

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers

今週の
フラッシュ

住宅・宅地分譲は5期ぶり＋水準、流通は8期連続－ ～土地総合研究所、4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135社、回収数106社、回収率78.5%)をもとに、令和3年4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1月1日)時点から7.5ポイント(P)改善し1.9Pとなり、5期ぶり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2.6P改善したが▲12.5Pとなり、8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4.6P改善したが▲18.5Pとなり、3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5.8P、「不動産流通業(住宅地)」は▲18.3P、「ビル賃貸業」は▲25.9P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＝▲16.7P(前回調査時点▲15.4P)。前回から1.3P下落し、6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＝29.2P(同▲23.1P)。前回から52.3P上昇。③成約件数＝20.0P(同▲12.2P)。前回から32.2P上昇。④在庫戸数＝40.4P(同32.0P)。前回から8.4P上昇。⑤販売価格の動向＝26.9P(同40.7P)。前回から13.8P下落したが、平成24年7月調査以降36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〉①売却依頼件数＝▲28.6P(同▲35.3P)②購入依頼件数＝▲10.0P(同▲19.6P)③成約件数＝▲26.5P(同▲31.4P)④取引価格＝2.0P(同▲9.8P)。「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6.7P、9.6P、4.9P、11.8P上昇した。「売却依頼件数」は平成26年1月調査以降30期連続して、「購入依頼件数」は平成30年7月調査以降12期連続して、「成約件数」は平成26年7月調査以降28期連続して、それぞれ減少・下落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4期ぶりに上昇傾向にあるとの見方に転じた。〈既存戸建住宅等〉①売却依頼件数＝▲23.1P(同▲30.2P)②購入依頼件数＝▲13.5P(同▲22.6P)③成約件数＝▲27.5P(同▲26.4P)④取引価格＝6.7P(同▲0.9P)。「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7.1P、9.1P、7.6P上昇した。「成約件数」の指数は前回から1.1P下落した。「売却依頼件数」は平成18年7月調査以降60期連続して、「購入依頼件数」は平成28年7月調査以降20期連続して、「成約件数」は平成25年10月調査以

降 31 期連続して、それぞれ減少・下落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 5 期ぶりに上昇傾向にあるとの見方に転じた。〈土地〉①売却依頼件数＝▲15.4P (同▲18.9P)②購入依頼件数＝7.7P (同▲5.7P)③成約件数＝▲7.8P (同▲17.0P)④取引価格＝11.5P (同 2.8P)。「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 3.5P、13.4P、9.2P、8.7P 上昇した。「売却依頼件数」「成約件数」は 8 期連続して、それぞれ減少・下落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＝▲33.3P (同▲52.3P)。前回から 19.0P 上昇したが、4 期連続して空室が増加傾向にあるとする見方となった。②成約賃料動向＝▲11.1P (同▲16.0P)。前回から 4.9P 上昇したが、3 期連続して成約賃料が低下傾向にあるとする見方となった。

〔URL〕 <https://www.lij.jp/search/gyoukyou/g2021-04.pdf>

【問合せ】 03—3509—6972



調査統計

国土省、2月の既存住宅販売量指数、全国において前月比4.0%上昇

国土交通省は、令和3年2月分の「既存住宅販売量指数・季節調整値」をまとめた。同指数は平成22年(2010年)平均を100として、登記データを基に個人が購入した既存住宅の移転登記量を加工・指数化したもので、毎月速報値が公表されている。

【全国】◇「合計(戸建住宅・マンション)・季節調整値」＝110.6(前月比4.0%上昇、前年同月比0.6%上昇)、「合計(戸建住宅・30㎡未満除くマンション)・季節調整値」＝106.2(同4.0%上昇、同2.5%上昇)。◇「戸建住宅・季節調整値」＝110.1(前月比3.5%上昇)、「マンション・季節調整値」＝109.4(同3.8%上昇)、「30㎡未満除くマンション・季節調整値」＝99.7(同4.2%上昇)。

〔URL〕 https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo05_hh_000001_00032.html

【問合せ】 不動産・建設経済局 不動産市場整備課 03—5253—8111 内線 30214

国土省、令和3年1Qの地価LOOK、前期と比較して下落地区数が減少

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3年第1四半期(令和3年1月1日～4月1日)をまとめた。

それによると、調査した全国100地区における地価動向は、下落が27地区(前期38地区)、横ばいが45地区(同47地区)、上昇が28地区(同15地区)となり、前期と比較すると、下落・横ばい地区数が減少し、上昇地区数が増加した。

上昇の28地区について、全てが3%未満の上昇となり、13地区が横ばいから移行し、1地区が3%未満の下落から移行した。0%の横ばいが45地区となり、前期の47地区と比較して減少した。3%未満の下落が23地区(同33地区)、3%以上6%未満の下落は4地区(同5地区)となり、下落の地区は27地区で前期の38地区と比較して減少した。

変動率区分は72地区で不変、26地区で上方に移行、2地区で下方に移行した。用途別で

は住宅系が商業系より上昇地区の割合が高くなった。住宅地では、マンションの販売状況が堅調な中、事業者の素地取得の動きが回復している地区が増加している。また、商業地では、法人投資家等による取引の動きが戻り、横ばい・上昇に転じた地区が見られる。新型コロナウイルス感染症の影響により、店舗等の収益性が低下し下落が継続している地区があるものの、下落地区数は減少した。

【三大都市圏(77 地区)と地方圏(23 地区)の動向】[東京圏]全 43 地区＝上昇 10 地区(前期 6 地区)、横ばい 23 地区(同 26 地区)、下落 10 地区(同 11 地区)。変動率区分が上方に移行した地区は 7 地区で、下方に移行した地区は 1 地区だった。[大阪圏]全 25 地区＝上昇 6 地区(同 4 地区)、横ばい 8 地区(同 4 地区)、下落 11 地区(同 17 地区)。変動率区分が上方に移行した地区は 7 地区で、下方に移行した地区は 0 地区だった。[名古屋圏]全 9 地区＝上昇 6 地区(同 2 地区)、横ばい 3 地区(同 4 地区)、下落 0 地区(同 3 地区)。変動率区分が上方に移行した地区は 7 地区で、下方に移行した地区は 0 地区だった。[地方圏]全 23 地区＝上昇 6 地区(同 3 地区)、横ばい 11 地区(同 13 地区)、下落 6 地区(同 7 地区)。変動率区分が上方に移行した地区は 5 地区で、下方に移行した地区は 1 地区だった。

【用途別の動向】[住宅系地区]全 32 地区＝上昇 18 地区(前期 9 地区)、横ばい 14 地区(同 20 地区)、下落 0 地区(同 3 地区)。変動率区分が上方に移行した地区は 11 地区で、下方に移行した地区は 0 地区だった。[商業系地区]全 68 地区＝上昇 10 地区(同 6 地区)、横ばい 31 地区(同 27 地区)、下落 27 地区(同 35 地区)。変動率区分が上方に移行した地区は 15 地区で、下方に移行した地区は 2 地区だった。

【URL】 https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo04_hh_000001_00006.html

【問合せ先】 不動産・建設経済局 地価調査課 地価公示室 03—5253—8111 内線 30366、30367

国交省、4月の建設工事受注(大手 50 社)、総計は前年同月比 3.3%増

国土交通省がまとめた令和 3 年 4 月の「建設工事受注動態統計調査(大手 50 社調査)結果」によると、民間工事は運輸業、郵便業、電気・ガス・熱供給・水道業、情報通信業等が増加したため、前年同月比 12.0%増加し、2 か月連続で増加した。総計は同 3.3%増加し、4 か月連続で増加した。

【受注総額】7252 億円、前年同月比 3.3%増、4 か月連続の増加。国内は民間工事が増加し、公共工事は減少。国内計は 7071 億円、同 1.5%増、7 か月連続の増加。

【民間工事】4965 億円、前年同月比 12.0%増、2 か月連続の増加。製造業、非製造業ともに増加。製造業は同 21.3%増、非製造業は同 9.5%増。◇**発注者別**＝不動産業、サービス業、非製造業その他が減少し、運輸業、郵便業、電気・ガス・熱供給・水道業、情報通信業等は増加。◇**工事種類別**＝建築、土木ともに増加。事務所・庁舎、宿泊施設、住宅等が減少し、工場・発電所、鉄道、教育・研究・文化施設等は増加。

【公共工事】1711 億円、前年同月比 14.1%減、15 か月ぶりの減少。国の機関、地方の機関ともに減少。国の機関は同 10.7%減、地方の機関は同 18.9%減。◇**発注者別**＝国の機関は独立行政法人、政府関連企業が減少し、国は増加。地方の機関は都道府県、地方公営企業、その他が減少し、市区町村は増加。◇**工事種類別**＝建築が減少し、土木は増加。事務所・庁

舎、医療・福祉施設、土木その他等が減少し、教育・研究・文化施設、鉄道、道路等は増加。

【海外工事】181億円、前年同月比234.7%増、前月の減少から再び増加。

〔URL〕https://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000991.html

【問合せ】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、28613

住金機構、「リ・バース 60」2020年度の付保申請戸数は前年度比18.6%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1～3月分及び2020年度(2020年4月～2021年3月)分の利用実績等についてまとめた。

〔トピックス〕①1～3月の付保申請戸数は358戸となり、前年同期比35.6%増加し、2020年度の付保申請戸数は1162戸となり、前年度比18.6%増加した。②2020年度末の取扱金融機関数は71機関となり、前年度末比9.2%増加した。③前年度に比べて、付保申請戸数及び取扱金融機関数が増加している要因は、近年、高齢者向けの住宅ローンのラインナップを考える金融機関が増えていること、ノンリコース型(顧客が亡くなった時に、債務を担保物件の売却代金で返済し、債務が残った場合であっても、残債務を相続人が返済する必要のないタイプ)の導入などの商品性の改善により利用しやすくなったこと、【リ・バース 60】の認知が進んできたことなどがあげられる。④ノンリコース型の利用割合は、1～3月の付保申請案件においては99.4%、2020年度においては99.2%となり、ノンリコース型の利用が浸透している。

【リ・バース 60】利用実績

<1～3月分>◇付保申請戸数=358戸(前年同期比35.6%増、前期比12.6%増)。◇付保実績戸数=320戸(同37.3%増、同29.6%増)。◇付保実績金額=43.3億円(同19.6%増、同20.9%増)。◇取扱金融機関数(期末累計)=71機関(同9.2%増、同2.9%増)。

<2020年度分>◇付保申請戸数=1162戸(前年度比18.6%増)。◇付保実績戸数=1006戸(同46.4%増)。◇付保実績金額=141.6億円(同51.3%増)。◇取扱金融機関数(期末累計)=71機関(同9.2%増)。

【リ・バース 60】の借入申込者の利用実態

<1～3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:69歳、年収:376万円。◇申込者属性(割合)=年金受給者(53.1%)、会社員(22.1%)、会社役員(7.3%)、個人経営(5.9%)、パート・アルバイト(5.9%)、公務員(2.5%)、その他(1.7%)、派遣社員(1.1%)、農漁業(0.3%)、短期社員(0.3%)。◇資金使途(割合)=戸建リフォーム(26.5%)、注文住宅(24.6%)、借換え(22.6%)、新築マンション(18.7%)、中古マンション(2.8%)、中古戸建(2.0%)、建売(2.0%)、マンションリフォーム(0.6%)、入居一時金(0.3%)。◇資金計画(平均)=所要額:2568万円、融資額:1415万円、毎月返済額:3.0万円。◇利用地域(割合)=神奈川県(15.6%)、東京都(13.4%)、埼玉県(8.9%)、千葉県(5.0%)、兵庫県(5.0%)、大阪府(4.7%)、愛知県(4.2%)、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(46.4%)、借換え(22.1%)、住替え(18.4%)、ほか。◇利用タイプ(割合)=ノンリコース型(99.4%)、リコース型(0.6%)。

<2020 年度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：371 万円。◇申込者属性(割合)＝年金受給者(56.9%)、会社員(20.1%)、個人経営(6.0%)、会社役員(5.9%)、パート・アルバイト(5.0%)、公務員(2.8%)、その他(1.9%)、短期社員(0.7%)、派遣社員(0.4%)、農漁業(0.3%)。◇資金使途(割合)＝注文住宅(28.1%)、戸建リフォーム(24.4%)、新築マンション(20.2%)、借換え(19.6%)、中古マンション(3.4%)、建売(2.2%)、中古戸建(1.5%)、マンションリフォーム(0.3%)、入居一時金(0.1%)。◇資金計画(平均)＝所要額：2705 万円、融資額：1476 万円、毎月返済額：3.0 万円。◇利用地域(割合)＝東京都(13.2%)、神奈川県(12.4%)、埼玉県(7.3%)、千葉県(6.1%)、大阪府(5.8%)、兵庫県(5.0%)、北海道(4.0%)、愛知県(3.9%)、広島県(3.9%)、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(46.7%)、住替え(21.3%)、借換え(19.3%)、ほか。◇利用タイプ(割合)＝ノンリコース型(99.2%)、リコース型(0.8%)。

[URL] <https://www.jhf.go.jp/files/400356496.pdf>

【問合先】 0120—9572—60

セミナー

Re-Seed 機構、「新たな投資対象として注目されるデータセンター」7/9 開催

(一社)環境不動産普及促進機構(Re-Seed 機構)は、第 36 回 Re-Seed セミナー「新たな投資対象セクターとして注目されるデータセンター」を開催する。

機関投資家においては、分散投資の観点からオルタナティブ投資への意欲が高まっており、安定したキャッシュフローが享受できる不動産への資金流入が増加している。しかし、厳しい取得環境で投資対象になり得る物件に限られる中、新たな投資対象となり得るセクターが模索されている。

その中でも、海外では既に投資対象となっているものの日本での投資事例が少ないデータセンターに対する注目が高まっている。しかし、データセンターと一言で言っても、規模や立地など思い描くものが異なることも多い。そこで、今回のセミナーでは、データセンターとは何か?といった基本的な部分から、日本のデータセンター市場の現状、データセンターに求められるスペックなどについて解説する。

なお、新型コロナウイルス感染症感染予防の観点から、「ウェビナー」形式(Web 上にて講義資料・動画・音声配信し、受講者は PC・スマホ・タブレットにて視聴)にて実施する。

【講師】菅田修氏[株三井住友トラスト基礎研究所新規事業開発部部長]。【日時】7 月 9 日(金)、14:30～17:00(14:20 ウェビナー会場への入場開始)。【定員】50 名(申込み先着順)。

【受講料】1 万円(消費税を含む、同機構賛助会員は半額の 5000 円)。

申込方法など詳細については下記 URL を参照すること。

[URL] http://www.re-seed.or.jp/info_kikou/detail/135

【問合先】事務局 03—6268—8015