

# 週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers

今週の  
フラッシュ

## 全国の地価動向は全用途平均で2年連続上昇

～国交省、令和5年地価公示、コロナ前への回復傾向が顕著

国土交通省は、「令和5年地価公示」をまとめた。全国2万6000地点を対象に、令和5年1月1日時点の価格を調査した結果、1年間の地価動向として、次のような結果が得られた。

### 【全国の地価動向】

(1) 地価動向◇全国平均＝「全用途平均」「住宅地」「商業地」のいずれも2年連続上昇し、上昇率が拡大した。◇三大都市圏＝「全用途平均」「住宅地」は東京圏、大阪圏、名古屋圏のいずれも2年連続上昇し、上昇率が拡大した。「商業地」は東京圏、名古屋圏で2年連続上昇し、上昇率が拡大するとともに、大阪圏では3年ぶりに上昇に転じた。◇地方圏＝「全用途平均」「住宅地」「商業地」のいずれも2年連続上昇し、上昇率が拡大した。地方四市(札幌市・仙台市・広島市・福岡市)では「全用途平均」「住宅地」「商業地」のいずれも10年連続上昇し、上昇率が拡大した。地方四市を除くその他の地域では「全用途平均」「商業地」は3年ぶり、「住宅地」は28年ぶりに上昇に転じた。

(2) 特徴＝新型コロナウイルス感染症の影響で弱含んでいた地価は、ウィズコロナの下で、景気が緩やかに持ち直している中、地域や用途などにより差があるものの、都市部を中心に上昇が継続するとともに、地方部においても上昇範囲が広がるなど、コロナ前への回復傾向が顕著となった。◇住宅地＝①都市中心部や生活利便性に優れた地域では、低金利環境の継続、住宅取得支援施策等による需要の下支え効果もあり、住宅需要は堅調であり、地価上昇が継続している。②生活スタイルの変化による需要者のニーズの多様化により、郊外部にも上昇範囲が拡大している。③地方四市は上昇率が拡大しており、また、四市の中心部の地価上昇に伴い需要が波及した周辺の市町では、高い上昇率を見せている。◇商業地＝①都市部を中心に、店舗需要は回復傾向にあり、また、堅調なオフィス需要やマンション用地需要等から地価の回復傾向がより進んでいる。②三大都市圏や地方四市等の再開発事業等が進展している地域では、利便性・繁華性向上への期待感から地価上昇が継続している。③国内来訪客が戻りつつある観光地や、人流が回復しつつある繁華街では、店舗等の需要の回復が見られており、多くの地域で地価は回復傾向にある。

【都道府県別地価変動率(住宅地)】◇変動率プラスの都道府県の数＝20(令和4年)→24(令和5年)。今回プラスの24都道府県：北海道、岩手県、宮城県、山形県、福島県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、石川県、長野県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県、岡山県、広島県、山口県、福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、沖縄県。※下線は前年の下落から上昇に転じた県。◇変動率マイナスの都道府県の数＝27(令和4年)→22(令和5年)。

【都道府県別地価変動率(商業地)】◇変動率プラスの都道府県の数=15(令和4年)→23(令和5年)。今回プラスの23都道府県：北海道、宮城県、福島県、茨城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、石川県、愛知県、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、岡山県、広島県、福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、沖縄県。※下線は前年の下落から上昇に転じた府県。◇変動率マイナスの都道府県の数=29(令和4年)→23(令和5年)。

地価公示とは、地価公示法に基づき、都市計画区域等における標準的な地点の毎年1月1日時点の1㎡当たりの正常な価格を国土交通省土地鑑定委員会が判定・公示するもの。公示価格は、一般の土地の取引価格に対して指標を与えるとともに、公共事業用地の取得価格の算定等の規準とされている。地方圏は、三大都市圏(東京圏、大阪圏、名古屋圏)以外の市区町村の区域。三大都市圏は、首都圏整備法等に基づく政策区域に応じて、全国の市区町村の区域を区分したもの。

〔URL〕[https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo04\\_hh\\_000001\\_00029.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo04_hh_000001_00029.html)

【問合せ先】不動産・建設産業局 地価調査課 地価公示室 03—5253—8111 内線 30367、30353



## 調査統計

### 国交省、2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5年2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2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、2月が1.0%の不足、前月(1月)が1.2%の不足となり、前月比0.2ポイント(P)不足幅が縮小(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、2月が1.0%の不足、前月(1月)が1.1%の不足となり、前月比0.1P不足幅が縮小(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(4月及び5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2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)=▲0.2%(前月比▲1.4P、前年同月比▲1.1P)◇型わく工(建築)=+2.1%(同▲0.5P、同+2.3P)◇左官=+1.4%(同▲0.7P、同+1.6P)◇とび工=+1.4%(同▲0.7P、同+1.0P)◇鉄筋工(土木)=+0.1%(同▲0.4P、同+1.1P)◇鉄筋工(建築)=▲0.1%(同+0.1P、同▲6.1P)◇6職種計=+0.9%(同▲0.7P、同▲0.4P)◇電工=+0.8%(同+0.3P、同+0.4P)◇配管工=+1.5%(同+0.6P、同+0.3P)◇8職種計=+1.0%(同▲0.2P、同0.0P)。

〔URL〕[https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo14\\_hh\\_000001\\_00139.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo14_hh_000001_00139.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 24829、24854

### 国交省、3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3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、異形棒鋼が「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\\_00140.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo14_hh_000001_00140.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

## 東京都、1月の新設住宅着工戸数、前年同月比25.2%増で2か月ぶり増加

東京都は、都内における令和5年1月の「新設住宅着工戸数」をまとめた。

【令和5年1月】1万1581戸。前年同月比では、持家と貸家が減少したが、分譲住宅は増加したため、全体で25.2%増と2か月ぶりの増加となった。

[利用関係別]◇持家983戸(前年同月比21.5%減、12か月連続の減少)。◇貸家5086戸(同2.0%減、3か月ぶりの減少)。◇分譲住宅5454戸(同97.8%増、2か月ぶりの増加)。うち、マンション4093戸(同211.3%増、2か月ぶりの増加)、一戸建て1302戸(同7.8%減、2か月連続の減少)。[地域別]◇都心3区(千代田区、中央区、港区)2357戸(同338.1%増、4か月連続の増加)。◇都心10区(千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、墨田区、江東区、渋谷区、豊島区)4411戸(同97.9%増、5か月連続の増加)。◇区部全体9976戸(同37.8%増、3か月連続の増加)。◇市部1578戸(同20.4%減、2か月連続の減少)。

[URL] <https://www.metro.tokyo.lg.jp/tosei/hodohappyo/press/2023/03/06/06.html>

【問合せ先】住宅政策本部 住宅企画部 企画経理課 03—5320—4938

## 住金機構、住宅ローン利用者調査、利用した金利タイプは「変動型」が減少

(独)住宅金融支援機構は、「住宅ローン利用者の実態調査(2022年10月調査)」をまとめた。2022年4～9月に住宅ローン(フラット35を含む)の借入れをした人を対象とし、利用した住宅ローンの金利タイプや住宅ローン選びに関する事項について調査を実施、その結果を取りまとめたもの。なお、今回調査から住宅ローンの利用実態を踏まえ60歳代を追加した。

調査実施時期は2022年10月28日～11月8日、回答数は1500件。

### 【調査結果の主なポイント】

①利用した金利タイプでは、「変動型」が減少して7割を下回り、「固定期間選択型」と「全期間固定型」は増加。◇「変動型」=69.9%(前回2022年4月調査73.9%)◇「固定期間選択型」=20.1%(同17.3%)◇「全期間固定型」=10.0%(同8.9%)。

②今後1年間の住宅ローン金利見通しについて、「現状よりも上昇する」が増加し4割を超えた。<今後1年間の住宅ローン金利見通しについて(全体)>◇「現状よりも上昇する」=41.7%(前回2022年4月調査39.2%)◇「ほとんど変わらない」=46.3%(同46.1%)◇「現状よりも低下する」=3.9%(同4.1%)◇「見当がつかない」=8.1%(同10.6%)。

③金利リスク等に関する理解度について「十分に理解」「ほぼ理解」と回答した割合は併せ

て 4 割から 6 割程度。以下の各調査項目に関して「十分に理解」「ほぼ理解」と回答した割合の合計。<「変動型」利用者>◇「適用金利や返済額の見直しルール」=58.8%(前回 2022 年 4 月調査 57.0%)◇「将来の金利上昇によって返済額がどのくらい増えるか」=52.7%(同 49.6%)◇「金利タイプが異なる住宅ローンと比較した特徴」=55.5%(同 54.1%)◇「優遇金利の適用ルール(延滞があれば適用されなくなるなど)」=50.3%(同 49.0%)◇「将来の金利上昇に伴う返済額増加への対応策」=48.6%(同 47.4%)。<「固定期間選択型」利用者>◇「適用金利や返済額の見直しルール」=48.5%(前回 2022 年 4 月調査 49.5%)◇「将来の金利上昇によって返済額がどのくらい増えるか」=43.9%(同 43.7%)◇「金利タイプが異なる住宅ローンと比較した特徴」=42.2%(同 47.5%)◇「優遇金利の適用ルール(延滞があれば適用されなくなるなど)」=38.9%(同 43.7%)◇「将来の金利上昇に伴う返済額増加への対応策」=36.2%(同 39.8%)。

[URL] [https://www.jhf.go.jp/about/research/loan\\_user.html](https://www.jhf.go.jp/about/research/loan_user.html)

【問合せ先】 国際・調査部 03—5800—8074



## ビル市況

### 三鬼商事、2月の東京都心5区・オフィスビル空室率、前月比0.11P低下

三鬼商事がまとめた 2023 年 2 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 0.11 ポイント(P)低下して 6.15%となった。前年同月比は 0.26P 低下。2 月は竣工 1 年未満のビルの成約が進み、既存ビルでも拡張移転などの成約が見られたことから、東京ビジネス地区全体の空室面積がこの 1 か月間で約 8500 坪減少した。平均月額坪当たり賃料は 2 万 14 円(前月比 0.06%・12 円下落、前年同月比 1.98%・404 円下落)で、2020 年 8 月以降 31 か月連続の下落となった。

[新築ビル] ◇空室率=21.04%(前月比 3.49P 低下、前年同月比 4.14P 上昇)。2 月は 3 棟の竣工があり、うち 1 棟がほぼ満室となったことや、竣工 1 年未満の大規模ビルに成約が進んだことから、前月比で低下した。◇月額坪当たり賃料=2 万 6942 円(前月比 402 円上昇、前年同月比 355 円上昇)。

[既存ビル] ◇空室率=5.97%(前月比 0.08P 低下、前年同月比 0.32P 低下)。2 月は縮小に伴う解約の影響があったものの、ビジネス地区外からの拡張移転などに伴う成約が見られたため、2021 年 5 月以来 21 か月ぶりに 6%台を下回った。◇月額坪当たり賃料=1 万 9887 円(前月比 24 円下落、前年同月比 452 円下落)。

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

【問合せ先】 お客様サービス室(東京) 0120—38—8127



## 事業者募集

### 国交省、「マンションストック長寿命化等モデル事業」の募集を開始

国土交通省は、令和 5 年度「マンションストック長寿命化等モデル事業」の第 1 回・第 2 回

の提案募集を開始した。今後急増する高経年マンションについて、適正な維持管理を促進し、長寿命化に資する改修等を促進するため、先導性の高いマンション再生のプロジェクトへの支援を行う。

**【提案の受付期間】** 第1回募集：4月20日(木)～26日(水)[消印有効]。第2回募集：6月26日(月)～30日(金)[消印有効]。第1回募集の提案については6月を目途に、第2回募集の提案については8月を目途に、採択事業を公表する予定。採択プロジェクトは、評価委員会における審査の上、予算の執行状況等を踏まえて、同省で選定する。

同事業の募集要領や概要、過年度の採択事業の事例、提案事業の評価結果については、下記の「マンションストック長寿命化等モデル事業」ホームページURLで公表しているのので、参照すること。

[URL] [https://www.mlit.go.jp/report/press/house03\\_hh\\_000162.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000162.html)  
[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_fr5\\_000037.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr5_000037.html)  
(マンションストック長寿命化等モデル事業)

**【問合せ先】** 住宅局 参事官(マンション・賃貸住宅担当)付 03—5253—8111 内線 39915  
マンションストック長寿命化等モデル事業評価室事務局  
E-mail: info@mansion-hyouka.jp 電話 03—6801—5902  
(技術的相談、募集要領等に関すること)



## お知らせ

### 東京都、「東京都宅地建物取引業免許申請の手引」(令和5年3月)を発行

東京都はこのたび、「東京都宅地建物取引業免許申請の手引」を改訂して、発行した。

#### 【「東京都宅地建物取引業免許申請の手引」(令和5年3月発行)の主な変更内容】

◇令和5年4月1日から、事務所と異なるフロアの共用部写真(例えば事務所がオフィスビルの3階にある場合、ビル1階入口～EVホールまでの経路写真等)の添付は原則不要となった。事務所のあるフロアの共用部や事務所内の写真の撮り方等について事例を掲載した。

◇宅地建物取引業法施行規則及び東京都宅地建物取引業法施行細則において定められている申請書等の様式から、押印欄がなくなった。これにより、申請者(届出者)の押印は不要になるが、第三者によるなりすまし等の不正を防止するために、本人確認書類や委任状の提出を求める場合がある。

◇令和3年4月1日から東京都知事免許に係る次の手続きは、郵送でも受付ができるようになった。①免許更新申請、②変更届(従たる事務所設置は除く)、③免許証書換え交付申請、④廃業等届出。

下記URLで、「東京都宅地建物取引業免許申請の手引」全文をPDFファイル(A4判・全75頁)にて掲載しているのので参照すること。

[URL] <https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/sinsei/491menkyo00.htm>  
(東京都宅地建物取引業免許申請の手引[東京都 住宅政策本部 民間住宅部 不動産業課])