

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 16.5P 改善し 21.9P に ～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 122 社、回収数 98 社、回収率 80.3%)をもとに、令和 6 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 6 年 1 月 1 日)時点から 16.5 ポイント(P)改善し 21.9P となった。「不動産流通業(住宅地)」の経営状況は同 13.8P 改善し 0.0P となった。「ビル賃貸業」の経営状況は同横ばいの 15.0P 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▲1.6P、「不動産流通業(住宅地)」が▲10.9P、「ビル賃貸業」が 0.0P 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＝▲3.1P(前回調査時点▲35.7P)。前回から 32.6P 上昇。②モデルルーム来場者数＝0.0P(同▲42.3P)。前回から 42.3P 上昇。③成約件数＝▲16.1P(同▲16.9P)。前回から 0.8P 上昇。④在庫戸数＝34.4P(同 18.6P)。前回から 15.8P 上昇。⑤販売価格の動向＝58.1P(同 51.9P)。前回から 6.2P 上昇。47 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▲13.3P)②購入依頼件数＝▲7.0P(同▲33.3P)③成約件数＝▲18.6P(同▲34.1P)④取引価格＝25.0P(同 14.4P)。「売却依頼件数」の指数は前回から 0.7P 低下した。「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 26.3P、15.5P、10.6P 上昇した。「売却依頼件数」は 42 期連続して、「購入依頼件数」は 24 期連続して、「成約件数」は 40 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 13 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＝▲8.7P(同▲24.4P)②購入依頼件数＝▲17.4P(同▲23.9P)③成約件数＝▲31.1P(同▲42.2P)④取引価格＝6.5P(同 16.0P)。「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 15.7P、6.5P、11.1P 上昇した。「取引価格」の指数は前回から 9.5P 低下した。「売却依頼件数」は 72 期連続して、「購入依頼件数」は 32 期連続して、「成約件数」は 43 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 13 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＝▲6.7P(同▲2.2P)②購入依頼件数＝11.1P(同▲4.3P)③成約件数＝▲6.7P(同▲

22.2P)④取引価格=21.1P(同14.9P)。「売却依頼件数」の指数は前回から4.5P低下した。「購入依頼件数」「成約件数」「取引価格」の指数は前回からそれぞれ15.4P、15.5P、6.2P上昇した。「成約件数」は20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14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=13.3P(前回調査時点17.2P)。前回から3.9P低下。②成約賃料動向=20.0P(同15.0P)。前回から5.0P上昇。

[URL] <https://www.lij.jp/search/gyoukyou/g2024-04.pdf>

【問合せ先】03—3509—6972

調査統計

国土省、1月の不動産価格指数（住宅総合）は前月比1.3%上昇

国土交通省は、令和6年1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5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。令和6年1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138.8で前月比1.3%上昇、2か月連続でアップした。内訳は◇住宅地=115.2(前月比0.3%上昇)◇戸建住宅=118.2(同0.0%上昇)◇マンション(区分所有)=197.9(同0.9%上昇)。令和5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151.3、「オフィス」が169.9、「倉庫」が113.5、「工場」が115.1、「マンション・アパート(一棟)」が165.2となった。これらを総合した「建物付土地総合指数」は154.9で前期比1.8%上昇、2期連続でアップした。また、「商業地」が116.2、「工業地」が114.8となり、これらを総合した「土地総合指数」は115.8で同0.5%下落、9期ぶりにダウンした。「商業用不動産総合指数」(建物付土地総合、土地総合)は140.8で同2.0%上昇、4期連続でアップした。

【令和6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=1万2589件(前年同月比2.9%増)、308万7756㎡(同3.4%拡大)◇マンション=1万4584件(同4.5%増)、75万8184㎡(同2.7%拡大)。

〈南関東圏(埼玉・千葉・東京・神奈川)〉◇住宅総合指数=150.1(前月比1.9%上昇)◇住宅地=128.5(同0.6%上昇)◇戸建住宅=122.2(同1.2%下落)◇マンション=194.7(同2.4%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=3361件(前年同月比4.4%増)、55万4276㎡(同2.4%拡大)◇マンション=8306件(同5.0%増)、40万9505㎡(同4.4%拡大)。〈名古屋圏(岐阜・愛知・三重)〉◇住宅総合指数=117.1(前月比0.2%上昇)◇住宅地=100.0(同1.2%下落)◇戸建住宅=112.2(同0.9%上昇)◇マンション=182.3(同0.3%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=881件(前年同月比3.1%減)、20万7358㎡(同0.3%縮小)◇マンション=721件(同6.0%減)、4万4130㎡(同9.9%縮小)。〈京阪神圏(京都・大阪・兵庫)〉◇住宅総合指数=141.3(前月比0.9%下落)◇住宅地=121.9(同3.3%下落)◇戸建住宅=118.8(同1.9%下落)◇マンション=196.1(同0.6%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=2037件(前年同月比0.6%増)、29万1235㎡(同1.2%縮小)◇マンション=3154件

(同 4.5%増)、16 万 3345 m²(同 1.5%拡大)。

〈東京都〉◇住宅総合指数=161.1(前月比 0.8%上昇)◇住宅地=132.1(同 2.3%下落)◇戸建住宅=128.5(同 3.7%下落)◇マンション=200.8(同 3.0%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=959 件(前年同月比 12.8%増)、11 万 6196 m²(同 19.6%拡大)◇マンション=4948 件(同 5.8%増)、21 万 6435 m²(同 6.3%拡大)。〈愛知県〉◇住宅総合指数=121.6(前月比 0.6%下落)◇住宅地=104.2(同 0.9%上昇)◇戸建住宅=114.3(同 1.1%上昇)◇マンション=191.2(同 0.3%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=489 件(前年同月比 3.4%増)、9 万 1730 m²(同 0.2%縮小)◇マンション=666 件(同 6.5%減)、4 万 144 m²(同 10.6%縮小)。〈大阪府〉◇住宅総合指数=141.3(前月比 1.1%下落)◇住宅地=122.2(同 7.5%下落)◇戸建住宅=115.3(同 2.6%下落)◇マンション=195.2(同 2.3%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1063 件(前年同月比 0.4%減)、12 万 6740 m²(同 5.9%拡大)◇マンション=2006 件(同 9.4%増)、9 万 8807 m²(同 4.8%拡大)。

〔URL〕 https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo05_hh_000001_00158.html

【問合せ先】 不動産・建設経済局 不動産市場整備課 03—5253—8111 内線 30214

国交省、4月の全国主要建設資材の需給はアスファルト合材(新材)がやや緩和

国土交通省は、令和6年4月1日～5日に行った「主要建設資材需給・価格動向調査」をまとめた。生コンクリート、鋼材、木材など7資材13品目について、価格、需給、在庫の動向を調査したもの。

全国の建設資材の動向は次のとおり。〔価格動向〕=骨材(砂・砂利)、アスファルト合材(新材・再生材)が「やや上昇」、その他の資材は「横ばい」。〔需給動向〕=アスファルト合材(新材)が「やや緩和」、その他の資材は「均衡」。〔在庫状況〕=全ての調査対象資材において「普通」。

被災3県(岩手県、宮城県、福島県)の建設資材の動向は次のとおり。〔価格動向〕=全ての調査対象資材において「横ばい」。〔需給動向〕=アスファルト合材(新材)が「やや緩和」、その他の資材は「均衡」。〔在庫状況〕=全ての調査対象資材において「普通」。

〔URL〕 https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo14_hh_000001_00214.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

住金機構、「フラット35」の2023年度の申請は前年度比39.3%減で4.0万戸

(独)住宅金融支援機構は、2024年1～3月分及び2023年度(2023年4月～2024年3月)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。

【フラット35(全体)】<2024年1～3月分>◇申請戸数=9006戸(前年同期比24.6%減)◇実績戸数=7249戸(同38.9%減)◇実績金額=2354億円(同39.2%減)。借換えを除いた申請戸数は8878戸(同22.9%減)、実績戸数は7156戸(同37.4%減)、実績金額は2336億円(同38.3%減)。<2023年度>◇申請戸数=4万783戸(前年度比39.3%減)◇実績戸数=3万

3107 戸(同 39.2%減)◇**実績金額**=1 兆 646 億円(同 39.1%減)。借換えを除いた申請戸数は 4 万 172 戸(同 37.6%減)、実績戸数は 3 万 2554 戸(同 36.8%減)、実績金額は 1 兆 540 億円(同 37.4%減)。

【フラット 35(買取型)】<2024 年 1~3 月分>◇**申請戸数**=8057 戸(前年同期比 20.4%減)◇**実績戸数**=6476 戸(同 35.4%減)◇**実績金額**=2093 億円(同 37.1%減)。借換えを除いた申請戸数は 7939 戸(同 18.9%減)、実績戸数は 6388 戸(同 33.9%減)、実績金額は 2076 億円(同 36.1%減)。<2023 年度>◇**申請戸数**=3 万 6383 戸(前年度比 35.9%減)◇**実績戸数**=2 万 9245 戸(同 36.6%減)◇**実績金額**=9399 億円(同 37.7%減)。借換えを除いた申請戸数は 3 万 5838 戸(同 34.5%減)、実績戸数は 2 万 8751 戸(同 34.8%減)、実績金額は 9308 億円(同 36.5%減)。

【フラット 35(保証型)】<2024 年 1~3 月分>◇**申請戸数**=949 戸(前年同期比 47.7%減)◇**実績戸数**=773 戸(同 57.9%減)◇**実績金額**=261 億円(同 52.4%減)。借換えを除いた申請戸数は 939 戸(同 46.0%減)、実績戸数は 768 戸(同 56.5%減)、実績金額は 259 億円(同 51.1%減)。<2023 年度>◇**申請戸数**=4400 戸(前年度比 57.7%減)◇**実績戸数**=3862 戸(同 53.4%減)◇**実績金額**=1247 億円(同 47.8%減)。借換えを除いた申請戸数は 4334 戸(同 55.0%減)、実績戸数は 3803 戸(同 48.8%減)、実績金額は 1232 億円(同 43.6%減)。

[URL] <https://www.jhf.go.jp/files/400370068.pdf>

【問合先】経営企画部 広報グループ 03—5800—8019



ビル市況

三鬼商事、4 月の東京都心 5 区・オフィスビル空室率、前月比 0.09P 低下

三鬼商事がまとめた 2024 年 4 月時点の「最新オフィスビル市況」によると、東京ビジネス地区(都心 5 区=千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区、基準階面積 100 坪以上の主要貸事務所ビル)の平均空室率は前月比 0.09 ポイント(P)低下して 5.38%となった。前年同月比は 0.73P 低下。

4 月は集約などに伴う大型解約があったものの、拡張移転など大型の成約が見られたことや中規模の成約が順調に推移したため、東京ビジネス地区全体の空室面積はこの 1 か月間で約 7700 坪減少した。平均月額坪当たり賃料は 1 万 9825 円(前月比 0.03%・5 円上昇、前年同月比 0.36%・71 円下落)で、前月比で 3 か月連続上昇した。

調査対象ビル数は、新築ビルが調査月を含め過去 12 か月間に竣工したもので今回は 23 棟、既存ビルが調査月の 12 か月前までに竣工したもので今回は 2557 棟。平均は新築ビルと既存ビルの合計で今回は 2580 棟。

【新築ビル】◇**空室率**=22.64%(前月比 1.04P 低下、前年同月比 4.82P 低下)。4 月は新築ビル 1 棟が高稼働で竣工したほか、竣工 1 年未満のビルにも成約が見られ低下した。◇**月額坪当たり賃料**=2 万 7808 円(前月比 443 円上昇、前年同月比 956 円上昇)。

【既存ビル】◇**空室率**=4.99%(前月比 0.07P 低下、前年同月比 0.75P 低下)。4 月は集約や自社ビルへの移転による解約があったが、拡張移転の動きが見られたことや大規模ビルに

も成約が進んだため、2021年1月以来の4%台に低下した。◇月額坪当たり賃料=1万9654円(前月比6円下落、前年同月比102円下落)。

〔URL〕 <https://www.e-miki.com/rent/tokyo.html>

【問合先】 お客様サービス室(東京) 0120—38—8127

説明会

国土省、「無電柱化まちづくり促進事業」に関する説明会、6月11日開催

国土交通省は、「無電柱化まちづくり促進事業」に関する説明会を6月11日(火)にオンラインで開催する。

市街地開発事業等を実施する場合には、無電柱化の推進に関する法律(平成28年法律第112号、以下「無電柱化法」)第12条に基づき、電柱又は電線を道路上に新たに設置しないようにすることとなっている。

市街地開発事業等における無電柱化については、電線共同溝により実施されるものを中心に社会資本整備総合交付金等により支援を行ってきたところであるが、電線共同溝方式によらない方法で無電柱化を実施する場合についても、令和4年度に社会資本整備総合交付金及び防災安全交付金の基幹事業として「無電柱化まちづくり促進事業」を創設し、支援を行っている。

同制度の活用によるまちづくりにおける無電柱化を推進し、支援制度の概要や無電柱化に関する各種情報について周知を図るため、都道府県及び市町村等の地方公共団体の担当職員や民間事業者を対象にした説明会を下記のとおり開催する。

今回の説明会の開催について、開発事業に携わる人々に参加するよう、国土交通省では当協会加盟各社に対する周知を要請している。

【説明会の内容(予定)】 ◇「無電柱化まちづくり促進事業」の概要について、◇「市街地開発事業における無電柱化推進のためのガイドライン」について、◇「開発事業における無電柱化推進のためのガイドライン」について、◇「無電柱化まちづくり促進事業」を活用した無電柱化の取組事例について(予定)、◇関係省庁等からの情報提供(予定)、◇質疑応答一など。

【対象者】 都道府県及び市町村の市街地開発事業や開発許可等の担当者(出席者の役職は指定していない)、民間事業者ほか。

【日時】 6月11日(火) 10:00~12:00。オンライン(Teams)にて実施。

【参加登録】 参加希望の場合は5月31日(金)までに、登録フォーム(下記URLを参照)にて事前の登録をすること。※後日、登録したメールアドレス宛に、会議のURL、当日の説明資料を送付する。登録フォームにアクセスできない場合には、下記問合先に連絡すること。

〔URL〕 <https://forms.office.com/r/s367BPHqw8> (登録フォーム)

【問合先】 国土交通省 都市局 市街地整備課 吉田・尾賀

03—5253—8413 E-mail : oga-t226@mlit.go.jp

国土交通省 都市局 都市計画課 浅川・佐藤

03—5253—8293 E-mail : satoh-r2q8@mlit.go.jp