

# 週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers



## 住宅・宅地分譲は3期、流通は6期連続マイナス水準

～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136社、回収数112社、回収率82.4%)をもとに、令和2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2年7月1日)時点から5.9ポイント(P)改善したが▲4.8Pとなり、3期連続のマイナス水準となった。「不動産流通業(住宅地)」の経営状況は同15.0P改善したが▲25.0Pとなり、6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20.6P悪化し▲18.5Pとなり、平成26年1月調査以来27期ぶりに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▲12.9P、「不動産流通業(住宅地)」は▲13.9P、「ビル賃貸業」は▲20.4P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＝▲31.0P(前回調査時点▲42.3P)。4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＝7.7P(同▲84.6P)。平成31年4月調査以来6期ぶりに増加傾向にあるとの見方に転じた。③成約件数＝7.9P(同▲74.0P)。平成31年4月調査以来6期ぶりに増加傾向にあるとの見方に転じた。④在庫戸数＝35.9P(同▲18.0P)。減少傾向にあるとの見方に転じた。⑤販売価格の動向＝30.0P(同14.8P)。平成24年7月調査以降34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＝▲13.5P(同▲47.2P)②購入依頼件数＝▲11.5P(同▲52.8P)③成約件数＝▲23.1P(同▲67.9P)④取引価格＝▲6.7P(同▲23.6P)。「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33.7P、41.3P、44.8P、16.9P上昇した。「売却依頼件数」は平成26年1月調査以降28期連続して、「購入依頼件数」は平成30年7月調査以降10期連続して、「成約件数」は平成26年7月調査以降26期連続して、「取引価格」は3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。〈既存戸建住宅等〉①売却依頼件数＝▲14.8P(同▲43.6P)②購入依頼件数＝▲9.3P(同▲41.8P)③成約件数＝▲28.3P(同▲67.3P)④取引価格＝▲12.0P(同▲18.2P)。「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28.8P、32.5P、39.0P、6.2P上昇した。「売却依

「売却依頼件数」は平成 18 年 7 月調査以降 58 期連続して、「購入依頼件数」は平成 28 年 7 月調査以降 18 期連続して、「成約件数」は平成 25 年 10 月調査以降 29 期連続して、「取引価格」は 4 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。〈土地〉①売却依頼件数＝▲7.4P (同▲43.6P)②購入依頼件数＝7.4P (同▲34.5P)③成約件数＝▲9.3P (同▲60.0P)④取引価格＝▲8.3P (同▲15.5P)。「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 36.2P、41.9P、50.7P、7.2P 上昇した。「売却依頼件数」「成約件数」は 6 期連続して、「取引価格」は 3 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。「購入依頼件数」は令和元年 10 月調査以来 4 期ぶりに増加傾向にあるとの見方に転じた。

〔ビル賃貸業〕「空室の状況」の指数は、前回から 8.9P 増加し▲26.2P となった。2 期連続して空室が増加傾向にあるとする見方となった。「成約賃料動向」の指数は、前回から 3.8P 下落し▲3.8P となった。平成 25 年 10 月調査以来 28 期ぶりに成約賃料が低下傾向にあるとする見方に転じた。◇空室の状況＝▲26.2P (同▲35.1P) ◇成約賃料動向＝▲3.8P (同 0.0P)。

〔URL〕<http://www.lij.jp/search/gyoukyou/g2020-10.pdf>

【問合せ先】03—3509—6972



## 政策動向

### 高齢者等の移動等円滑化促進に関する法律施行令の一部改正政令、閣議決定

地方公共団体がより柔軟に条例による規模引下げを行うことができるよう、特に小規模となる 500 m<sup>2</sup>未満の規模を設定した場合に、その規模に見合った建築物移動等円滑化基準(いわゆる建築物バリアフリー基準)に見直す「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令の一部を改正する政令」が 12 月 4 日、閣議決定された。

【背景】高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(平成 18 年法律第 91 号)第 14 条第 1 項の規定により、特別特定建築物の政令で定める規模(2000 m<sup>2</sup>)以上の建築をしようとするときは、当該特別特定建築物を、政令で定める建築物バリアフリー基準に適合させなければならないとされている。加えて、同条第 3 項の規定により、地方公共団体は、条例で適合義務の対象規模を引き下げ、又は建築物バリアフリー基準に必要な事項を付加することができる。現行の建築物バリアフリー基準は 2000 m<sup>2</sup>以上の大規模の建築物を想定して定めているため、小規模の建築物に当てはめた場合に建築主等にとって過度に負担の生じるものとなる場合も考えられ、条例制定が進まない一因となっている。このため、地方公共団体がより柔軟に条例による規模引下げを行うことができるよう、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令(平成 18 年政令第 379 号)について、所要の改正を行う。

【概要】①条例対象小規模特別特定建築物についての建築物バリアフリー基準(新設)＝高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律第 14 条第 3 項の規定により地方公共団体が条例で適合義務の対象となる建築の規模を 500 m<sup>2</sup>未満で定めた場合における 500 m<sup>2</sup>未満の特別特定建築物について、政令においては、◇道等から高齢者、障害者等が利用する居室までの経路のうち 1 以上を移動等円滑化経路とし、当該経路を構成する出入口、廊下、傾斜路、エレベーター、敷地内通路等をバリアフリー化すること◇移動等円滑化経路を構成す

る廊下等、傾斜路及び敷地内通路の幅を 90 cm 以上とすること◇バリアフリー化の措置が取られたエレベーター等にはその旨の標識を設けること一等を定める。※これら以外の基準については、地方公共団体が規模等を勘案して条例で設定することができる。②その他=その他所要の改正を行う。

【スケジュール】閣議決定：12月4日(金)、公布：12月9日(水)、施行：令和3年10月1日(金)。詳細については下記URLを参照すること。

〔URL〕[https://www.mlit.go.jp/report/press/house05\\_hh\\_000848.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000848.html)

【問合せ先】国土交通省 住宅局 建築指導課 03-5253-8111 内線 39515、39538



## 調査統計

### 国土省、10月の建設工事受注動態統計(大手50社)、総計は前年比0.1%減

国土交通省がまとめた令和2年10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、民間工事はサービス業、製造業、運輸業、郵便業等が減少したため、前年同月比12.4%減少し、2か月連続で減少した。総計は同0.1%減少し、2か月連続で減少した。

【受注総額】9550億円、前年同月比0.1%減、2か月連続の減少。国内は民間工事が減少し、公共工事は増加。国内計は9559億円、同2.7%増、前月の減少から再び増加。

【民間工事】6408億円、前年同月比12.4%減、2か月連続の減少。製造業、非製造業ともに減少。製造業は同28.3%減、非製造業は同7.1%減。◇発注者別=サービス業、製造業、運輸業、郵便業等が減少し、不動産業、金融業、保険業、卸売業、小売業等は増加。◇工事種類別=建築が減少し、土木は増加。事務所・庁舎、工場・発電所、教育・研究・文化施設等が減少し、住宅、店舗、土木その他等は増加。

【公共工事】2756億円、前年同月比64.7%増、9か月連続の増加。国の機関、地方の機関ともに増加。国の機関は同88.9%増、地方の機関は同27.1%増。◇発注者別=国の機関は独立行政法人が減少し、国、政府関連企業は増加。地方の機関はその他が減少し、都道府県、市区町村、地方公営企業は増加。◇工事種類別=建築、土木ともに増加。医療・福祉施設、港湾・空港等が減少し、事務所・庁舎、治山・治水、土木その他等は増加。

【海外工事】-9億円、7か月連続の減少。

〔URL〕[https://www.mlit.go.jp/report/press/joho04\\_hh\\_000948.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000948.html)

【問合せ先】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

### 国土省、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2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2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、9月が0.8%の不足、10月が1.0%の不足となり、0.2ポイント(P)不足幅が拡大(前年同月比では0.7P不足幅が縮小)した。また、東北地域の8職種の過不足率は、9月が1.5%の不足、10月が2.0%の不足となり、0.5P不足幅が拡大(前年

同月比では0.5P不足幅が縮小)した。今後、8職種の労働者の確保見通しは、全国及び東北地域とも「普通」。

〈令和2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)=+1.4%(前月比+0.1P、前年同月比▲0.4P)◇型わく工(建築)=▲0.2%(同▲1.5P、同▲2.4P)◇左官=+1.2%(同+0.8P、同▲1.4P)◇とび工=+1.3%(同+0.1P、同▲1.4P)◇鉄筋工(土木)=+1.9%(同+1.0P、同▲1.0P)◇鉄筋工(建築)=+0.8%(同+0.9P、同+3.3P)◇6職種計=+1.0%(同+0.1P、同▲0.8P)◇電工=+0.7%(同+0.2P、同▲0.9P)◇配管工=+1.7%(同+0.6P、同▲0.1P)◇8職種計=+1.0%(同+0.2P、同▲0.7P)。

[URL] [https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo14\\_hh\\_000001\\_00016.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo14_hh_000001_00016.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、11月の全国主要建設資材、価格は全て“横ばい”、需給は全て“均衡”

国土交通省は、令和2年11月1日～5日に調査した「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]=全ての資材が「横ばい」。[需給動向]=全ての資材が「均衡」。[在庫状況]=全ての資材が「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]=全ての資材が「横ばい」。[需給動向]=全ての資材が「均衡」。[在庫状況]=全ての資材が「普通」。

なお、同調査が対象としている主に土木工事で使用が想定される主要建設資材においては、新型コロナウイルスによる影響と見られる需給動向変化は、確認されなかった。

[URL] [https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo14\\_hh\\_000001\\_00015.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo14_hh_000001_00015.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

## 都の10月の新設住宅着工戸数、前年同月比14.7%減で3か月ぶりの減少

東京都は、都内における令和2年10月の「新設住宅着工戸数」をまとめた。

【令和2年10月】1万276戸。前年同月比では、持家、貸家、分譲住宅ともに減少したため、全体で14.7%減少し、3か月ぶりの減少となった。

[利用関係別]◇持家1339戸(前年同月比2.5%減、7か月連続の減少)。◇貸家5028戸(同12.7%減、2か月連続の減少)。◇分譲住宅3767戸(同22.9%減、2か月ぶりの減少)。うち、マンション2336戸(同30.9%減、2か月ぶりの減少)、一戸建て1370戸(同7.1%減、4か月連続の減少)。

[地域別]◇都心3区(千代田区、中央区、港区)503戸(同63.7%減、2か月ぶりの減少)。◇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)2492戸(同39.5%減、2か月ぶりの減少)。◇区部全体8239戸(同16.1%減、2か月連続の減少)。◇市部2013戸(同8.3%減、2か月ぶりの減少)。

[URL] <https://www.metro.tokyo.lg.jp/tosei/hodohappyo/press/2020/12/04/08.html>

【問合せ先】住宅政策本部 住宅企画部 企画経理課 03—5320—4932



## 市場指標

### 不動産住宅価格指数、9月の首都圏総合は前月比3か月連続の上昇

(一財)日本不動産研究所は2020年9月の「不動産住宅価格指数」[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。首都圏総合は94.20P(前月比0.46%上昇)で、3か月連続で上昇した。[地域別の内訳]◇東京都＝105.59P(前月比0.76%上昇)で、5か月連続の上昇◇神奈川県＝84.76P(同0.54%下落)で、3か月ぶりの下落◇千葉県＝71.09P(同0.69%上昇)で、3か月連続の上昇◇埼玉県＝75.61P(同0.40%上昇)で、3か月連続の上昇。

[URL] <https://www.reinet.or.jp/?p=24792>

【問合せ先】研究部 03—3503—5335



## 講習会

### 推進C、「災害における行政公開情報を利用した調査と重説」12/23開催

(公財)不動産流通推進センターは、宅建業従事者のためのフォローアップ研修講座として、強化編「災害における行政公開情報を利用した調査と重要事項説明」を開催する。

1部：地形分類図を活用した自然災害リスクの伝え方＝自然災害は地形に刻まれ、土地の成り立ちと深く結びついている。土地の成り立ちを示した地形特性情報と災害履歴情報からなる防災地理情報を知り、その地域の自然災害リスクを理解することが消費者にとって適切な避難行動につながる。防災地理情報を整備し、ウェブ地図「地理院地図」等から提供している国土院の担当者より、“浸水被害”“地震被害”“土砂災害被害”を軽減するための観点から、土地条件図や治水地形分類図などの各種地図情報の活用方法、さらには地形の特徴から言える防災上の留意点を解説する。

2部：災害における行政公開情報を利用した調査と重要事項説明＝不動産取引に当たっては、重要事項説明書に定型の説明文を記載するだけでなく、不動産流通業者自らが地域を観察し、顧客にとって有用な情報を提供しなくてはならない。その説明の対象は物件が存在する土地だけではなく、自然的な条件を共有するエリアまでを対象にして調査する必要がある。そのためには、自然災害に関わる法体系も理解し、自然災害リスクを絶えず意識して物件(周辺環境を含む)を見ていく必要がある。自然災害に全般に関連する重要事項説明として、“災害対策基本法”“都市計画法”“建築基準法”“都市再生特別措置法”などの法体系整理とともに、地震・水害・土砂災害リスクを、正確に調査・説明する際の勘所を論理的に解説する。

【講師】1部：石川弘美氏[国土交通省国土院応用地理部防災地理情報活用推進官]。

2部：藤崎一弘氏[株式会社F Kプランニング代表取締役]。【日時・会場】12月23日(水)、13:00～16:45(受付開始12:30)、全日東京会館2階「全日ホール」(東京都千代田区)。※カレッジ会員は、後日編集動画も視聴可能。【受講料(消費税込み)】A会員：無料。ライブ視聴会員：1万円※会場受講の場合。一般：1万2000円。申込方法など詳細はURLを参照すること。

[URL] <https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20201223>

【問合せ先】フォローアップ研修係 03—5843—2078