

# 週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers



## 発売戸数は首都圏が前年比67.3%増、近畿圏11.3%増

### ～不動産経済研究所、10月の新築マンション市場動向

不動産経済研究所がまとめた2020年10月の「首都圏・近畿圏の新築マンション市場動向」によると、首都圏(1都3県・5エリア=東京都[東京23区、東京都下]、神奈川県、埼玉県、千葉県)の発売戸数は3358戸で、前年同月の2007戸に比べ67.3%増と大幅に伸び、2か月連続の増加となった。発売物件数は169物件で、前年同月の151物件を18物件上回った。

新規発売戸数に対する契約戸数は2363戸で、初月契約率は70.4%。前年同月比27.8ポイント(P)アップし、2か月連続で70%を上回った。

【首都圏、発売戸数】3358戸(前年同月比67.3%増)。エリア別にみると、東京23区1560戸(同51.5%増)、東京都下241戸(同141.0%増)、神奈川県627戸(同21.5%増)、埼玉県589戸(同206.8%増)、千葉県341戸(同101.8%増)。全てのエリアで増加しており、中でも東京都下、埼玉県、千葉県が倍以上伸ばした。東京23区のシェアは46.5%。

[同、契約率・価格]◇初月契約率は70.4%(前年同月比27.8P増)。エリア別にみると、東京23区66.9%、東京都下56.8%、神奈川県62.0%、埼玉県86.4%、千葉県83.3%。埼玉県と千葉県が70%を上回った一方で、東京23区、神奈川県は60%台、東京都下は50%台となっている。◇1戸当たりの平均価格は6130万円(前年同月比2.3%上昇)、㎡単価は95.3万円(同4.3%上昇)。平均価格は3か月ぶりのアップ、㎡単価は2か月ぶりのアップ。エリア別では、東京23区、神奈川県、千葉県が平均価格、㎡単価共に上昇したほか、東京23区の㎡単価は14.3%上昇している。

[同、専有面積・即日完売戸数など]◇平均専有面積は64.33㎡(前年同月比1.9%縮小)。◇即日完売物件は1物件・6戸(シェア0.2%)。◇フラット35登録物件戸数は3290戸(シェア98.0%)。◇販売在庫は10月末時点で6468戸。前月末比19戸の増加、前年同月末比では532戸の減少。

[同、11月の発売予測]前年同月(3293戸)を上回る3500戸前後の見込み。

【近畿圏、発売戸数】近畿圏(2府4県・9エリア=大阪府[大阪市部、大阪府下]、兵庫県[神戸市部、兵庫県下]、京都府[京都市部、京都府下]、滋賀県、奈良県、和歌山県)の発売戸数は1415戸(前年同月比11.3%増)。2か月ぶりに前年実績を上回った。エリア別にみると、大阪市部582戸(同23.9%減)、大阪府下286戸(同105.8%増)、神戸市部265戸(同197.8%増)、兵庫県下211戸(49.6%増)、京都市部29戸(同76.4%減)、京都府下0戸(前年同月0戸)、奈良県11戸(前年同月比450.0%増)、滋賀県30戸(同150.0%増)、和歌山県1戸(前年同月0戸)。

[同、契約率・価格など]◇初月契約率は58.0%(前年同月比15.8P減)。2か月連続で70%を下回った。大阪市部のタワーマンションの契約率が急激に低下したこと、高契約率の都市型コンパクト物件が前月に続いて発売されなかったことが要因。◇1戸当たりの平均価格は4901万円(前年同月比41.0%上昇)。㎡単価は73.1万円(同1.7%上昇)。平均価格は8か月連続のアップ、㎡単価は2か月ぶりのアップ。◇販売在庫は10月末時点で3068戸。前月末比254戸の増加、前年同月末比では1210戸の増加。

[同、11月の発売予測]前年同月(1492戸)を下回る1400戸程度を予測。

[URL] <https://www.fudousankeizai.co.jp/mansion>

【問合せ先】企画調査部 03-3225-5301



## 調査統計

### 国交省、9月の建設総合統計、出来高総計は前年比2.3%減の4.4兆円

国土交通省がまとめた「建設総合統計」(令和2年9月分)によると、9月の出来高総計は4兆4587億円(前年同月比2.3%減)で、このうち民間総計は2兆4982億円(同8.4%減)、公共総計は1兆9606億円(同6.8%増)となっている。

[民間の出来高総計の内訳]〈建築〉2兆751億円(前年同月比10.2%減)。うち居住用1兆2565億円(同9.6%減)、非居住用8186億円(同11.2%減)。〈土木〉4231億円(同1.9%増)。

[公共の出来高総計の内訳]〈建築〉3674億円(前年同月比1.0%減)。うち居住用519億円(同7.2%増)、非居住用3155億円(同2.2%減)。〈土木〉1兆5932億円(同8.8%増)。

[地域別の出来高]◇北海道=3454億円(前年同月比20.0%増)◇東北=4892億円(同0.7%増)◇関東=1兆4897億円(同6.9%減)◇北陸=2355億円(同1.7%増)◇中部=4877億円(同4.3%減)◇近畿=5686億円(同2.6%増)◇中国=2363億円(同4.9%減)◇四国=1314億円(同4.2%減)◇九州・沖縄=4750億円(同6.2%減)。

[URL] [https://www.mlit.go.jp/report/press/joho04\\_hh\\_000945.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000945.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3Qの地価LOOK、前期と同様に上昇地区数が1地区

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2年第3四半期(令和2年7月1日~10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、上昇が1地区(前期1地区)、横ばいが54地区(同61地区)、下落が45地区(同38地区)となり、前期に引き続き1地区を除いて横ばい又は下落となった。上昇の1地区は「駅前通(札幌市)」で、変動率区分は3%以上6%未満の上昇。上昇の地区について前期と比較すると、3%未満の上昇は0地区(同1地区)、3%以上6%未満の上昇が1地区(同0地区)となった。

0%の横ばいが54地区となり、前期の61地区と比較して減少した。3%未満の下落が37地区(同30地区)、3%以上6%未満の下落は8地区(同8地区)となり、下落の地区は45地区で前期の38地区と比較して増加した。変動率区分は87地区で不変、10地区で下方に移行、3地区で上方に移行した。用途別では商業系が住宅系より下落地区の割合が高く、地域

別では大都市圏が地方圏より下落地区の割合がやや高くなった。

新型コロナウイルス感染症の影響により、ホテルや店舗等の収益性低下による需要の減退が一部では見られるが、全体としては需要者の様子見傾向が継続している。リーマンショック時の地価下落の主因となった、マンションやオフィスの需給バランスに大きな変化は見られていない。

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 0 地区(前期 0 地区)、横ばい 34 地区(同 38 地区)、下落 9 地区(同 5 地区)となった。変動率区分が下方に移行した地区は 4 地区だった。[大阪圏]全 25 地区＝上昇が 0 地区(同 0 地区)、横ばいが 7 地区(同 8 地区)、下落が 18 地区(同 17 地区)となった。変動率区分が上方に移行した地区は 1 地区であり、下方に移行した地区は 1 地区だった。[名古屋圏]全 9 地区＝上昇が 0 地区(同 0 地区)、横ばいが 0 地区(同 0 地区)、下落が 9 地区(同 9 地区)となった。変動率区分が下方に移行した地区は 2 地区だった。[地方圏]全 23 地区＝上昇 1 地区(同 1 地区)、横ばい 13 地区(同 15 地区)、下落 9 地区(同 7 地区)となった。変動率区分が上方に移行した地区は 2 地区であり、下方に移行した地区は 3 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 0 地区(前期 0 地区)、横ばい 26 地区(同 27 地区)、下落 6 地区(同 5 地区)となった。変動率区分が下方に移行した地区は 1 地区だった。◇商業系地区＝全 68 地区のうち、上昇 1 地区(同 1 地区)、横ばい 28 地区(同 34 地区)、下落 39 地区(同 33 地区)となった。変動率区分が上方に移行した地区は 3 地区であり、下方に移行した地区は 9 地区だった。

[URL] [https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo04\\_hh\\_000001\\_00002.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo04_hh_000001_00002.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

## 推進 C、10 月の全国レインズ、成約報告 4.7 万件で前年比 4 か月連続増

(公財)不動産流通推進センターは、令和 2 年 10 月の全国 4 不動産流通機構(東日本、中部圏、近畿圏、西日本)のレイン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 40 万 6257 件と前年同月比 6.1%増で 5 か月連続してプラスとなり、前月比では 6.5%増で 2 か月連続してプラスとなった。成約報告件数は 4 万 7688 件と前年同月比 7.7%増で 4 か月連続してプラスとなり、前月比では 0.5%減で再びマイナスに転じた。総登録件数は 83 万 389 件と前年同月比 3.8%増で 6 か月連続してプラスとなり、前月比では 1.6%増で 2 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 13 万 952 件と前年同月比 10.1%減で 7 か月連続してマイナスとなり、前月比では 5.9%増で 2 か月連続してプラスとなった。成約報告件数は 1 万 7422 件と前年同月比 18.3%増で再びプラスに転じ、前月比では 0.5%増で 2 か月連続してプラスとなった。総登録件数は 34 万 1546 件と前年同月比 9.7%減で 4 か月連続してマイナスとなり、前月比では 1.8%減で 6 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 5305 件と前年同月比 16.1%増で 6 か月連続してプラスとなり、前月比では 6.9%増で 2 か月連続してプラスとなった。成約報告件数は 3 万 266 件と前年同月比 2.4%増で 4 か月連続してプラスとなり、前月比では 1.0%減で再びマイナスに転じた。総登録件数は 48 万 8843 件と前年同月比 16.0%増で 5 か月連続してプラスとなり、前月比では 4.1%増で 7 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 32.8%を占め、次いで売主は 27.9%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 50.0%を占め、次いで専属専任は 19.2%を占めている。

〔URL〕 <https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/katsuyo/katsuyo2010.pdf>

【問合先】 不動産流通センター研究所 03—5843—2065



## お知らせ

### 省エネ・省資源対策推進会議、「冬季の省エネルギーの取組」を決定

省エネルギー・省資源対策推進会議省庁連絡会議は、11月から来年3月において冬季の省エネルギーの取組を促進するため、令和2年度「冬季の省エネルギーの取組について」を決定した。同連絡会議は、関係政府機関で構成されており、毎年、夏と冬の省エネキャンペーン期間が始まる前に開催されている。この決定に基づき、11月から来年3月までの冬の省エネキャンペーンの期間において、各方面に省エネルギーの取組を呼びかけ、国、地方公共団体、事業者及び国民が一体となった省エネルギーの取組をより一層推進することとしている。また、政府自らも率先して、暖房中の室温の適正化や照明の削減など、省エネルギーの取組を実践する。今年度は参考資料として、「冬季におけるコロナ禍での省エネルギーの取組について」[リーフレット版(オフィス向け・家庭向け)、ポスター版(オフィス向け)]が加わっており、テレワークなどで人が少ないオフィスでできる省エネ対策も紹介している。

【冬季の省エネルギーの取組について(一部を抜粋)】 産業界(関係団体、関係業界等)、地方公共団体、NPO等に対する周知及び協力要請。[住宅・ビル等関係について]住宅・ビル等の省エネルギー対応=◇住宅、ビル等の新築、増改築、改修等に当たっては、エネルギー消費性能の向上を図るため、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(建築物省エネ法)に基づく住宅及び建築物の省エネルギー基準を踏まえ、断熱材の利用、設計・施工上の工夫による熱負荷の低減などの確な設計及び施工を行うこと。そして、積極的に省エネと再エネを組み合わせ、一次エネルギーの収支をゼロとすることを目指したZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)・ZEB(ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)を始めとするエコ住宅及び建築物の新築や断熱改修等のエコリフォームに努めること。◇住宅、ビル等の販売又は賃貸を行う事業者は、その販売又は賃貸を行う建築物について、省エネ性能表示のガイドラインに基づき、エネルギー消費性能を表示するよう努めること。◇また、ダイヤモンドリスポンズに対応した時間帯別・季節別の電気料金メニューが選択できる場合はその活用を努めるとともに、エネルギー管理システム(BEMS・HEMS等)の導入により、ビルの運用方法、住宅の住まい方の改善によるピーク対策及び省エネルギーに努めること。◇ビル等においては、省エネルギー診断やESCO事業等を活用し、より高効率な設備・機器の導入や適切な運転方法への見直し等により、省エネルギー化を進めること。詳細は下記URLを参照。

〔URL〕 <https://www.meti.go.jp/press/2020/10/20201023006/20201023006.html>

(経済産業省「冬季の省エネルギーの取組について」)

【問合先】 経済産業省 資源エネルギー庁 省エネルギー・新エネルギー部  
省エネルギー課 03—3501—1511 内線 4541～4



## 講習会

### 建築技術支援協会、デベロッパー等のための CLT 講座、12 月から WEB 開催

NPO 法人建築技術支援協会 (PSATS、サーツ) は、令和 2 年度林野庁委託事業「デベロッパー〈開発者〉等のための CLT WEB 講座 2020」[協力：(一社)日本 CLT 協会]を開催する。民間企業・官公庁・団体において、建築事業の企画や基本設計の立案・発注等に携わる人に向けて、CLT の特性や建築事例を基に、CLT による木質系オフィスの魅力がわかる WEB 講習会となっている。CLT 等木質系建築材料を用いて造られたオフィスで、建築に携わった企画の人々や事業者・使用者からの意見・評価を現地でのインタビューを交えてのセミナーとなる。セミナーの収録建物・WEB 開設予定時期は下記のとおり。

**【セミナー】** ①住友林業筑波研究所新研究棟、12 月上旬から。②砂川印刷新社屋、12 月中旬から。③飯能商工会議所新会館、令和 3 年 1 月上旬から。④銘建工業新本社事務所、令和 3 年 1 月中旬から。**【座談会】** 収録 4 物件関係者による座談会 (パネルディスカッション)、令和 3 年 2 月上旬～中旬。期間中は好きな時間に何度でも聴講可能。**【参加費用】** 無料。**【参加条件】** インターネットに接続環境があること。視聴後、アンケートを提出すること。参加申込方法など詳細は下記 URL を参照。 **【URL】** <https://www.psats.or.jp/seminar.html>

**【問合先】** 建築技術支援協会 03—5689—2911

### 不動産流通推進 C、実践編「改正民法における心理的欠陥」12/16 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、実践編「改正民法における心理的欠陥 (心理的瑕疵) の取り扱い」を開催する。

本年 4 月、改正民法 (債権法) の施行により、売買契約における売主の担保責任が瑕疵担保責任から契約不適合責任に改められ、買主は引き渡された目的物が種類、品質等に関して契約の内容に適合しないものであるときは、履行追完請求、代金減額請求、損害賠償請求、契約の解除をすることができることになった (特約による修正は可)。一方で、売買契約に際し、一般に買主がある事実を知っていたらその物件をその値段では買わないような事実は重要な事項に当たり、「心理的瑕疵」として売主は告知義務を、媒介業者は説明義務を負うが、知り得た事実を買主に伝えるべきか否か判断に迷う場合がある。本講座では、不動産業界出身の弁護士が「瑕疵とは何か」を整理した上で、さらに民法改正の視点を反映して、「心理的瑕疵」の事例を織り込み、分かりやすく解説する。物件の欠陥や売買や賃貸の取引で自殺、火災、犯罪等の心理的瑕疵の「説明義務」と「説明した方がよい」の線引き等、契約上の留意点について言及する。なお、今回の講座は今年 1 月 22 日に実施したもののアップデート版。

**【講師】** 渡辺晋氏 (山下・渡辺法律事務所 / 弁護士)。**【日時・会場】** 12 月 16 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 を参照のこと。

**【URL】** <https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup>

**【問合先】** フォローアップ研修係 03—5843—2078