

2023.3.3

No. 0485

発行/毎週金曜日

一般社団法人 全国住宅産業協会

〒102-0083 東京都千代田区麹町 5-3

TEL03-3511-0611 FAX03-3511-0616

全住協 HP <http://www.zenjukyo.jp/>

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4.8P悪化し14.8Pに****～土地総合研究所、1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120社、回収数97社、回収率80.8%)をもとに、令和5年1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4年10月1日)時点から4.8ポイント(P)悪化し14.8Pとなった。「不動産流通業(住宅地)」の経営状況は同7.1P悪化し▲4.1Pとなった。「ビル賃貸業」の経営状況は同7.5P改善し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▲14.8P、「不動産流通業(住宅地)」は▲15.3P、「ビル賃貸業」は▲12.5P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＝▲29.6P(前回調査時点▲10.3P)。前回から19.3P下落。②モデルルーム来場者数＝▲36.0P(同▲40.7P)。前回から4.7P上昇。③成約件数＝▲27.5P(同▲9.6P)。前回から17.9P下落。④在庫戸数＝18.5P(同30.4P)。前回から11.9P下落。⑤販売価格の動向＝65.4P(同60.7P)。前回から4.7P上昇。平成24年7月調査以降43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＝▲15.6P(前回調査時点▲12.8P)②購入依頼件数＝▲28.3P(同▲19.1P)③成約件数＝▲30.4P(同▲27.7P)④取引価格＝14.1P(同21.3P)。「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2.8P、9.2P、2.7P、7.2P下落した。「売却依頼件数」は平成26年1月調査以降37期連続して、「購入依頼件数」は平成30年7月調査以降19期連続して、「成約件数」は平成26年7月調査以降35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8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＝▲25.0P(同▲22.0P)②購入依頼件数＝▲20.4P(同▲16.0P)③成約件数＝▲24.5P(同▲30.0P)④取引価格＝6.1P(同25.0P)。「売却依頼件数」「購入依頼件数」「取引価格」の各指数は前回からそれぞれ3.0P、4.4P、18.9P下落した。「成約件数」の指数は前回から5.5P上昇した。「売却依頼件数」は平成18年7月調査以降67期連続して、「購入依頼件数」は平成28年7月調査以降27期連続して、「成約件数」は平成25年10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8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＝▲20.8P(同2.0P)②購入依頼件数＝2.1P(同18.0P)③成約件数＝▲18.8P(同▲10.2P)④取引価格＝13.5P(同32.0P)。「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22.8P、15.9P、8.6P、18.5P下落した。「成約件数」は15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9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＝9.7P(前回調査時点▲6.5P)。前回から16.2P上昇。②成約賃料動向＝10.0P(同▲5.0P)。前回から15.0P上昇。11期ぶりに上昇傾向にあるとの見方が多い状況となった。

[URL] <https://www.lij.jp/search/gyoukyou/g2023-01.pdf>

【問合せ先】03—3509—6972



調査統計

国交省、令和4年4Qの地価LOOK、3年ぶり全ての地区で上昇又は横ばい

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4年第4四半期(令和4年10月1日～令和5年1月1日)をまとめた。

それによると、調査した全国80地区における地価動向は、上昇が71地区(前期[令和4年第3四半期]65地区)、横ばいが9地区(同14地区)、下落が0地区(同1地区)となり、令和元年第4四半期以来3年ぶりに、全ての地区において上昇又は横ばいとなり、下落地区がゼロとなった。

上昇の71地区について、0～3%の上昇が69地区(同64地区)、3～6%の上昇が2地区[商業地「中野駅周辺」(東京都中野区)、住宅地「大濠」(福岡市中央区)](同1地区)となり、それぞれの上昇地区が前期比で増加した。変動率区分は72地区で不変、8地区で上方に移行した。

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、店舗系の地区を中心に、人流の回復傾向を受け、店舗需要の回復が見られたことなどから上昇地区数が増加し、下落地区がゼロとなった。

【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28地区(前期26地区)、横ばい7地区(同9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3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(同18地区)、横ばい0地区(同1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1地区で、下方に移行した地区は0地区。[名古屋圏]全8地区＝上昇8地区(同8地区)、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16地区(同13地区)、横ばい2地区(同4地区)、下落0地区(同1地区)。変動率区分が上方に移行した地区は4地区で、下方に移行した地区は0地区。

【用途別の動向】[住宅系地区]全23地区＝上昇23地区(前期23地区)、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23地区全てで上昇が継続した。[商業系地区]全57地区＝上昇48地区(同42地区)、横ばい9地区(同14地区)、下落0地区(同1地

区)。変動率区分が上方に移行した地区は8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_00028.html

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

国交省、1月の建設労働需給調査、全国8職種の過不足率は1.2%の不足

国土交通省は、令和5年1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5年1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、1月が1.2%の不足、前月(12月)が1.0%の不足となり、前月比0.2ポイント(P)不足幅が拡大(前年同月比0.1P不足幅が拡大)した。また、東北地域の8職種の過不足率は、1月が1.1%の不足、前月(12月)が1.0%の不足となり、前月比0.1P不足幅が拡大(前年同月比1.8P不足幅が拡大)した。8職種の今後の労働者の確保に関する見通し(3月及び4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5年1月の職種別過不足率の状況(全国)〉[プラス(+)]は不足、マイナス(▲)は過剰
◇型わく工(土木)=+1.2%(前月比▲0.3P、前年同月比+0.5P)◇型わく工(建築)=+2.6%(同+0.1P、同+2.8P)◇左官=+2.1%(同+0.5P、同+2.5P)◇とび工=+2.1%(同+1.2P、同+1.8P)◇鉄筋工(土木)=+0.5%(同▲0.2P、同▲0.6P)◇鉄筋工(建築)=▲0.2%(同▲1.3P、同▲8.2P)◇6職種計=+1.6%(同+0.2P、同▲0.1P)◇電工=+0.5%(同+0.1P、同+0.5P)◇配管工=+0.9%(同▲0.1P、同▲0.3P)◇8職種計=+1.2%(同+0.2P、同+0.1P)。

〔URL〕 https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo14_hh_000001_00134.html

【問合先】不動産・建設経済局 建設市場整備課 03—5253—8111 内線 24829、24854

国交省、2月の全国主要建設資材の需給動向は全ての調査対象において「均衡」

国土交通省は、令和5年2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、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。

全国の建設資材動向は次のとおり。[価格動向]=セメント、生コンクリートが「やや上昇」、その他の資材は「横ばい」。[需給動向]=全ての調査対象資材において「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)の建設資材動向は次のとおり。[価格動向]=セメント、生コンクリートが「やや上昇」、その他の資材は「横ばい」。[需給動向]=全ての調査対象資材において「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_00133.html

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

住金機構の住宅ローン貸出動向調査、新規ローンの取組姿勢は「積極的」が増加

(独)住宅金融支援機構は、「2022 年度 住宅ローン貸出動向調査結果」をまとめた。住宅ローンを取り扱う金融機関(301 機関)に対し、住宅ローンへの取組姿勢、営業戦略、リスク、審査、証券化の動向などに関するアンケート調査を行い、その結果を取りまとめたもの。

調査時期は 2022 年 7～9 月[リバースモーゲージの貸出額等の計数に関する設問については 2021 年度(末)実績、それ以外については 2022 年 6 月末時点の状況の回答を依頼]、回答機関数は 300 機関。なお、本調査における住宅ローンには、【フラット 35】買取型及び【フラット 35】保証型は含まれない。

【調査結果の主なポイント】

◇新規住宅ローンへの取組姿勢及び新規アパートローンへの取組姿勢はいずれも「積極的」が増加＝今後の取組姿勢として「積極的」を選択した金融機関の割合は、新規住宅ローンで 75.0%(前年度比 5.1 ポイント[P]増)、新規アパートローンで 14.8%(同 5.9P 増)となった。

◇「景気低迷による延滞増加」「金利上昇局面における延滞増加」を懸念する金融機関の割合が増加＝住宅ローンについて懸念される問題(リスク)で、「景気低迷による延滞増加」を選択した金融機関の割合は 56.0%(同 8.0P 増)、「金利上昇局面における延滞増加」を選択した金融機関の割合は 39.7%(同 9.4P 増)となった。

◇リバースモーゲージの貸出実績(年度末残高)については、今回調査においても増加し、右肩上がりの傾向＝2021 年度の年度末におけるリバースモーゲージの貸出残高(回答のあった金融機関の合計金額)は、1695 億円(同 7.5%増)となり、右肩上がりの傾向が続いている。

[URL] https://www.jhf.go.jp/about/research/loan_minkan.html

【問合先】国際・調査部 03—5800—8074



ビル市況

三鬼商事、1 月の東京都心 5 区・オフィスビル空室率、前月比 0.21P 低下

三鬼商事がまとめた 2023 年 1 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 0.21 ポイント(P)低下して 6.26%となった。前年同月比は横ばい。1 月は竣工 1 年未満の新築ビルに成約が進んだほか、既存ビルでも大型成約の動きが見られたため、東京ビジネス地区全体の空室面積がこの 1 か月間で約 1 万 6000 坪減少した。平均月額坪当たり賃料は 2 万 26 円(前月比 0.16%・33 円下落、前年同月比 2.35%・482 円下落)で、2020 年 8 月以降 30 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 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 2573 棟。平均は新築ビルと既存ビルの合計で今回は 2596 棟。

[新築ビル] ◇空室率＝24.53%(前月比 4.03P 低下、前年同月比 9.14P 上昇)。1 月は 2 棟

の竣工があり、うち1棟が満室稼働となったことや、竣工1年未満のビルにも成約が見られたことから、前月比で低下した。◇月額坪当たり賃料＝2万6540円(前月比1223円上昇、前年同月比24円上昇)。

〔既存ビル〕◇空室率＝6.05%(前月比0.16P低下、前年同月比0.10P低下)。1月は建替予定ビルからの移転などに伴う大型成約が見られたことや、大型解約の動きが少なかったため低下した。◇月額坪当たり賃料＝1万9911円(前月比41円下落、前年同月比519円下落)。

〔URL〕<https://www.miki-shoji.co.jp/rent/report/branch/21>

【問合先】お客様サービス室(東京) 0120—38—8127

報 告 会

日本CLT協会、CLT関連林野庁事業成果報告会など、3月9日開催

(一社)日本CLT協会では、林野庁事業において令和4年度に取り組まれたCLT関連事業の成果報告会を3月9日(木)に実施する。9事業のエッセンスをそれぞれ約15分にまとめて報告する。CLTに関する最新の研究開発の数々を、直接事業実施者から一度に聞くことのできる貴重な機会となっている。

また、当日は「CLT DESIGN AWARD 2022—設計コンテスト—表彰式」も開催される。この表彰式では受賞者から作品の紹介及びコンセプト等を伺う予定。

【CLT関連 林野庁事業 成果報告会】①設計者、事業者等へのCLT知識習得を目指した育成と実施設計支援事業＝(一社)日本CLT協会。②中大規模木造建築物の普及促進に関する情報発信＝(株)日経ビーピー。③令和4年度CLT建築物等の設計者育成 実物件から学ぶCLT建築講習会＝イントラスト(株)。④CLTの特性を活かした汎用性の高い折版構造による建築物の実用＝木構造振興(株)。⑤住宅用金物等を利用した2階建てCLT建物の地震時挙動に関する実験＝(株)ドット・コーポレーション、京都大学生存圏研究所。⑥9層9プライCLTの長期挙動データ等の収集・分析＝[代表提案者]国立研究開発法人森林研究・整備機構、[共同提案者](一社)日本CLT協会、地方独立行政法人北海道立総合研究機構、(株)中央設計、(公社)日本木材加工技術協会。⑦CLTを用いた土木利用技術の環境・経済評価とその分析＝(一社)日本CLT協会。⑧CLTパネル工法の構造計算モデル化手法、プログラム開発検討＝[代表提案者](一社)日本CLT協会、[共同提案者](公財)日本住宅・木材技術センター。⑨CLTパネルに長ビスを用いたせん断接合部等の開発＝木構造振興(株)。

【日時】3月9日(木) 13:00～14:10「CLT DESIGN AWARD 2022—設計コンテスト—表彰式」、14:25～16:55「CLT関連 林野庁事業 成果報告会」。【開催形式】会場・WEBのハイブリッド開催。【定員】会場参加：50名、WEB参加(ライブ)：500名。会場＝JA共済ビル1F「カンファレンスホール」(東京都千代田区)。※定員になり次第受付を終了する。【参加費】無料。

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://clta.jp/news/detail/r4cltseikahoukokukaihyousyoushiki/>

【問合先】CLT報告会事務局 0120—117—802