

# 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23期連続で+水準、流通は11期連続で一 ～土地総合研究所、10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145社、回収数116社、回収率80.0%)をもとに、平成30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(平成30年7月1日)時点から3.9ポイント(P)悪化し、13.2Pとなった。23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5.1P悪化し、▲6.7Pとなった。11期連続でのマイナス水準となった。「ビル賃貸業」の経営状況は同1.5P改善し、20.5Pとなり、18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▲4.2P、「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＝▲9.4P(前回調査時点▲19.4P)。12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＝▲6.5P(同▲18.2P)。9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＝1.3P(同▲2.5P)。上昇傾向にあるとの見方に転じた。④在庫戸数＝17.3P(同24.4P)。平成21年4月調査以降39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＝26.5P(同34.3P)。平成24年7月調査以降26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」の各指数は前回からそれぞれ8.5P、13.7P、4.1P上昇した。「取引価格」の指数は前回から1.5P下落した。「売却依頼件数」は20期連続して、「購入依頼件数」は2期連続して、「成約件数」は18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23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＝▲19.6P(同▲28.1P)◇購入依頼件数＝▲17.9P(同▲31.6P)◇成約件数＝▲30.4P(同▲34.5P)◇取引価格＝4.5P(同6.0P)。〈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2.0P、3.9P、6.2P、4.1P下落した。「売却依頼件数」は平成18年7月調査以降50期連続して、「購入依頼件数」は14期連続して、「成約件数」は21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23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＝▲13.3P(同▲11.3P)◇購入依頼件数＝▲23.3P(同▲19.4P)◇成約件数＝▲28.8P(同▲22.6P)◇取引価格＝1.7P(同5.8P)。〈土地〉「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3.3P、18.0P、3.4P下落した。「取引価格」の指数は前回から0.9P上昇した。「売却依頼件数」は減少傾向にあるとの見方が多い状況に転じた。「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。一方、「購入依頼件数」は4期連続して増加傾向にあるとの見方が多い状況が続いており、「取引価格」は23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＝▲3.3P(同0.0P)◇購入依頼件数＝3.3P(同21.3P)◇成約件数＝▲6.7P(同▲3.3P)◇取引価格＝16.7P(同15.8P)。

〔ビル賃貸業〕「空室の状況」の指数は、前回から6.6P上昇し9.7Pとなった。20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10.0P上昇し、40.0Pとなった。19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＝9.7P(同3.1P)◇成約賃料動向＝40.0P(同30.0P)。

〔URL〕<http://www.lij.jp/search/gyoukyou/g30-10.pdf>

【問合せ先】研究部 03—3509—6972

## 政策動向

### 国交省、都市のスポンジ化対策に「区画整理活用ガイドライン」を作成

国土交通省は、コンパクトシティの形成を推進するため、都市のスポンジ化対策の新たな制度である「空間再編賑わい創出事業」などを示した『小規模で柔軟な区画整理 活用ガイドライン～都市のスポンジ化地区における誘導施設整備のための集約換地等の市街地整備手法～』を作成し公表した。

地方都市を始めとした都市の既成市街地で進行する都市のスポンジ化対策に取り組む地方公共団体、民間事業者等を支援するため、同省では今後、説明会等を通じガイドラインの周知・活用を図る。

【概要】駅前やまちなかななどの都市のスポンジ化地区において、地方公共団体や民間事業者等が誘導施設整備のために行う小規模で柔軟な区画整理事業の活用を推進するため、まちづくりの発意から計画、事業化、事業の進め方はもちろんのこと、事業と一体となって行う誘導施設の導入、そして施設導入後に持続的に誘導効果を発揮するための方策まで、一連の制度活用のガイドラインを、参考事例や留意点、工夫を交えながら示している。

【構成】①背景、ガイドラインの使い方。②基本事項、立地適正化計画・土地区画整理事業。③新たな区画整理手法「空間再編賑わい創出事業」の概要。④「空間再編賑わい創出事業」の活用について。⑤「空間再編賑わい創出事業」のモデルイメージ。⑥集約・再編のための各種制度について。⑦賑わいの創出及び維持発展に向けて。

ガイドラインの詳細については下記URLを参照のこと。

〔URL〕[http://www.mlit.go.jp/report/press/toshi08\\_hh\\_000039.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/toshi08_hh_000039.html)

【問合せ先】都市局 市街地整備課 03—5253—8111 内線 32732、32735

## 国交省、平成 30 年 3Q の地価 LOOK レポート、上昇地区が 3 期連続 9 割超

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」平成 30 年第 3 四半期(平成 30 年 7 月 1 日～10 月 1 日)をまとめた。

それによると、調査した全国 100 地区のうち、地価が上昇したのが 96 地区(前回 95 地区)、横ばいが 4 地区(同 5 地区)、下落が 0 地区(同 0 地区)となり、上昇地区が全体の 96.0%(同 95.0%)となり、3 期連続して 9 割を上回った。

上昇している 96 地区のうち、0～3%の上昇が 81 地区(同 82 地区)。3～6%の上昇が 15 地区(前回 13 地区)。「駅前通」(札幌市)、「新宿三丁目」(歌舞伎町)「渋谷」(東京都)、「横浜駅西口」(横浜市)、「太閤口」(伏見)「金山」(名古屋市)、「心齋橋」(なんば)「福島」(大阪市)、「三宮駅前」(神戸市)、「博多駅周辺」(福岡市)、「下通周辺」(熊本市)、「県庁前」(那覇市)。

上昇している地区数の割合が高水準を維持している主な要因として、景気の回復、雇用・所得環境の改善、金融緩和等による良好な資金調達環境を背景に、三大都市圏を中心に空室率の低下・賃料の上昇等オフィス市況は好調な状況が続いていること、再開発事業の進展により繁華性が向上していること、訪日客の増加に応じて店舗、ホテルの建設需要が旺盛であること、利便性の高い地域等でのマンション需要が堅調であること等、オフィス、店舗、ホテル、マンション等に対する投資意欲が引き続き強いことが考えられる。

今回の地価動向は、東京圏の住宅系 3 地区[「品川」(豊洲)「立川」(東京都)]で横ばいから 0～3%の上昇に転じ、東京圏の商業系 2 地区[「新宿三丁目」(歌舞伎町)(東京都)]及び地方圏の商業系 1 地区[「県庁前」(那覇市)]で 3～6%の上昇に上昇幅を拡大した。東京圏の商業系 1 地区[「表参道」(東京都)]で 3～6%の上昇から 0～3%の上昇に上昇幅を縮小し、東京圏の商業系 1 地区[「銀座中央」(東京都)]及び地方圏の住宅系 1 地区[「大濠」(福岡市)]で 0～3%の上昇から横ばいとなった。

また、東京圏のうち商業系 1 地区[「元町」(横浜市)]及び地方圏のうち商業系 1 地区[「長野駅前」(長野市)]の計 2 地区が横ばいを継続している。なお、下落している地区は平成 26 年第 3 四半期から 17 期連続してみられなかった。

三大都市圏(77 地区)と地方圏(23 地区)の動向は、[東京圏]全 43 地区＝上昇 41 地区(前回 39 地区)、横ばい 2 地区(同 4 地区)、下落 0 地区(同 0 地区)となり、95.3%の地区が上昇となった。上昇幅を拡大した地区は 2 地区、上昇幅を縮小した地区は 1 地区、上昇から横ばいとなった地区は 1 地区であった。[大阪圏]全 25 地区＝平成 30 年度第 1 四半期から 3 期連続で全ての地区で上昇となった。[名古屋圏]全 9 地区＝平成 25 年第 2 四半期から 22 期連続で全ての地区で上昇となった。[地方圏]全 23 地区＝上昇 21 地区(同 22 地区)、横ばい 2 地区(同 1 地区)、下落 0 地区(同 0 地区)となり、91.3%の地区が上昇となった。上昇幅を拡大した地区は 1 地区、上昇から横ばいとなった地区は 1 地区であった。

用途別の動向は、◇住宅系地区＝全 32 地区のうち、上昇 31 地区(前回 29 地区)、横ばい 1 地区(同 3 地区)、下落 0 地区(同 0 地区)となり、96.9%の地区で上昇となった。横ばいから上昇に転じた地区は 3 地区であり、上昇から横ばいとなった地区は 1 地区であった。◇商

業系地区＝全 68 地区のうち、上昇 65 地区(同 66 地区)、横ばい 3 地区(同 2 地区)、下落 0 地区(同 0 地区)となり、95.6%の地区が上昇となった。上昇幅を拡大した地区は 3 地区、上昇幅を縮小した地区は 1 地区、上昇から横ばいとなった地区は 1 地区であった。

〔URL〕[http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo04\\_hh\\_000155.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo04_hh_000155.html)

【問合せ先】土地・建設産業局 地価調査課 地価公示室 03—5253—8111 内線 30366、30367

## 国交省、10月の建設労働需給調査、全国8職種の過不足率1.9%の不足

国土交通省は、平成30年10月の「建設労働需給調査結果」をまとめた。この調査は、全国の型わく工(土木と建築)、左官、とび工、鉄筋工(土木と建築)＝6職種に、電工、配管工の2職種を加えた8職種を対象に、平成30年10月10日～20日までの間の1日(日曜、休日を除く)を調査対象日として過不足率を調べたもの。

全国の8職種の過不足率は、9月は2.2%の不足、10月は1.9%の不足となり、0.3P不足幅が縮小した。また、東北地域の8職種の過不足率は、9月は1.2%の不足、10月は2.0%の不足となり、0.8P不足幅が拡大した。

今後、8職種の労働者の確保見通しは、全国及び東北地域とも「普通」。

〈10月の職種別過不足率の状況〉[プラス(+)は不足、マイナス(▲)は過剰]◇型わく工(土木)＝+1.9%(対前月比▲0.1P)◇型わく工(建築)＝+2.6%(同▲0.6P)◇左官＝+1.2%(同▲0.5P)◇とび工＝+2.3%(同+0.7P)◇鉄筋工(土木)＝+2.1%(同▲1.8P)◇鉄筋工(建築)＝+3.5%(同▲2.9P)◇6職種計＝+2.5%(同▲0.7P)◇電工＝+0.7%(同+0.1P)◇配管工＝+1.2%(同+0.4P)◇8職種計＝+1.9%(同▲0.3P)。

〔URL〕[http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo14\\_hh\\_000805.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo14_hh_000805.html)

【問合せ先】土地・建設産業局 建設市場整備課 03—5253—8111 内線 24853、24854

## 市場指標

### 不動研住宅価格指数、9月の首都圏総合は前月比3か月連続上昇

(一財)日本不動産研究所は2018年9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・2000年1月＝100P)をまとめた。首都圏総合は91.34P(前月比0.51%増)で、前月比3か月連続で上昇した。[地域別の内訳]◇東京都＝100.21P(前月比0.73%増)で、3か月連続の上昇◇神奈川県＝85.91P(同0.36%減)で、3か月ぶりの下落◇千葉県＝70.05P(同0.34%減)で、3か月連続の下落◇埼玉県＝75.88P(同1.85%増)で、2か月連続の上昇。

〔URL〕<http://www.reinet.or.jp/?p=21289>

【問合せ先】研究部 03—3503—5335

## お知らせ

### 内閣府・国税庁、不動産の売主・貸主は取引先へマイナンバーを提供

内閣府と国税庁では、不動産の売主・貸主に、取引先へのマイナンバーの提供を呼び掛けている。個人が不動産を売却又は賃貸している場合で、以下の条件に該当する場合には、取

引先(買主又は借主)へのマイナンバーの提供が必要である。

【不動産の売却】取引先(買主又は借主)＝法人又は不動産業者である個人。条件＝同一の取引先からの売買代金の受取金額の合計が、年間100万円を超える場合。

【不動産の賃貸】取引先(買主又は借主)＝法人又は不動産業者である個人。条件＝同一の取引先からの家賃・地代などの受取金額の合計が、年間15万円を超える場合。

※ただし、取引先については、主として建物の賃貸借の代理や仲介を目的とする事業を営んでいる個人を除く。

また、取引先は、収集したマイナンバーを「不動産等の譲受けの対価の支払調書」や「不動産の使用料等の支払調書」などの法定調書に記載し、税務署に提出しなければならない(取引先は、所得税法等により、法定調書に不動産の売主又は貸主のマイナンバーを記載することが義務付けられている)。さらに、マイナンバーの提供を求めている人が取引先であるかよく確認することが必要。なお、取引先がマイナンバーの収集を外部の業者に委託している場合がある。マイナンバーの収集を外部に委託することは法令で認められている。

詳細については下記URLを参照のこと。

[URL] <http://www.cao.go.jp/bangouseido/case/individual/realestate.html>

【問合せ先】ご相談窓口(マイナンバーの提供について不明な点) 0120—95—0178[無料]



## ◆12月の行事予定

◇ 4日(火)	15:30～	中高層委員会〔弘済会館〕
	17:30～	同懇親会〔弘済会館〕
◇ 5日(水)	16:00～	新規事業委員会〔東京グリーンパレス〕
	17:00～	同懇親会〔東京グリーンパレス〕
◇ 6日(木)	10:00～	グローバルビジネス研修(海外不動産取引編)(組織委員会)〔東京学院ビル〕
	14:00～	グローバルビジネス研修(国内不動産取引編)(組織委員会)〔東京学院ビル〕
	14:00～	中古建築物の再生・価値の創造研究会(政策委員会)〔協会会議室〕
	16:00～	総務委員会〔協会会議室〕
	17:30～	同懇親会〔La Boqueria 四ッ谷〕
◇ 7日(金)	16:00～	流通委員会〔弘済会館〕
	17:45～	同懇親会〔弘済会館〕
◇ 10日(月)	15:00～	入会審査会〔明治記念館〕
	15:30～	組織委員会〔明治記念館〕
	17:00～	同懇親会〔明治記念館〕
◇ 13日(木)	15:00～	戸建住宅委員会〔弘済会館〕
	17:10～	同懇親会〔弘済会館〕
◇ 18日(火)	18:00～	政策委員会〔アルジェントASAMI〕
◇ 19日(水)	9:45～	宅地建物取引士法定講習〔連合会館〕