

# 週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers

今週の  
フラッシュ

中古M、成約件数 31.2%増、成約価格 5.4%上昇

～東日本レイズ、10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:東日本レイズ)は、2020年10月度の「レイ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。東日本のレイズシステム利用実績は、新規登録件数が24万1261件で前年同月比7.1%増加、このうち売物件の登録件数は5万9981件で同16.0%減少し、賃貸物件の登録件数は18万1280件で同17.8%増加した。成約報告をみると、売物件が9090件で同25.8%増加、賃貸物件が1万6617件で同4.9%増加、成約報告の合計は2万5707件で同11.5%増加し、前年水準を上回った。

10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、中古マンションの成約件数は3636件で、10月としては1990年5月の同機構発足以降、過去最多となった。昨年10月の消費税率引上げの影響もあり、前年同月比31.2%増加の大幅増となっている。成約㎡単価は56.04万円で同4.8%上昇し6か月連続、成約価格は3649万円で同5.4%上昇し5か月連続で前年同月を上回った。成約専有面積は65.12㎡で同0.6%拡大した。

地域別の成約件数をみると、全ての地域が前年同月比で2桁の増加。東京都区部は1539件で前年同月比32.7%増加、多摩地区は358件で同37.2%増加と、双方とも大幅な増加となった。横浜・川崎市は670件で同45.7%増加、神奈川県他は236件で同26.2%増加と、双方とも大幅な増加となった。埼玉県は398件で同17.4%増加、千葉県は435件で同19.5%増加と、双方とも2桁の増加となった。地域別の成約㎡単価は神奈川県他を除く各地域が前年同月比で上昇。東京都区部は82.31万円で前年同月比4.3%上昇、多摩地区は43.82万円で同10.8%上昇の2桁上昇となり、双方とも6か月連続で前年同月を上回った。横浜・川崎市は48.67万円で同5.4%上昇し、5か月連続で前年同月を上回った。神奈川県他は32.59万円で同5.9%下落し、6か月ぶりに前年同月を下回った。埼玉県は32.79万円で同0.6%上昇と、ほぼ横ばいながら5か月連続で前年同月を上回った、千葉県は29.37万円で同4.5%上昇し、3か月連続で前年同月を上回った。

中古戸建住宅の成約件数は1316件で、中古マンションと同様、10月としては同機構発足以降、過去最多となった。昨年10月の消費税率引上げの影響もあり、前年同月比41.8%増加の大幅増となり、4か月連続で前年同月を上回った。成約価格は3113万円で同1.2%下落し、3か月ぶりに前年同月を下回った。成約土地面積は同5.2%拡大し、成約建物面積は同0.8%拡大でほぼ横ばいだった。

## 《2020年10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]24万1261件(前年同月比7.1%増)、うち◇売物件=5万9981件(同16.0%減)◇賃貸物件=18万1280件(同17.8%増)。  
[成約報告件数]2万5707件(同11.5%増)、うち◇売物件=9090件(同25.8%増)◇賃貸物件=1万6617件(同4.9%増)。  
[条件検索]1325万600件(同13.9%増)。  
[図面検索]2533万1262件(同14.0%増)。  
[東日本月末在庫状況]50万6487件(同4.5%増)、うち◇売物件=17万217件(同15.2%減)◇賃貸物件=33万6270件(同18.4%増)。  
[総アクセス件数]4285万9039件(同13.3%増)。

## 《2020年10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=3636件(前年同月比31.2%増)。◇平均㎡単価=56.04万円(同4.8%上昇)。◇平均価格=3649万円(同5.4%上昇)。◇平均専有面積=65.12㎡(同0.6%拡大)。◇平均築年数=22.30年(前年同月22.16年)。◇新規登録件数=1万5106件で前年同月比11.3%減少の2桁減となり、2019年9月から14か月連続で前年同月を下回った。前月比は3.1%増加した。

【中古戸建住宅】◇件数=1316件(前年同月比41.8%増)。全ての地域が前年同月比で大幅に増加し、千葉県は5か月連続、多摩地区は4か月連続で前年同月を上回った。◇平均価格=3113万円(同1.2%下落)。千葉県と神奈川県他を除く各地域が前年同月比で下落し、多摩地区は4か月ぶりに前年同月を下回った。◇平均土地面積=150.82㎡(同5.2%拡大)。◇平均建物面積=107.54㎡(同0.8%拡大)。◇平均築年数=21.87年(前年同月21.51年)◇新規登録件数=5423件で前年同月比12.5%減少の2桁減となり、8か月連続で前年同月を下回った。前月比は5.4%増加した。

【新築戸建住宅】◇件数=502件(前年同月比19.2%増)、5か月連続の増加。◇平均価格=3558万円(同1.6%下落)、2か月ぶりの下落。◇平均土地面積=116.93㎡(同3.1%縮小)、2か月連続の縮小。◇平均建物面積=98.67㎡(同0.6%縮小)、2か月ぶりの縮小。

【土地(面積100~200㎡)】◇件数=564件(前年同月比26.7%増)、4か月連続の増加。◇平均㎡単価=21.22万円(同6.2%上昇)、2か月ぶりの上昇。◇平均価格=3081万円(同6.2%上昇)、2か月ぶりの上昇。

[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)

【問合せ先】03—5296—9350

## 調査統計

### 国交省、9月の建設工事受注高は前年比0.02%増、不動産業からは23.4%減

国土交通省がまとめた令和2年9月の「建設工事受注動態統計調査報告(確報)」によると、受注高は7兆8529億円、前年同月比0.02%増で、ほぼ横ばいながら14か月ぶりの増加となった。うち元請受注高は5兆4366億円、同1.8%増で、4か月ぶりの増加、下請受注高は2兆4163億円、同3.8%減で、9か月連続の減少。元請受注高のうち、公共機関からの受注高は1兆9709億円、同12.4%増で、前月の減少から再び増加、民間等からの受注高は3兆4657億円、同3.4%減で、前月の増加から再び減少となった。

民間等からの建築工事・建築設備工事(1件5億円以上の工事)の受注工事額は8953億円、同10.4%減で、前月の増加から再び減少となった。発注者別にみると、「不動産業」からの受注工事額が3504億円(同23.4%減)で最多、次いで「製造業」1750億円(同8.2%増)、「サービス業」1399億円(同26.9%減)、「鉱業・採石業・砂利採取業・建設業」537億円(同389.2%増)と続いている。工事種類別にみると、受注工事額の多い順に、「住宅」2697億円(同21.8%減)、次いで「事務所」1281億円(同39.7%増)、「工場・発電所」1212億円(同22.0%減)など。発注者別・工事種類別にみると、受注工事額の多い順に、不動産業の「住宅」2459億円、製造業の「工場・発電所」1019億円、サービス業の「医療・福祉施設」564億円など。

[URL] [https://www.mlit.go.jp/report/press/joho04\\_hh\\_000944.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000944.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 28621、28622

## 市場動向

### 9月の首都圏・中古Mの平均登録価格は前月比0.3%下落、アットホーム調べ

アットホームがまとめた2020年9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「中古マンションの価格動向」によると、中古マンションの1戸当たりの平均登録価格(売り希望価格)は前月比0.3%下落して3134万円となった。埼玉県他、千葉県西部を除く6エリアで前月の価格を下回った。千葉県西部は前月比1.9%上昇の2310万円で、2017年1月以降の最高額を更新した。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=4157万円(前月比0.2%下落、前年同月比2.5%上昇) ◇東京都下=2573万円(同0.6%下落、同2.1%下落) ◇横浜市・川崎市=2936万円(同1.3%下落、同1.3%下落) ◇神奈川県他=2326万円(同0.7%下落、同0.3%上昇) ◇さいたま市=2490万円(同2.4%下落、同2.4%下落) ◇埼玉県他=2027万円(同1.2%上昇、同0.2%下落) ◇千葉県西部=2310万円(同1.9%上昇、同3.6%上昇) ◇千葉県他=1581万円(同1.3%下落、同0.4%下落)。

[URL] <https://athome-inc.jp/wp-content/uploads/2020/10/2020102702.pdf>

【問合せ先】 広報担当 03—3580—7504

## ビル市況

### 三鬼商事、10月の東京都心5区・オフィスビル空室率、前月比0.50P上昇

三鬼商事がまとめた2020年10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3.93%、前月比0.50ポイント(P)上昇した。前年同月比でも2.30P上昇。10月は館内縮小などに伴う解約が相次いだことや、成約の動きが少なかったこともあり、東京ビジネス地区全体の空室面積がこの1か月間で約3万9000坪増加した。また、平均月額坪当たり賃料は2万2434円。前年同月比1.93%(424円)上昇したが、前月比では3か月連続で下落し、下げ幅は1.32%(299円)となった。

【新築ビル】◇空室率=2.13%(前月比0.18P低下、前年同月比4.23P低下)。10月は竣工1年未満のビルに成約があったことから低下した。◇月額坪当たり賃料=3万2735円(前月比188円下落、前年同月比3865円上昇)。**【既存ビル】**◇空室率=3.99%(前月比0.52P上昇、前年同月比2.44P上昇)。10月はオフィスの集約や縮小の動きによる解約の影響が見られたため上昇した。◇月額坪当たり賃料=2万2230円(前月比285円下落、前年同月比398円上昇)。

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

【問合先】お客様サービス室(東京) 0120—38—8127

## 補助事業

### 東京都、家庭用燃料電池(エネファーム)の設置に対する補助事業を開始

東京都は、令和2年度新規事業「水素を活用したスマートエネルギーエリア形成推進事業(家庭部門)」において、家庭用燃料電池(エネファーム)の設置に対する補助事業を開始した。

都では、ゼロエミッション東京の実現を目指し、利用の段階で水しか排出せず、エネルギー供給の多様化や非常時対応など、多くの優れた特徴を有する水素エネルギーの普及拡大に取り組んでいる。家庭部門において水素エネルギーを活用するエネファームは、エネルギー消費量の削減と、停電時に発電を継続できる(停電時発電継続機能がついた機種の場合)などエネルギーの自立性の確保を図ることができる。

【補助対象機器等】◇PEFC(固体高分子形燃料電池)=出力700W◇SOFC(固体酸化物形燃料電池)=出力700W、400W。【補助率等】◇PEFC(出力700W)=上限額7万円/台(戸建)、12万円/台(集合)◇SOFC(出力700W)=上限額10万円/台(戸建)、15万円/台(集合)◇SOFC(出力400W)=上限額7万円/台(戸建)、12万円/台(集合)。補助率は全ての機器が機器費の5分の1。上限額は令和2年度における額で、対象機器の市場価格等に応じて毎年度見直す。

【補助対象者】助成対象機器の所有者、集合住宅の管理組合、住宅供給事業者等。【補助対象機器の要件】①都内の住宅に新規設置。②設置日◇PEFC=令和4年3月31日まで◇SOFC=令和6年3月31日まで。一般申請の場合。上記期間以降も設置が可能な「事前申請」や住宅供給事業者による「特例申請」もある。③停電時発電継続機能付きであること一など。

【募集期間】◇PEFC=令和4年3月31日まで(交付は令和5年度末まで)◇SOFC=令和6年3月31日まで(交付は令和7年度末まで)。申請方法など詳細は下記URLを参照のこと。

〔URL〕<https://www.metro.tokyo.lg.jp/tosei/hodohappyo/press/2020/07/30/07.html>

【問合先】環境局 地球環境エネルギー部 次世代エネルギー推進課 03—5388—3570

[補助制度について]

(公財)東京都環境公社 東京都地球温暖化防止活動推進センター(クール・ネット東京)

03—5990—5086[申請方法・申請受付について]

## お知らせ

「冬期における年次有給休暇の取得促進」について、厚労省から当協会に周知依頼

「冬期における年次有給休暇の取得促進」について、厚生労働省から当協会に周知依頼があ

った。

年次有給休暇(以下、年休)の取得率については、令和2年10月30日公表の「令和2年就業条件総合調査」の結果によると、平成31年・令和元年に56.3%と、前年比3.9ポイント上昇し過去最高となったものの、依然として政府目標である70%とは大きな乖離がある。

年休の取得促進については、「ニッポン一億総活躍プラン」(平成28年6月2日閣議決定)において「企業における労使一体での年次有給休暇の取得向上」が掲げられており、また、労働基準法(昭和22年法律第49号)の改正により、平成31年4月から、全ての企業において年10日以上年休が付与される労働者に対する年5日の年休の確実な取得が求められているところである。一方、現在の新型コロナウイルス感染症対策として、この冬は休暇の分散化が求められる中、計画的な業務運営や休暇の分散化にも資する年休の計画的付与制度の導入が効果的である。

このため、厚生労働省では、10月の「年次有給休暇取得促進期間」に続き、この冬における年休取得の気運の醸成を図るため、ポスター及びリーフレットを活用した広報、労使に対する働きかけ等を行っていくこととしている。詳細については下記URLを参照すること。

〔URL〕 <https://work-holiday.mhlw.go.jp/>(働き方・休み方改善ポータルサイト)

<https://work-holiday.mhlw.go.jp/kyuuka-sokushin/>(年次有給休暇取得促進特設サイト)

【問合せ】厚生労働省 雇用環境・均等局 職業生活両立課 03—5253—1111 内線 7915



## 講習会

### 不動産流通推進センター、基礎編「道路調査とトラブル事例」12/9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、基礎編「道路調査とトラブル事例」を開催する。

敷地と道路との関係は、法令上の制限の根幹をなし、住宅を建築する上で重要なポイントになる。敷地が建築基準法上の道路に接していない場合や、接していてもその接道部分が2m未満の場合には、原則として建物の建築ができない。道路調査のミスは致命的なトラブルにつながり、実際に、売主宅建業者及びその仲介業者に接道義務を満たしていない物件の説明義務違反があったとして、引渡しから17年後に買主に対する不法行為責任が認められた事例もある。

また、私道の場合、車での通行ができない、水道管等の交換において、道路の掘削承諾が得られない・承諾料を請求された、等のトラブルもよく聞かれる。

同講座では、取引の現場で長年にわたり紛争解決に携わってきた講師が、トラブルを招かないための道路調査の勘所を、事例を交えながら解説する。

【講師】橋本明浩氏[東急リバブル(株)常勤監査役]。

【日時・会場】12月9日(水)、13:00~16:45(受付開始12:30)、日本教育会館8階「第二会議室」(東京都千代田区)。

【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を参照のこと。

〔URL〕 <https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup>

【問合せ】フォローアップ研修係 03—5843—2078