

2020.6.26 No. 0354

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



中古M、成約件数 38.5%減、成約価格 0.9%下落

～東日本レインズ、5月の首都圏・不動産流通市場の動向

(公財)東日本不動産流通機構(通称:東日本レインズ)は、2020年5月度の「レインズシステム利用実績報告(東日本)」と月例「首都圏不動産流通市場の動向～マーケットウォッチ」をまとめた。東日本のレインズシステム利用実績は、新規登録件数が21万2003件で前年同月比1.5%増加、このうち売物件の登録件数は5万8414件で同3.9%減少し、賃貸物件の登録件数は15万3589件で同3.6%増加した。成約報告をみると、売物件が5401件で同23.4%減少、賃貸物件が1万1551件で同27.1%減少、成約報告の合計は1万6952件で同26.0%減少し、前年水準を下回った。

5月の首都圏[1都3県・6地域=東京都(東京都区部、多摩地区)、埼玉県、千葉県、神奈川県(横浜・川崎市、神奈川県他)]のマーケット概況をみると、新型コロナウイルスの感染拡大により、中古マンションの成約件数は1692件で前年同月比38.5%減少と、前月に続いて大幅減となったが、減少率は縮小した。成約㎡単価は52.03万円で同0.4%上昇、成約価格は3296万円で同0.9%下落と、双方共ほぼ横ばいであった。成約専有面積は63.35㎡で同1.3%縮小した。

地域別の成約件数をみると、全ての地域が前年同月比で3割を超える大幅な減少。東京都区部は706件で前年同月比38.9%減少の大幅減、多摩地区は176件で同31.5%減少の大幅減となり、双方共3か月連続で前年同月を下回った。横浜・川崎市は290件で同40.2%減少の大幅減、神奈川県他は117件で同40.3%減少の大幅減となり、双方共3か月連続で前年同月を下回った。埼玉県は202件で同37.5%減少の大幅減となり、4か月連続で前年同月を下回った。千葉県は201件で同39.5%減少の大幅減となり、3か月連続で前年同月を下回った。地域別の成約㎡単価は、東京都区部、多摩地区、神奈川県他が前年同月比で上昇。東京都区部は77.87万円で前年同月比2.7%上昇し、3か月ぶりに前年同月を上回った。多摩地区は41.27万円で同9.4%上昇した。横浜・川崎市は45.78万円で同4.2%下落した。神奈川県他は29.22万円で同1.1%上昇し、6か月ぶりに前年同月を上回った。埼玉県は31.32万円で同3.6%下落し、前月に続いて前年同月を下回った。千葉県は25.38万円で同8.4%下落し、前月に続いて前年同月を下回った。

中古戸建住宅の成約件数は779件で前年同月比20.5%減少と、中古マンションと同様に前月に続いて大幅減となったが、減少率は縮小した。成約価格は2668万円で同16.2%下落の2桁下落となり、3か月連続で前年同月を下回った。成約土地面積は同1.8%拡大、成約建物面積は同1.1%縮小した。

《2020年5月度のレインズシステム利用実績(東日本)の概要》

[新規登録件数] 21万2003件(前年同月比1.5%増)、うち◇売物件=5万8414件(同3.9%減)◇賃貸物件=15万3589件(同3.6%増)。[成約報告件数] 1万6952件(同26.0%減)、うち◇売物件=5401件(同23.4%減)◇賃貸物件=1万1551件(同27.1%減)。[条件検索] 1034万5632件(同0.1%増)。[図面検索] 2048万1352件(同1.1%減)。[東日本月末在庫状況] 47万4075件(同0.9%減)、うち◇売物件=19万8408件(同3.3%増)◇賃貸物件=27万5667件(同3.7%減)。[総アクセス件数] 3406万7213件(同1.4%減)。

《2020年5月度の首都圏不動産流通市場の動向(成約状況)》

【中古マンション】◇件数=1692件(前年同月比38.5%減)。◇平均㎡単価=52.03万円(同0.4%上昇)。◇平均価格=3296万円(同0.9%下落)。◇平均専有面積=63.35㎡(同1.3%縮小)。◇平均築年数=23.07年(前年同月21.63年)。◇新規登録件数=1万4432件で前年同月比8.5%減少し、9か月連続で前年同月を下回った。前月比も0.1%減少となった。

【中古戸建住宅】◇件数=779件(前年同月比20.5%減)。全ての地域が前年同月比で減少し、多摩地区は8か月連続で前年同月比を下回った。◇平均価格=2668万円(同16.2%下落)。神奈川県他を除く各地域が前年同月比で下落し、埼玉県は5か月連続、東京都区部は4か月連続で前年同月を下回った。◇平均土地面積=150.71㎡(同1.8%拡大)。◇平均建物面積=104.32㎡(同1.1%縮小)。◇平均築年数=22.58年(前年同月21.77年)◇新規登録件数=4737件で前年同月比13.2%減少の2桁減となり、3か月連続で前年同月を下回った。前月比も7.7%減少した。

【新築戸建住宅】◇件数=455件(前年同月比4.0%減)、2か月連続の減少。◇平均価格=3247万円(同7.0%下落)、3か月連続の下落。◇平均土地面積=131.25㎡(同6.0%拡大)、4か月連続の拡大。◇平均建物面積=98.94㎡(同0.4%拡大)、2か月連続の拡大。

【土地(面積100~200㎡)】◇件数=326件(前年同月比24.5%減)、8か月連続の減少。◇平均㎡単価=18.00万円(同9.0%下落)、4か月連続の下落。◇平均価格=2625万円(同8.7%下落)、4か月連続の下落。

[URL] <http://www.reins.or.jp/library/>(月例マーケットウォッチ)
<http://www.reins.or.jp/overview/#report>(レインズシステム利用実績報告)

【問合せ】03—5296—9350



調査統計

国土省、4月の建設総合統計、出来高総計は前年比0.2%減の3.8兆円

国土交通省がまとめた「建設総合統計」(令和2年4月分)によると、4月の出来高総計は3兆8733億円(前年同月比0.2%減)で、このうち民間総計は2兆3807億円(同4.2%減)、公共総計は1兆4926億円(同7.0%増)となっている。

建設総合統計は、国内の建設活動を出来高ベースで把握することを目的とした加工統計。「建築着工統計調査」及び「建設工事受注動態統計調査」から得られる工事費額を着工ベースの金額として捉え、これらを工事の進捗に合わせた月次の出来高に展開し、月毎の建設工事の出来高として推計しているもの。内閣府が作成する四半期別GDP速報等の基礎データと

しても活用されている。

なお、同省では今回の公表にあわせて、平成 23 年度(2011 年度)以降の公表値について遡及改定を行っているので、平成 23 年度以降の値はこれまでの公表値と異なるため、利用に当たっては最新版を利用するよう注意を促している。

[民間の出来高総計の内訳] 〈建築〉 1 兆 9717 億円(前年同月比 6.0%減)。うち居住用 1 兆 1801 億円(同 5.5%減)、非居住用 7917 億円(同 6.6%減)。〈土木〉 4089 億円(同 5.2%増)。

[公共の出来高総計の内訳] 〈建築〉 3410 億円(前年同月比 10.4%増)。うち居住用 452 億円(同 12.5%増)、非居住用 2958 億円(同 10.1%増)。〈土木〉 1 兆 1516 億円(同 6.0%増)。

[地域別の出来高] ◇北海道=1671 億円(前年同月比 6.3%増)◇東北=3832 億円(同 5.2%減)◇関東=1 兆 3995 億円(同 2.4%減)◇北陸=1958 億円(同 4.4%増)◇中部=4583 億円(同 2.2%増)◇近畿=5172 億円(同 3.3%増)◇中国=2136 億円(同 3.8%減)◇四国=1137 億円(同 14.9%増)◇九州・沖縄=4249 億円(同 0.8%減)。

[URL] https://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000922.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、28612

国交省、令和 2 年 1Q の地価 L00K、上昇地区数が 97 地区から 73 地区に減少

国土交通省は、四半期ごとに調べている地価 L00K レポート「主要都市の高度利用地地価動向報告」令和 2 年第 1 四半期(令和 2 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 地区のうち、地価が上昇したのが 73 地区(前回 97 地区)、横ばいが 23 地区(同 3 地区)、下落が 4 地区(同 0 地区)となり、全体として緩やかな上昇となったが、これまでの傾向に変化が見られた。上昇している 73 地区について、3%未満の上昇が 69 地区(同 74 地区)、3%以上 6%未満の上昇が 4 地区(同 19 地区)〔「錦町」(仙台市)、「西梅田」(大阪市)、「茶屋町」(大阪市)〕となり、前回の 97 地区と比較して減少した。また、6%以上の上昇の地区(同 4 地区)は見られなかった。

0%の横ばいが 23 地区となり、前回の 3 地区と比較して増加した。3%未満の下落が 4 地区〔「元町」(横浜市)、「岐阜県北口」(岐阜市)、「丸亀町周辺」(高松市)、「大濠」(福岡市)〕となり、平成 26 年第 2 四半期以来下落地区が見られた。46 地区で変動率区分が下方に移行した。変動率区分が下方に移行した地区の割合は、用途別では商業系の方が住宅系より高く、地域別では地方圏の方が大都市圏よりやや高くなった。

新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴い、多くの地区で需要者の様子見など取引の停滞が見られ、地価の上昇傾向が鈍化した。地価動向の変化が大きかった地区では、特にホテル、店舗需要の比重が高く、感染症の影響が大きい。

三大都市圏(77 地区)と地方圏(23 地区)の動向は、[東京圏]全 43 地区=上昇 26 地区(前回 41 地区)、横ばい 16 地区(同 2 地区)、下落 1 地区(同 0 地区)となり、60.5%の地区が上昇となった。変動率区分が下方に移行した地区は 20 地区だった。[大阪圏]全 25 地区=平成 30 年度第 1 四半期から 9 期連続で全ての地区で上昇となった。変動率区分が下方に移行した地区は 11 地区だった。[名古屋圏]全 9 地区=平成 25 年第 2 四半期から 28 期連続で全ての地区で上昇となった。変動率区分が下方に移行した地区は 3 地区だった。[地方圏]全 23 地区

＝上昇 13 地区(同 22 地区)、横ばい 7 地区(同 1 地区)、下落 3 地区(同 0 地区)となり、56.5%の地区が上昇となった。変動率区分が下方に移行した地区は 12 地区だった。

用途別の動向は、◇**住宅系地区**＝全 32 地区のうち、上昇 23 地区(前回 31 地区)、横ばい 8 地区(同 1 地区)、下落 1 地区(同 0 地区)となり、71.9%の地区で上昇となった。変動率区分が下方に移行した地区は 11 地区だった。◇**商業系地区**＝全 68 地区のうち、上昇 50 地区(同 66 地区)、横ばい 15 地区(同 2 地区)、下落 3 地区(同 0 地区)となり、73.5%の地区が上昇となった。変動率区分が下方に移行した地区は 35 地区だった。

〔URL〕https://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo04_hh_000170.html

【問合せ先】土地・建設産業局 地価調査課 地価公示室 03—5253—8111 内線 30366、30367

住金機構、「リ・バース 60」の 2019 年度の付保申請は 980 戸で大幅増

(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 2020 年 1～3 月分及び 2019 年度(2019 年 4 月～2020 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 264 戸(前年同期比 61.0%増)、2019 年度の付保申請戸数は 980 戸(前年度比 91.8%増)となり、それぞれ前年度に比べて大幅に増加した。②2019 年度末の取扱金融機関数は 65 機関(前年度末比 25.0%増)となり、前年度末に比べ増加した。③付保申請戸数及び取扱金融機関数の増加の要因は、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 98.5%、2019 年度においては 98.3%となり、ノンリコース型の利用が浸透している。⑤3 月に、【リ・バース 60】の付保実績戸数が累計で 1000 件を超えた(付保実績戸数累計：1085 件、付保実績金額累計：149.3 億円[3 月末時点])。

【【リ・バース 60】利用実績】<1～3 月分>◇付保申請戸数＝264 戸(前年同期比 61.0%増)。◇付保実績戸数＝233 戸(同 104.4%増)。◇付保実績金額＝36.2 億円(同 90.5%増)。◇取扱金融機関数(期末累計)＝65 機関(同 25.0%増)。<2019 度分>◇付保申請戸数＝980 戸(前年度比 91.8%増)。◇付保実績戸数＝687 戸(同 133.7%増)。◇付保実績金額＝93.6 億円(同 111.3%増)。◇取扱金融機関数(期末累計)＝65 機関(同 25.0%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>◇申込者属性(平均)＝年齢：70 歳、年収：333 万円。◇申込者属性(割合)＝年金受給者(63.6%)、会社員(12.5%)、個人経営(7.2%)、パート・アルバイト(4.5%)、会社役員(3.8%)、公務員(3.0%)、短期社員(0.8%)、派遣社員(0.8%)、農漁業(0.4%)、その他(3.4%)。◇資金使途(割合)＝戸建新築(34.1%)、戸建リフォーム(22.7%)、新築マンション購入(22.0%)、借換え(15.9%)、中古マンション購入(3.8%)、中古戸建購入(1.1%)、新築戸建購入(0.4%)。◇資金計画(平均)＝所要額：2718 万円、融資額：1531 万円、毎月返済額：3.1 万円。◇利用地域(割合)＝神奈川県(13.3%)、東京都(12.5%)、

大阪府(9.8%)、静岡県(7.6%)、兵庫県(7.6%)、千葉県(5.3%)、栃木県(3.8%)、埼玉県(3.8%)、愛知県(3.8%)、福岡県(3.8%)、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(50%)、住替え(20%)、借換え(16%)、ほか。◇利用タイプ(割合)＝ノンリコース(98.5%)、リコース(1.5%)。

<2019年度に付保申請のあった案件>◇申込者属性(平均)＝年齢：70歳、年収：338万円。◇申込者属性(割合)＝年金受給者(63.4%)、会社員(16.3%)、個人経営(6.1%)、会社役員(4.2%)、パート・アルバイト(3.6%)、公務員(3.0%)、短期社員(0.9%)、派遣社員(0.4%)、農漁業(0.1%)、その他(2.0%)。◇資金使途(割合)＝戸建新築(33.6%)、戸建リフォーム(24.8%)、新築マンション購入(21.0%)、借換え(14.9%)、中古マンション購入(3.2%)、中古戸建購入(1.3%)、新築戸建購入(0.8%)、マンションリフォーム(0.4%)。◇資金計画(平均)＝所要額：2741万円、融資額：1523万円、毎月返済額：3.0万円。◇利用地域(割合)＝東京都(13.5%)、神奈川県(13.4%)、北海道(7.1%)、埼玉県(6.8%)、千葉県(5.6%)、大阪府(5.2%)、静岡県(5.0%)、兵庫県(4.6%)、愛知県(3.2%)、福岡県(3.2%)、栃木県(3.1%)、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(53%)、住替え(20%)、借換え(14%)、ほか。◇利用タイプ(割合)＝ノンリコース(98.3%)、リコース(1.7%)。

[URL] <https://www.jhf.go.jp/files/400352861.pdf>

【問合せ先】0120—9572—60



周知依頼

「新型コロナウイルス接触確認アプリ」について、国交省から周知依頼

新型コロナウイルス接触確認アプリ(COCOA、COVID-19 Contact Confirming Application)について、国土交通省から当協会に周知するよう依頼があった。

このアプリは、利用者本人の同意を前提に、スマートフォンの近接通信機能(Bluetoothウース)を利用して、互いに分からないようプライバシーを確保して、新型コロナウイルス感染症の陽性者と接触した可能性について、通知を受けることができる。新型コロナウイルス感染症の拡大防止に資するよう、厚生労働省が新型コロナウイルス感染症対策テックチームと連携して開発した。自身のスマートフォンにインストールして、利用するよう呼びかけている。利用者は、陽性者と接触した可能性が分かることで、検査の受診など保健所のサポートを早く受けることができる。利用者が増えることで、感染拡大の防止につながることを期待される。

催物(イベント等)の開催に当たっては、その規模に関わらず、「三つの密」が発生しない席配置や「人と人との距離の確保」「マスクの着用」、催物の開催中や前後における出演者や参加者等に係る主催者による行動管理等、基本的な感染防止策が講じられるよう、主催者に対して強く働きかけるとともに、参加者名簿を作成して連絡先等を把握しておくことや、接触確認アプリの活用について、主催者に周知することが求められる。

アプリのインストール方法など詳しい情報は、下記の厚生労働省URL(「厚労省 接触確認アプリ」で検索)を参照のこと。

[URL] https://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/cocoa_00138.html