

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers



住宅・宅地分譲は27期連続＋水準、流通2期連続－ ～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138社、回収数116社、回収率84.1%)をもとに、令和元年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(令和元年7月1日)時点から2.7ポイント(P)改善し10.3Pとなり、27期連続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6.6P改善し▲6.3Pとなり、2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3.7P改善し38.5Pとなり、22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▲1.5P、「不動産流通業(住宅地)」は▲8.0P、「ビル賃貸業」は▲1.9P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＝0.0P(前回調査時点▲16.1P)。平成28年1月以来続いていた減少傾向にあるとの見方を脱した。②モデルルーム来場者数＝▲25.0P(同▲31.3P)。2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＝▲9.6P(同▲22.5P)。2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＝27.8P(同23.9P)。平成21年4月調査以降43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＝20.6P(同21.2P)。平成24年7月調査以降30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3.4P、7.0P、15.9P上昇した。「取引価格」の指数は1.8P下落した。「売却依頼件数」は24期連続して、「購入依頼件数」は6期連続して、「成約件数」は22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」は平成25年4月以来続いていた上昇傾向にあるとの見方を脱した。◇売却依頼件数＝▲11.1P(同▲14.5P)◇購入依頼件数＝▲13.0P(同▲20.0P)◇成約件数＝▲24.1P(同▲40.0P)◇取引価格＝0.0P(同1.8P)。〈既存戸建住宅等〉「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5.2P、10.7P、3.6P上昇した。「購入依頼件数」の指数は0.4P下落した。「売却依頼件数」は平成18年7月調査以降54期連続して、「購入依頼件数」は18期連続して、「成約件数」は25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」は上昇傾向にあるとの見方に転じた。◇売却依頼件数＝▲

1.8 P (同▲7.0 P)◇購入依頼件数=▲10.7 P (同▲10.3 P)◇成約件数=▲16.1 P (同▲26.8 P)◇取引価格=2.7 P (同▲0.9 P)。〈土地〉「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 3.6 P、3.4 P 下落した。「成約件数」「取引価格」の各指数はそれぞれ 13.9 P、3.6 P 上昇した。「売却依頼件数」「成約件数」は 2 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。「購入依頼件数」は 3 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いる。「取引価格」は上昇傾向にあるとの見方に転じた。◇売却依頼件数=▲5.4 P (同▲1.8 P)◇購入依頼件数=1.8 P (同 5.2 P)◇成約件数=▲8.9 P (同▲22.8 P)◇取引価格=2.7 P (同▲0.9 P)。

〔ビル賃貸業〕「空室の状況」の指数は、前回から 0.2 P 上昇し 23.7 P となった。24 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 1.9 P 上昇し 29.2 P となった。23 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=23.7 P (同 23.5 P) ◇成約賃料動向=29.2 P (同 27.3 P)。

〔URL〕 <http://www.lij.jp/search/gyoukyou/g2019-10.pdf>

【問合せ先】 研究部 03—3509—6972

調査統計

国交省、9月の建設総合統計、出来高総計は前年同月比1.6%増の4.7兆円

国土交通省がまとめた「建設総合統計」(令和元年9月分)によると、9月の出来高総計は4兆7824億円(前年同月比1.6%増)で、このうち民間総計は2兆8280億円(同1.8%減)、公共総計は1兆9544億円(同7.0%増)となっている。

建設総合統計は、国内の建設活動を出来高ベースで把握することを目的とした加工統計。「建築着工統計調査」及び「建設工事受注動態統計調査」から得られる工事費額を着工ベースの金額として捉え、これらを工事の進捗に合わせた月次の出来高に展開し、月毎の建設工事の出来高として推計しているもの。内閣府が作成する四半期別GDP速報等の基礎データとしても活用されている。

〔民間の出来高総計の内訳〕〈建築〉2兆3121億円(前年同月比0.9%減)。うち居住用1兆3926億円(同1.5%減)、非居住用9195億円(同0.0%減)。〈土木〉5159億円(同5.4%減)。

〔公共の出来高総計の内訳〕〈建築〉3707億円(前年同月比10.5%増)。うち居住用483億円(同11.7%増)、非居住用3224億円(同10.3%増)。〈土木〉1兆5837億円(同6.2%増)。

〔地域別の出来高〕◇北海道=3127億円(前年同月比13.8%増)◇東北=4972億円(同4.8%減)◇関東=1兆6753億円(同0.3%減)◇北陸=2618億円(同2.2%減)◇中部=5375億円(同4.7%増)◇近畿=5724億円(同3.3%増)◇中国=2552億円(同6.1%増)◇四国=1391億円(同4.6%増)◇九州・沖縄=5311億円(同2.3%増)。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000870.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、28612

国交省、10月の建設労働需給調査、全国8職種の過不足率1.7%の不足

国土交通省は、令和元年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、令和元年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月が1.7%の不足、10月も1.7%の不足となり、前月と同様となった。また、東北地域の8職種の過不足率は、9月が3.5%の不足、10月が2.5%の不足となり、1.0ポイント(P)不足幅が縮小した。

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)=+1.8%(前月比0.0P)◇型わく工(建築)=+2.2%(同+0.2P)◇左官=+2.6%(同+1.6P)◇とび工=+2.7%(同+0.5P)◇鉄筋工(土木)=+2.9%(同▲1.0P)◇鉄筋工(建築)=▲2.5%(同▲3.5P)◇6職種計=+1.8%(同▲0.2P)◇電工=+1.6%(同+0.5P)◇配管工=+1.8%(同0.0P)◇8職種計=+1.7%(同0.0P)。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo14_hh_000878.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2か月ぶりの下落

(一財)日本不動産研究所は2019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・基準値:2000年1月=100ポイント(P)]をまとめた。

首都圏総合(既存マンション)は91.33P(前月比0.47%下落)で、2か月ぶりに下落した。

[地域別の内訳] ◇東京都=100.54P(前月比0.63%下落)で、2か月ぶりの下落 ◇神奈川県=85.56P(同0.90%下落)で、2か月ぶりの下落 ◇千葉県=70.23P(同1.04%下落)で、4か月ぶりの下落 ◇埼玉県=74.49P(同2.63%上昇)で、2か月ぶりの上昇。

[URL] <http://www.reinet.or.jp/?p=23227>

【問合せ先】 研究部 03—3503—5335

周知依頼

台風19号による災害等が印紙税非課税措置の対象に、国交省から周知依頼

令和元年台風第19号による災害等が印紙税非課税措置の対象となる自然災害となったことについて、国土交通省から当協会に周知依頼があった。

租税特別措置法により、平成28年4月1日以後に発生した自然災害により滅失し、又は損壊したため取り壊した建物の代替建物を取得する場合等において、その被災者が作成する

「不動産の譲渡に関する契約書」及び「建設工事の請負に関する契約書」について、印紙税を非課税とする措置が設けられている。このほど、印紙税の非課税措置について、追加された区域は次のとおり。

①◇災害発生日＝9月9日(月)、◇被災者生活再建支援法適用「自然災害」＝令和元年台風第15号から10月25日(金)の大雨までの一連の災害[千葉県では、10月15日(火)に、令和元年台風第15号から台風第19号までを一連の災害として、県内全域に被災者生活再建支援法を適用したが、同県はこれを見直し、令和元年台風第15号から10月25日(金)の大雨までを一連の災害として同法を適用することとした]、◇該当区域＝千葉県(県内全域)。

②◇災害発生日＝10月12日(土)、◇被災者生活再建支援法適用「自然災害」＝令和元年台風第19号による災害、◇該当区域＝岩手県下閉伊郡山田町・宮古市・釜石市、群馬県富岡市・吾妻郡嬭恋村、埼玉県(県内全域)、東京都あきる野市・西多摩郡日の出町・西多摩郡檜原村、神奈川県川崎市・相模原市、静岡県伊豆市。

講演会

国土技術政策総合研究所、「令和元年度講演会」12月3日開催

国土交通省国土技術政策総合研究所(国総研)は、令和元年度国総研講演会「社会資本ストックの維持・更新・活用と地域の発展」を開催する。

【報告「令和元年台風第19号等について」】◇令和元年台風第19号等に関する被害・現地調査の概要について速報するとともに、防災・減災における国総研の役割等を紹介＝野崎智文氏(企画部長)、佐々木隆氏(河川研究部長)、西井洋史氏(土砂災害研究部長)。

【セッション1(令和元年度に国総研が取り組んでいる研究に関する一般講演)】◇建築物の設計用入力地震動の考え方＝小山信氏(建築研究部建築新技術統括研究官)。◇住宅・建築物における被災後の機能継続(BCP)・生活継続(LCP)＝山海敏弘氏(住宅研究部長)。◇沿岸海洋・防災に関する研究の動向＝高田直和氏(沿岸海洋・防災研究部長)。

【セッション2「社会資本ストックの維持・更新・活用と地域の発展」】◇特別講演「シーニックバイウェイ北海道・日本風景街道による地域活性化」＝臼井純子氏(オフィス・ウスイ代表、NPO法人日本風景街道コミュニティ理事)。◇パネルディスカッション＝コーディネーター：清水晃氏(社会資本マネジメント研究センター長)。パネリスト：岡本誠一郎氏(下水道研究部長)、福島眞司氏(道路交通研究部長)、中西浩氏(都市研究部長)、高野誠紀氏(港湾研究部長)。◇空港技術に関する研究の動向～基準体系の見直しと今後の展望～＝水上純一氏(空港研究部長)。◇道路構造物における新技術活用に向けて～ほめて起こそうイノベーション～＝木村嘉富氏(道路構造物研究部長)。

【日時・会場・定員】12月3日(火)、10:00～17:00、日本教育会館「一ツ橋ホール」(東京都千代田区)、800名。申込み先着順、入場無料。申込方法など詳細はURLを参照。

【URL】<http://www.nilim.go.jp/lab/bcg/kisya/journal/kisya201911151.pdf>

【問合せ先】企画部 企画課 029—864—7619

セミナー

日本住宅総合C、「今後の外国人向け賃貸住宅ビジネスの可能性」12/12開催

(公財)日本住宅総合センターは、第105回住宅・不動産セミナー「今後の外国人向け賃貸住宅ビジネスの可能性～「特定技能」制度概要、急増する外国人の受入方法～」を開催する。

国内の深刻な人手不足を背景に、「改正出入国管理法(入管法)」(本年4月施行)により新たな在留資格「特定技能」制度が創設され、介護等特定の分野における外国人材の受入れ拡大が図られることとなった。これにより、今後5年間で約34.5万人の外国人受入れが見込まれている。同制度では、受入れ企業に外国人への生活サポートを求めており、住宅確保についても受入れ企業に一定の義務が課されることになった(賃貸住宅入居の支援、借上げ住宅の提供等)。

これらにより、住宅市場において、外国人向け賃貸住宅市場が拡大することも予想される。一方で既に増え続けている外国人が日本で住宅を借りることは必ずしも容易でないという調査結果もある(「外国人住民調査報告書」平成29年法務省)。これは、オーナー等の不安も一因となっていると考えられる。そこで、このたび、下記セミナーを開催することとなった。

【講演】①在留資格「特定技能」について～住宅確保支援等～=斎藤環氏[(公財)国際研修協力機構講習業務部講習課課長]、②急増する外国人とその受け入れ方法～入居と管理ノウハウ～=荻野政男氏[(公財)日本賃貸住宅管理協会あんしん居住研究会会長、㈱イチイ代表取締役]。**【日時・会場・定員】**12月12日(木)、15:00～(2時間程度)、スクワール麴町3階「錦華」(東京都千代田区)、150名。**【参加費】**無料。**【申込期限】**12月9日(月)まで。ただし、定員に達し次第、締め切る。申込方法など詳細はURLを参照のこと。

[URL] https://www.hrf.or.jp/app/Contact/input/contact_id/seminar/seminar_id/105

【問合せ先】 研究部 03—3264—5901

協会だより

◆12月の行事予定

◇ 3日(火)	17:30～	総務委員会 [La Boqueria 四ッ谷]
◇ 4日(水)	17:30～	広報委員会 [佐賀牛 銀座季楽]
◇ 5日(木)	18:30～	政策委員会 [レガーロ]
◇ 6日(金)	9:45～	宅地建物取引士法定講習 [連合会館]
◇ 9日(月)	15:00～	戸建住宅委員会 [主婦会館]
	17:00～	同 懇親会 [同上]
◇ 12日(木)	15:30～	中高層委員会 [弘済会館]
◇ 13日(金)	16:00～	流通委員会 [弘済会館]
	18:10～	同 懇親会 [同上]