〔前期74地区(93%)〕、横ばい2地区(2%)〔同6地区(7%)〕、下落0地区〔同0地区〕。◇上昇78地区について、変動率区分(上昇・横ばい・下落の区分)別に見ると、「3%以上6%未満の上昇」が3地区〔住宅地「大濠」(福岡市中央区)、商業地「銀座中央」(東京都中央区)、商業地「京都駅周辺」(京都市下京区)〕、「0%以上3%未満の上昇」が75地区。◇住宅地では、6期連続で全ての地区で上昇となった。このうち、変動率区分が「6%以上の上昇」から「3%以上6%未満の上昇」に移行した地区が1地区〔「大濠」(福岡市中央区)〕となった。◇商業地では、上昇55地区(96%)〔同51地区(90%)〕、横ばい2地区(4%)〔同6地区(10%)〕となった。このうち、変動率区分が「0%以上3%未満の上昇」から「3%以上6%未満の上昇」に転じた地区が1地区〔「銀座中央」(東京都中央区)〕、「横ばい」から「0%以上3%未満の上昇」に転じた地区が4地区〔「丸の内」(東京都千代田区)、「有楽町・日比谷」(東京都千代田区)、「六本木」(東京都港区)、「品川駅東口周辺」(東京都港区)〕となった。〔主な要因〕◇住宅地では、マンション需要に引き続き堅調さが認められたことから、上昇が継続した。◇商業地では、人流の回復を受け、店舗需要の回復傾向が継続したほか、東京都心部でオフィス需要の持ち直し傾向が見られたことなどから、上昇傾向が継続した。

【三大都市圏(62地区)と地方圏(18地区)の動向】〔東京圏〕全35地区＝上昇33地区(94%)〔前期29地区(83%)〕、横ばい2地区(6%)〔同6地区(17%)〕、下落0地区〔同0地区〕。変動率区分が上方に移行した地区は5地区で、下方に移行した地区は0地区。〔大阪圏〕全19地区＝上昇19地区(100%)〔同19地区(100%)〕、横ばい0地区〔同0地区〕、下落0

地区[同 0 地区]。変動率区分は全ての地区で不変。[名古屋圏]全 8 地区＝上昇 8 地区(100%) [同 8 地区(100%) ]、横ばい 0 地区[同 0 地区]、下落 0 地区[同 0 地区]。変動率区分は全ての地区で不変。[地方圏]全 18 地区＝上昇 18 地区(100%) [同 18 地区(100%) ]、横ばい 0 地区[同 0 地区]、下落 0 地区(同 0 地区)。変動率区分が上方に移行した地区は 0 地区で、下方に移行した地区は 1 地区。

【用途別の動向】[住宅系地区]全 23 地区＝上昇 23 地区(100%) [前期 23 地区(100%) ]、横ばい 0 地区[同 0 地区]、下落 0 地区[同 0 地区]。変動率区分が上方に移行した地区は 0 地区で、下方に移行した地区は 1 地区。[商業系地区]全 57 地区＝上昇 55 地区(96%) [同 51 地区(90%) ]、横ばい 2 地区(4%) [同 6 地区(10%) ]、下落 0 地区[同 0 地区]。変動率区分が上方に移行した地区は 5 地区で、下方に移行した地区は 0 地区。

〔URL〕 [https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo04\\_hh\\_000001\\_00040.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo04_hh_000001_00040.html)

【問合せ先】 不動産・建設経済局 地価調査課 企画係 03—5253—8111 内線 30323

## 住金機構、「フラット 35」の 7～9 月の申請戸数は前年同期比 40.2%減

(独)住宅金融支援機構は、同機構が実施する証券化支援事業【フラット 35(買取型)】及び【フラット 35(保証型)】の 2023 年 7～9 月分の申請戸数、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。また、【フラット 35】S(ZEH)が 2022 年 10 月 1 日の制度開始から 1 年を迎えたため、この 1 年間の申請戸数等も公表した。

【フラット 35(全体)】◇申請戸数＝1 万 565 戸(前年同期比 40.2%減)◇実績戸数＝8730 戸(同 37.0%減)◇実績金額＝2790 億円(同 36.4%減)。

借換えを除いた申請戸数は 1 万 389 戸(同 38.4%減)、実績戸数は 8550 戸(同 34.4%減)、実績金額は 2757 億円(同 34.5%減)。

【フラット 35(買取型)】◇申請戸数＝9439 戸(前年同期比 36.7%減)◇実績戸数＝7723 戸(同 34.3%減)◇実績金額＝2464 億円(同 35.1%減)。

借換えを除いた申請戸数は 9280 戸(同 35.2%減)、実績戸数は 7560 戸(同 32.4%減)、実績金額は 2435 億円(同 33.8%減)。

【フラット 35(保証型)】◇申請戸数＝1126 戸(前年同期比 59.2%減)◇実績戸数＝1007 戸(同 51.8%減)◇実績金額＝326 億円(同 45.0%減)。

借換えを除いた申請戸数は 1109 戸(同 56.5%減)、実績戸数は 990 戸(同 46.1%減)、実績金額は 322 億円(同 39.7%減)。

<トピックス>ZEH を取得する場合に、【フラット 35】の借入金利を当初 5 年間年 0.5%、6 年目から 10 年目まで年 0.25%引き下げる【フラット 35】S(ZEH)は、2022 年 10 月 1 日の制度開始から 1 年が経過した。2022 年 10 月 1 日～2023 年 9 月末に【フラット 35】を申請した注文住宅申請戸数全体 1 万 9551 戸のうち、【フラット 35】S(ZEH)を申請した戸数は 5022 戸、申請割合は 25.7%となった。4 戸に 1 戸の割合で申請している。

〔URL〕 <https://www.jhf.go.jp/files/400367808.pdf>

【問合せ先】 経営企画部 広報グループ 03—5800—8019

## 推進C、10月の全国レインズ、既存マンションの成約価格は8.48%上昇

(公財)不動産流通推進センターは、令和5年10月に全国4不動産流通機構(東日本、中部圏、近畿圏、西日本)へ成約報告があった売買の取引事例のうち、既存住宅(既存マンション・既存戸建住宅)に関するデータを集計した。

全国の既存マンションの成約価格は前年同月比8.48%上昇、成約㎡単価は同7.90%上昇し、ともに41か月連続してプラスとなった。専有面積は前年同月比で4か月ぶりにプラスに転じた。築年数は前年同月比で再びマイナスに転じた。物件数は前年同月比で2か月連続してプラスとなった。

全国の既存戸建住宅の成約価格は前年同月比で7か月ぶりにプラスに転じた。建物面積は前年同月比で3か月ぶりにプラスに転じた。土地面積は前年同月比で4か月連続してプラスとなった。築年数は前年同月比で21か月連続してプラスとなった。物件数は前年同月比で6か月連続してプラスとなった。

### <令和5年10月・全国の既存住宅の成約物件動向>

【既存マンション】価格3799万円(前年同月比8.48%上昇)。㎡単価57.47万円(同7.90%上昇)。専有面積67.47㎡(同0.69%拡大)。築年数24.25年(同0.49%減)。件数6158件(同3.76%増)。【既存戸建住宅】価格2681万円(前年同月比3.31%上昇)。建物面積114.43㎡(同1.72%拡大)。土地面積206.37㎡(同2.97%拡大)。築年数27.08年(同3.79%増)。件数3783件(同6.17%増)。

### <令和5年10月・地域別の既存住宅の成約物件動向>

【既存マンション】北海道＝価格2314万円(前年同月比12.99%上昇)、件数210件(同8.25%増)。東北＝価格2281万円(同7.24%上昇)、件数108件(同16.28%減)。北関東・甲信越＝価格2242万円(同6.27%下落)、件数98件(同34.25%増)。首都圏＝価格4811万円(同8.55%上昇)、件数3205件(同6.23%増)。北陸＝価格1575万円(同21.91%下落)、件数34件(同3.03%増)。中部圏＝価格2295万円(同2.26%下落)、件数366件(同8.50%減)。近畿圏＝価格3023万円(同6.11%上昇)、件数1561件(同4.34%増)。中国＝価格2468万円(同8.20%上昇)、件数158件(同7.06%減)。四国＝価格1800万円(同8.17%増)、件数51件(同18.60%増)。九州・沖縄＝価格2524万円(同14.36%上昇)、件数367件(同3.42%減)。【既存戸建住宅】北海道＝価格1907万円(前年同月比0.68%下落)、件数294件(同27.83%増)。東北＝価格1823万円(同4.80%下落)、件数201件(同30.52%増)。北関東・甲信越＝価格1701万円(同1.67%上昇)、件数251件(同15.67%増)。首都圏＝価格4071万円(7.76%上昇)、件数1119件(同0.80%減)。北陸＝価格1542万円(同8.29%上昇)、件数65件(同35.42%増)。中部圏＝価格2288万円(同0.18%上昇)、件数328件(同2.09%減)。近畿圏＝価格2395万円(同8.47%上昇)、件数987件(同1.86%増)。中国＝価格1723万円(同5.25%上昇)、件数188件(同17.50%増)。四国＝価格1500万円(同9.97%上昇)、件数58件(同1.75%増)。九州・沖縄＝価格2084万円(同3.29%下落)、件数292件(同10.19%増)。

[URL] <https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/bukken/bukken2310.pdf>

【問合せ先】不動産流通センター研究所 03—5843—2065

## シンポジウム

### 国交省など、「二地域居住等促進シンポジウム」11/28 にオンライン開催

国土交通省と全国二地域居住等促進協議会は、「二地域居住等促進シンポジウム」を11月28日(火)にオンライン形式で開催する。

本年7月に閣議決定された新たな国土形成計画が目指す「新時代に地域力をつなぐ国土」の実現に向け、二地域居住等の促進による地方への人の流れの創出・拡大が重要となっている。このため、二地域居住等の普及促進と機運の向上を図る観点から、学識経験者の講演、自治体や民間団体、二地域居住の実践者による先進的な取組みの紹介、パネルディスカッション等を行う運びとなった。

**【開催挨拶】** 黒田昌義氏[国土交通省国土政策局局長]。**【全国二地域居住等促進協議会会長挨拶】** 阿部守一氏[長野県知事]。**【基調講演】** 3:4 生活、2つの仕事＝岡部明子氏[東京大学大学院教授]。**【二地域居住等の最新動向・知見の紹介】** 鹿子木靖氏[国土交通省国土政策局地方振興課課長]。**【二地域居住等の取組事例】** ①山梨県の二拠点居住の取組みについて＝長田芳樹氏[山梨県人口減少危機対策本部事務局人口減少危機対策監]、②二地域居住を加速するデュアルスクールについて＝吉田和史氏[㈱あわせ取締役執行役員地方創生推進部部长]、③二地域居住者の立体的視点について＝馬場未織氏[NPO法人南房総リパブリック代表理事]、④持続可能な二地域居住の始め方と気になるお金事情について＝田中祥人氏[二地域居住実践者／インフルエンサー]。**【パネルディスカッション】** ◇ファシリテーター：岡部明子氏。◇パネリスト：長田芳樹氏、吉田和史氏、馬場未織氏、田中祥人氏。**【閉会挨拶】** 平山幸宏氏[栃木県那須町長／全国二地域居住等促進協議会副会長]。

**【日時】** 11月28日(火) 14:00～16:50。**【開催方法】** オンライン開催(Zoomを使用)。無料。事前申込不要。誰でも傍聴可能。**【定員】** 先着500名(定員になり次第締め切る)。※後日、国土交通省ホームページでアーカイブ動画を公開予定。

傍聴方法や詳細については、下記URLを参照すること。

[URL] [https://www.mlit.go.jp/report/press/kokudoseisaku04\\_hh\\_000180.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/kokudoseisaku04_hh_000180.html)

**【問合せ先】** 国土交通省 国土政策局 地方振興課 03—5253—8111 内線 29542、29522、29425

## 協会だより

### 当協会の会員は正会員（企業会員）392社、賛助会員137社に

当協会はこのほど賛助会員2社の入会を承認した。これにより11月9日現在、正会員(企業会員)392社、正会員(団体会員)17団体、賛助会員137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、次のとおり。

<賛助会員>◇日本建築検査協会(株)(東京都中央区、山崎哲)◇(株)フジホーム(東京都中央区、大久保明)。

**【問合せ先】** 事務局 03—3511—0611