

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers

今週の
フラッシュ

住宅・宅地分譲の経営状況は 13.6P 改善し 13.6P 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 131社、回収数 102社、回収率 77.9%)をもとに、令和3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3年7月1日)時点から 13.6ポイント(P)改善し 13.6Pとなった。「不動産流通業(住宅地)」の経営状況は同 5.7P改善したが▲2.0Pとなり、10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 11.1P改善したが▲9.3Pとなり、5期連続のマイナス水準となった。

3か月後の見通しについては、「住宅・宅地分譲業」は 4.5P、「不動産流通業(住宅地)」は▲9.0P、「ビル賃貸業」は▲9.3Pとなった。

【3業種各調査結果】

【住宅・宅地分譲業】①用地取得件数=4.5P(前回調査時点▲8.7P)。前回から 13.2P上昇し、8期ぶりに増加傾向にあるとの見方が多い状況となった。②モデルルーム来場者数=▲17.4P(同▲21.7P)。前回から 4.3P上昇。③成約件数=▲4.2P(同 4.3P)。前回から 8.5P下落。④在庫戸数=34.0P(同 29.2P)。前回から 4.8P上昇。⑤販売価格の動向=50.0P(同 41.7P)。前回から 8.3P上昇し、平成24年7月調査以降 38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=▲20.8P(同▲46.0P)②購入依頼件数=▲27.1P(同▲32.0P)③成約件数=▲25.0P(同▲40.0P)④取引価格=22.9P(同 9.2P)。「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 25.2P、4.9P、15.0P、13.7P上昇した。「売却依頼件数」は平成26年1月調査以降 32期連続して、「購入依頼件数」は平成30年7月調査以降 14期連続して、「成約件数」は平成26年7月調査以降 30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 3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=▲8.0P(同▲15.4P)②購入依頼件数=▲4.0P(同▲9.6P)③成約件数=▲14.3P(同▲11.5P)④取引価格=10.0P(同 10.8P)。「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 7.4P、5.6P上昇した。「成約件数」「取引価格」の各指数はそれぞれ 2.8P、0.8P下落した。「売却依頼件数」は平成18年7月調査以降 62期連続して、「購入依頼件数」は平成28年7月調査以降 22期連続して、「成約件数」は

平成 25 年 10 月調査以降 33 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 3 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＝▲4.1P (同▲5.8P)②購入依頼件数＝8.2P (同 3.8P)③成約件数＝▲8.3P (同▲11.5P)④取引価格＝13.0P (同 16.7P)。「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 1.7P、4.4P、3.2P 上昇した。「取引価格」は 3.7P 下落した。「売却依頼件数」「成約件数」は 10 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。

〔ビル賃貸業〕①空室の状況＝▲6.8P (同▲37.5P)。前回から 30.7P 上昇し、6 期連続して空室が増加傾向にあるとの見方が多い状況が続いている。②成約賃料動向＝▲22.2P (同▲22.2P)。前回から変わらず、5 期連続して成約賃料が低下傾向にあるとの見方が多い状況が続いている。

〔URL〕<https://www.lij.jp/search/gyoukyou/g2021-10.pdf>

【問合せ】03—3509—6972



調査統計

国交省、11 月の全国主要建設資材、需給動向は木材(製材など)が「ややひっ迫」

国土交通省は、令和 3 年 11 月 1 日～5 日に行った「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〕＝アスファルト合材(新材・再生材)、異形棒鋼、H 形鋼、木材(製材・型枠用合板)、石油が「やや上昇」、その他の資材は「横ばい」。〔需給動向〕＝木材(製材・型枠用合板)が「ややひっ迫」、その他の資材は「均衡」。〔在庫状況〕＝H 形鋼、木材(製材・型枠用合板)が「やや品不足」、その他の資材は「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〕＝石油が「上昇」、アスファルト合材(新材・再生材)、異形棒鋼、H 形鋼、木材(製材・型枠用合板)が「やや上昇」、その他の資材は「横ばい」。〔需給動向〕＝木材(型枠用合板)が「ややひっ迫」、その他の資材は「均衡」。〔在庫状況〕＝骨材(再生砕石)、木材(製材・型枠用合板)が「やや品不足」、その他の資材は「普通」。

〔URL〕https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo14_hh_000001_00065.html

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

国交省、10 月の建設労働需給調査、全国 8 職種の過不足率は 1.0%の不足

国土交通省は、令和 3 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 職種と、電工、配管工の 2 職種を加えた 8 職種を対象に、令和 3 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、10 月が 1.0%の不足、前月(9 月)が 1.0%の不足となり、前月比 0.0 ポイント(P)不足幅が均衡(前年同月比 0.0P 不足幅が均衡)した。また、東北地域の 8 職種の過不足率は、10 月が 0.0%の均衡、前月(9 月)が 0.0%の均衡となり、前月比 0.0

P不足幅が均衡(前年同月比 2.0P 不足幅が縮小)した。8 職種の今後の労働者の確保に関する見通し(12 月及び 1 月)については、全国及び東北地域とも「普通」となっている。

〈令和 3 年 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) = +1.1% (前月比▲1.4P、前年同月比▲0.3P)◇型わく工(建築) = +2.8% (同+0.6P、同+3.0P)◇左官 = +2.3% (同+0.9P、同+1.1P)◇とび工 = +0.9% (同+0.1P、同▲0.4P)◇鉄筋工(土木) = +0.8% (同+0.5P、同▲1.1P)◇鉄筋工(建築) = +0.4% (同▲0.6P、同▲0.4P)◇6 職種計 = +1.3% (同 0.0P、同+0.3P)◇電工 = +0.2% (同▲0.1P、同▲0.5P)◇配管工 = +1.2% (同+0.4P、同▲0.5P)◇8 職種計 = +1.0% (同 0.0P、同 0.0P)。

[URL] https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo14_hh_000001_00066.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 24853、24854

住金機構、「リ・バース 60」7～9 月の付保申請は前年同期比 64.8%増

(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 2021 年 7～9 月分の利用実績等についてまとめた。

【リ・バース 60】利用実績】 <7～9 月分>◇付保申請戸数 = 412 戸(前年同期比 64.8%増、前期比 15.7%増)。◇付保実績戸数 = 295 戸(同 23.9%増、同 21.4%増)。◇付保実績金額 = 39.2 億円(同 24.4%増、同 16.0%増)。◇取扱金融機関数(期末累計) = 75 機関(同 10.3%増、同 2.7%増)。

【リ・バース 60】の借入申込者の利用実態】 <7～9 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 : 374 万円。◇申込者属性(割合) = 年金受給者(57.3%)、会社員(22.1%)、個人経営(6.1%)、会社役員(4.9%)、パート・アルバイト(2.9%)、ほか。◇資金使途(割合) = 注文住宅(28.2%)、新築マンション(23.5%)、戸建リフォーム(21.8%)、借換え(19.7%)、中古マンション(3.2%)、ほか。◇資金計画(平均) = 所要額 : 2698 万円、融資額 : 1501 万円、毎月支払額 : 3.3 万円。◇利用地域(割合) = 神奈川県(14.6%)、東京都(13.3%)、埼玉県(8.0%)、千葉県(7.8%)、大阪府(5.6%)、兵庫県(4.4%)、静岡県(3.4%)、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(47.6%)、住替え(19.2%)、借換え(18.7%)、ほか。◇利用タイプ(割合) = ノンリコース型(99.3%)、リコース型(0.7%)。

[URL] <https://www.jhf.go.jp/files/400358637.pdf>

【問合せ先】 0120—9572—60

推進 C、10 月の全国レイズ、成約報告 4.6 万件で前年比 4 か月連続減

(公財)不動産流通推進センターは、令和 3 年 10 月の全国 4 不動産流通機構(東日本、中部圏、近畿圏、西日本)のレイズシステムにおける活用状況をまとめた。

【概況】新規登録件数は 42 万 7604 件と前年同月比 5.3%増で 2 か月連続してプラスとなり、前月比では 3.9%減で再びマイナスに転じた。成約報告件数は 4 万 6857 件と前年同月比 1.7%減で 4 か月連続してマイナスとなり、前月比では 5.2%増で 2 か月連続してプラスとなった。総登録件数は 86 万 1322 件と前年同月比 3.7%増で 3 か月連続してプラスとな

り、前月比では0.3%減で7か月ぶりにマイナスに転じた。

【**売り物件数**】新規登録件数は11万8643件と前年同月比9.4%減で19か月連続してマイナスとなり、前月比では7.3%増で2か月連続してプラスとなった。成約報告件数は1万6627件と前年同月比4.6%減で4か月連続してマイナスとなり、前月比では7.8%増で2か月連続してプラスとなった。総登録件数は28万9427件と前年同月比15.3%減で16か月連続してマイナスとなり、前月比では0.7%増で18か月ぶりにプラスに転じた。

【**賃貸物件数**】新規登録件数は30万8961件と前年同月比12.2%増で18か月連続してプラスとなり、前月比では7.6%減で再びマイナスに転じた。成約報告件数は3万230件と前年同月比0.1%減で5か月連続してマイナスとなり、前月比では3.8%増で2か月連続してプラスとなった。総登録件数は57万1895件と前年同月比17.0%増で17か月連続してプラスとなり、前月比では0.8%減で7か月ぶりにマイナスに転じた。

【**売り物件の取引態様別物件数**】新規登録売り物件の取引態様別をみると、専任媒介は36.0%を占め、次いで一般媒介は27.5%を占めている。成約報告売り物件の取引態様別をみると、専任媒介は53.8%を占め、次いで専属専任は18.7%を占めている。

〔URL〕<https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/katsuyo/katsuyo2110.pdf>

【問合先】不動産流通センター研究所 03—5843—2065

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15か月連続の上昇

(一財)日本不動産研究所は2021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。

不動研住宅価格指数は、東京証券取引所が2011年4月から2014年12月まで「東証住宅価格指数(試験算出)」として公表していた指数を引き継ぐもので、算出する地域は東京・神奈川・千葉・埼玉の各都県と首都圏総合の5つとなっている。

首都圏総合(既存マンション)は105.16P(前月比1.67%上昇)で、15か月連続で上昇した。

〔**地域別の内訳**〕◇東京都＝116.53P(前月比1.43%上昇)で、17か月連続の上昇◇神奈川県＝96.75P(同2.50%上昇)で、4か月連続の上昇◇千葉県＝79.11P(同1.11%下落)で、5か月ぶりの下落◇埼玉県＝85.61P(同3.92%上昇)で、7か月連続の上昇。

〔URL〕<https://www.reinet.or.jp/?p=27585>

【問合先】研究部 03—3503—5335

ビル市況

三鬼商事、10月の東京都心5区・オフィスビル空室率、前月比0.04P上昇

三鬼商事がまとめた2021年10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6.47%、前月比0.04ポイント(P)上昇した。前年同月比でも2.54P上昇。10月は館内縮小などによる大型解約の影響もあったが、中小の成約の動き

が進んだことで、東京ビジネス地区の空室面積は小幅な増加にとどまった。平均月額坪当たり賃料は2万804円(前月比0.26%・54円下落、前年同月比7.27%・1630円下落)で、15か月連続の下落となった。

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18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2575棟。平均は新築ビルと既存ビルの合計で今回は2593棟。

【新築ビル】◇空室率=14.03%(前月比1.09P低下、前年同月比11.90P上昇)。10月は新築ビルの竣工がなく、小規模な成約が見られたため、前月比で低下した。◇月額坪当たり賃料=2万9133円(前月比167円下落、前年同月比3602円下落)。

【既存ビル】◇空室率=6.39%(前月比0.06P上昇、前年同月比2.40P上昇)。10月は大型解約の動きが見られたものの、統合などに伴う成約の動きもあったことから、前月比で小幅な上昇にとどまった。◇月額坪当たり賃料=2万713円(前月比52円下落、前年同月比1517円下落)。

【URL】<https://www.e-miki.com/market/tokyo/>

【問合先】お客様サービス室(東京) 0120—38—8127

セミナー

住宅瑕疵保険協、「コロナ後の中古住宅市場傾向と付加価値戦略」12/23開催

(一社)住宅瑕疵担保責任保険協会は、「コロナ後の中古住宅市場傾向と付加価値戦略～いま不動産仲介業に求められること～」(国土交通省「令和3年度住宅ストック維持・向上促進事業に係る普及・広報事業」)をオンラインで開催する。

ウィズ・コロナ時代の中古住宅市場予測、これからの仲介業に求められるだろうポイントを分かりやすく解説。在宅勤務の利便性に気付いたビジネスパーソンが、これからの住まいに求めているものとは。不動産仲介業の視点から未来を展望する。

また同協会より、改正民法を踏まえた建物状況調査と既存住宅売買瑕疵保険の有効活用に必要なポイントを紹介する。

【受講対象者】◇最近の中古住宅市場のトレンドを再確認しておきたい人。◇ウィズ・コロナの時代の消費者動向を改めて整理して確認しておきたい人。◇これからの時代に気を付けておくべきこと、目の付けどころについて確認したい人。◇建物状況調査や既存住宅売買瑕疵保険の利活用について確認しておきたい人。

【第1部】コロナ後の中古住宅市場傾向と付加価値戦略～いま不動産仲介業に求められること～＝高橋正典氏[価値住宅(株)代表取締役]。【第2部】建物状況調査と既存住宅売買瑕疵保険(個人間売買)の有効活用＝(一社)住宅瑕疵担保責任保険協会。

【日時】12月23日(木) 14:00～15:30。オンライン開催。特定アプリケーションのダウンロード等は不要。メールで案内するURLをクリックするだけで視聴可能。

申込方法など詳細については、下記URLを参照すること。

【URL】<https://kashihoken.seminar-manager.com/kashihoken1223/event>

【問合先】事務局 E-mail : seminar2021-realestate@kashihoken.or.jp

電話 03—3580—0331