

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 1.9P 悪化し 0.0P に ～土地総合研究所、7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 130 社、回収数 104 社、回収率 80.0%)をもとに、令和 3 年 7 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 4 月 1 日)時点から 1.9 ポイント(P)悪化し 0.0P となった。「不動産流通業(住宅地)」の経営状況は同 4.8P 改善したが▲7.7P となり、9 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 1.9P 悪化し▲20.4P となり、4 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 0.0P、「不動産流通業(住宅地)」は▲19.2P、「ビル賃貸業」は▲31.5P 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=▲8.7P(前回調査時点▲16.7P)。前回から 8.0P 上昇し、7 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。②モデルルーム来場者数=▲21.7P(同 29.2P)。前回から 50.9P 下落。③成約件数=4.3P(同 20.0P)。前回から 15.7P 下落。④在庫戸数=29.2P(同 40.4P)。前回から 11.2P 下落。⑤販売価格の動向=41.7P(同 26.9P)。前回から 14.8P 上昇し、平成 24 年 7 月調査以降 37 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=▲46.0P(同▲28.6P)②購入依頼件数=▲32.0P(同▲10.0P)③成約件数=▲40.0P(同▲26.5P)④取引価格=9.2P(同 2.0P)。「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 17.4P、22.0P、13.5P 下落した。「取引価格」は 7.2P 上昇した。「売却依頼件数」は平成 26 年 1 月調査以降 31 期連続して、「購入依頼件数」は平成 30 年 7 月調査以降 13 期連続して、「成約件数」は平成 26 年 7 月調査以降 29 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 2 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=▲15.4P(同▲23.1P)②購入依頼件数=▲9.6P(同▲13.5P)③成約件数=▲11.5P(同▲27.5P)④取引価格=10.8P(同 6.7P)。「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 7.7P、3.9P、16.0P、4.1P 上昇した。「売却依頼件数」は平成 18 年 7 月調査以降 61 期連続して、「購入依頼件数」は平成 28 年 7 月調査以降 21 期連続して、「成約件数」は平成 25 年 10 月調査以降 32 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2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＝▲5.8P(同▲15.4P)②購入依頼件数＝3.8P(同7.7P)③成約件数＝▲11.5P(同▲7.8P)④取引価格＝16.7P(同11.5P)。「売却依頼件数」「取引価格」の各指数は前回からそれぞれ9.6P、5.2P上昇した。「購入依頼件数」「成約件数」の各指数は前回からそれぞれ3.9P、3.7P下落した。「売却依頼件数」「成約件数」は9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＝▲37.5P(同▲33.3P)。前回から4.2P下落し、5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▲11.1P)。前回から11.1P下落し、4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/g2021-07.pdf>

【問合せ先】03—3509—6972



調査統計

国交省、7月の建設労働需給調査、全国8職種の過不足率は0.0%の均衡

国土交通省は、令和3年7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7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、7月が0.0%の均衡、前月(6月)が0.2%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0.4P不足幅が縮小)した。また、東北地域の8職種の過不足率は、7月が0.5%の過剰、前月(6月)が1.2%の過剰となり、前月比0.7P不足幅が拡大(前年同月比1.7P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(9月及び10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7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)＝▲0.1%(前月比▲0.8P、前年同月比▲0.2P)◇型わく工(建築)＝▲1.0%(同▲3.1P、同▲2.2P)◇左官＝▲0.5%(同▲0.6P、同+2.7P)◇とび工＝+0.3%(同+0.5P、同▲0.7P)◇鉄筋工(土木)＝+0.6%(同▲0.2P、同+0.3P)◇鉄筋工(建築)＝0.0%(同+0.4P、同▲0.1P)◇6職種計＝▲0.1%(同▲0.5P、同▲0.6P)◇電工＝+0.2%(同+0.2P、同0.0P)◇配管工＝▲0.1%(同+0.2P、同▲0.5P)◇8職種計＝0.0%(同▲0.2P、同▲0.4P)。

[URL] https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo14_hh_000001_00052.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

国交省、8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8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]＝異形棒鋼、H形鋼、木材(製材・型枠用合板)、石油(軽油)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]＝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(軽油)が「やや上昇」、その他の資材は「横ばい」。[需給動向]＝H形鋼、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)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_00053.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

推進C、7月の全国レイズ、成約報告4.4万件で前年比5か月ぶりに減

(公財)不動産流通推進センターは、令和3年7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38万2307件と前年同月比1.5%減で2か月連続してマイナスとなり、前月比では2.3%増で4か月ぶりにプラスに転じた。成約報告件数は4万4222件と前年同月比5.2%減で5か月ぶりにマイナスに転じ、前月比では6.1%減で再びマイナスに転じた。総登録件数は80万8898件と前年同月比1.3%減で3か月連続してマイナスとなり、前月比では1.6%増で4か月連続してプラスとなった。

【売り物件数】新規登録件数は11万2052件と前年同月比14.4%減で16か月連続してマイナスとなり、前月比では2.4%増で再びプラスに転じた。成約報告件数は1万5690件と前年同月比3.8%減で5か月ぶりにマイナスに転じ、前月比では8.1%減で再びマイナスに転じた。総登録件数は28万9602件と前年同月比21.6%減で13か月連続してマイナスとなり、前月比では0.4%減で15か月連続してマイナスとなった。

【賃貸物件数】新規登録件数は27万255件と前年同月比5.1%増で15か月連続してプラスとなり、前月比では2.2%増で2か月連続してプラスとなった。成約報告件数は2万8532件と前年同月比6.0%減で2か月連続してマイナスとなり、前月比では5.0%減で再びマイナスに転じた。総登録件数は51万9296件と前年同月比15.2%増で14か月連続してプラスとなり、前月比では2.7%増で4か月連続してプラスとなった。

【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35.1%を占め、次いで一般媒介は28.0%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53.3%を占め、次いで専属専任は18.9%を占めている。

[URL] <https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/katsuyo/katsuyo2107.pdf>

【問合せ先】 不動産流通センター研究所 03—5843—2065



市場動向

7月の首都圏・新築戸建の平均登録価格は前月比0.6%上昇、アットホーム調べ

アットホームがまとめた2021年7月の首都圏(1都3県・8エリア=東京23区、東京都下、横浜市・川崎市、神奈川県他、さいたま市、埼玉県他、千葉県西部、千葉県他)の「新築戸建の価格動向」によると、新築戸建の1戸当たりの平均登録価格(売り希望価格)は前月比0.6%上昇の4031万円と2か月連続で4000万円を超えた。

全8エリアにおいて2か月連続で前月比上昇。また、6か月連続して前年同月を上回るなど、全体的に価格上昇傾向が続く。東京都(23区/都下)、神奈川県(横浜市・川崎市/他)、埼玉県(さいたま市/他)、千葉県西部の7エリアで2017年1月以降最高額を更新した。

なお、千葉県西部は柏市、松戸市、流山市、我孫子市、市川市、浦安市、習志野市、船橋市の8市が対象。

[首都圏8エリアの平均登録価格] ◇東京23区=5949万円(前月比0.8%上昇、前年同月比7.6%上昇)◇東京都下=4205万円(同0.2%上昇、同5.7%上昇)◇横浜市・川崎市=4563万円(同1.0%上昇、同6.3%上昇)◇神奈川県他=3927万円(同0.5%上昇、同5.7%上昇)◇さいたま市=4067万円(同1.0%上昇、同10.7%上昇)◇埼玉県他=3308万円(同1.1%上昇、同4.7%上昇)◇千葉県西部=3746万円(前月比1.7%上昇、同8.1%上昇)◇千葉県他=2894万円(同0.2%上昇、同1.0%上昇)。

[URL] <https://athome-inc.jp/news/data/market/shinchiku-kodate-kakaku-202107/>

【問合せ】 広報担当 03—3580—7504



ビル市況

三鬼商事、7月の東京都心5区・オフィスビル空室率、前月比0.09P上昇

三鬼商事がまとめた2021年7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6.28%、前月比0.09ポイント(P)上昇した。前年同月比でも3.51P上昇。7月は大型空室の募集開始やグループ企業の集約に伴う解約の動きがあったものの、本社移転などによる成約の動きも見られたことから、東京ビジネス地区全体でこの1か月間に増加した空室面積は約6700坪にとどまった。平均月額坪当たり賃料は2万1045円(前月比0.54%・115円下落、前年同月比8.56%・1969円下落)で、2020年8月以降、12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19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2592棟。

[新築ビル] ◇空室率=11.42%(前月比1.57P上昇、前年同月比9.29P上昇)。7月は新築ビル1棟が満室で竣工したが、満室稼働の大規模ビル1棟が既存ビルの区分にシフトしたため上昇した。◇月額坪当たり賃料=2万9700円(前月比337円下落、前年同月比3254円下

落)。

〔既存ビル〕◇空室率=6.20%(前月比 0.08P 上昇、前年同月比 3.41P 上昇)。7 月は募集開始や解約の影響も見られたが、成約の動きも出ていたため、前月比で小幅な上昇となった。◇月額坪当たり賃料=2 万 941 円(前月比 84 円下落、前年同月比 1835 円下落)。

〔URL〕 <https://www.e-miki.com/market/tokyo/>

【問合せ先】 お客様サービス室(東京) 0120—38—8127



意見募集

「長期優良住宅の法律等の一部を改正する法律」に伴う政令案等、9/22 まで募集

国土交通省は、「住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律」の施行に伴う関係政令の整備に関する政令案等について意見募集を開始した。

【背景】「住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律」(令和 3 年法律第 48 号、以下「改正法」)が令和 3 年 5 月 21 日に国会において成立し、同年 5 月 28 日に公布された。今般、改正法の一部施行に当たり、所要の事項を定める必要があることから、長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行令(平成 21 年政令第 24 号、以下「長期優良住宅法施行令」)、宅地建物取引業法施行令(昭和 39 年政令第 383 号、以下「宅建業法施行令」)、不動産特定共同事業法施行令(平成 6 年政令第 413 号、以下「不特法施行令」)、長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行規則(平成 21 年国土交通省令第 3 号、以下「長期優良住宅法施行規則」)、住宅の品質確保の促進等に関する法律施行規則(平成 12 年建設省令第 20 号、以下「住宅品確法施行規則」)及び国土交通省の所管する法令に係る民間事業者等が行う書面の保存等における情報通信の技術の利用に関する法律施行規則(平成 17 年国土交通省令第 26 号、以下「e-文書法施行規則」)の一部改正を行う。

【改正の概要(抜粋)】◇政令関係=①長期優良住宅法施行令の一部改正関係(容積率の特例の対象となる住宅の敷地面積の規模について)、②宅建業法施行令の一部改正関係(宅地建物取引業者による広告の開始時期の制限等)、③不特法施行令の一部改正関係(不動産特定共同事業者による広告の規制等)、④その他所要の規定の整備。◇省令関係=①長期優良住宅法施行規則の一部改正関係、②住宅品確法施行規則の一部改正、③e-文書法施行規則の一部改正、④その他所要の規定の整備。

【意見送付方法】 意見提出様式にならい、氏名及び住所並びに連絡先を明記の上、電子メール、郵送のいずれかの方法で国土交通省住宅局住宅生産課まで意見を日本語にて送付すること。【募集締切】 9 月 22 日(水)まで[必着]。【今後のスケジュール(予定)】◇公布=政令関係: 10 月上旬、省令関係: 同月中旬。◇施行=政令・省令関係: 令和 4 年 2 月 20 日。

政令案や意見提出方法などの詳細については下記 URL を参照すること。

〔URL〕 <https://public-comment.e-gov.go.jp/servlet/Public?CLASSNAME=PCMMSTDETAIL&id=155210725&Mode=0>

(電子政府の総合窓口 e-Gov 案件詳細)

【問合せ先】 住宅局 住宅生産課 意見募集担当 03—5253—8111 内線 39424