

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers



中古M、成約件数 14.0%増、成約価格 5.9%上昇

～東日本レインズ、11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11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22万1961件で前年同月比2.3%増加、このうち売物件の登録件数は5万4437件で同18.8%減少し、賃貸物件の登録件数は16万7524件で同11.6%増加した。成約報告をみると、売物件が9059件で同14.3%増加、賃貸物件が1万6096件で同8.2%減少、成約報告の合計は2万5155件で同1.2%減少し、前年水準を下回った。

11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3620件で、11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。前年同月比14.0%増の2桁増となり、前月に続いて前年同月を上回った。成約㎡単価は56.87万円と同3.4%上昇し7か月連続、成約価格は3756万円と同5.9%上昇し6か月連続で前年同月を上回った。成約専有面積は66.04㎡と同2.4%拡大した。

地域別の成約件数をみると、全ての地域が前月に続いて前年同月比で増加。東京都区部は1508件で前年同月比9.9%増加、多摩地区は352件で同2.6%増加し、双方とも前月に続いて前年同月を上回った。横浜・川崎市は686件で同27.0%増加、神奈川県他は256件で同31.3%増加と、双方とも前月に続いて大幅な増加となった。埼玉県は397件で同21.4%増加の大幅増となり、千葉県は421件で同5.8%増加し、双方とも前月に続いて前年同月を上回った。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84.06万円の前年同月比4.3%上昇、多摩地区は40.71万円と同4.5%上昇し、双方とも7か月連続で前年同月を上回った。横浜・川崎市は50.31万円と同4.2%上昇し、6か月連続で前年同月を上回った。神奈川県他は30.05万円と同7.7%下落し、前月に続いて前年同月を下回った。埼玉県は34.38万円と同4.6%上昇し、6か月連続で前年同月を上回った、千葉県は30.89万円と同8.3%上昇し、4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1303件で、中古マンションと同様、11月としては同機構発足以降、過去最多となった。前年同月比23.6%増加の大幅増となり、5か月連続で前年同月を上回った。成約価格は3239万円と同4.9%上昇した。成約土地面積は同3.1%拡大し、成約建物面積は同1.7%拡大した。

《2020年11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]22万1961件(前年同月比2.3%増)、うち◇売物件=5万4437件(同18.8%減)◇賃貸物件=16万7524件(同11.6%増)。[成約報告件数]2万5155件(同1.2%減)、うち◇売物件=9059件(同14.3%増)◇賃貸物件=1万6096件(同8.2%減)。[条件検索]1265万8783件(同4.5%増)。[図面検索]2421万9379件(同1.4%増)。[東日本月末在庫状況]50万6322件(同4.3%増)、うち◇売物件=16万5165件(同18.4%減)◇賃貸物件=34万1157件(同20.6%増)。[総アクセス件数]4094万7892件(同2.8%増)。

《2020年11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=3620件(前年同月比14.0%増)。◇平均㎡単価=56.87万円(同3.4%上昇)。◇平均価格=3756万円(同5.9%上昇)。◇平均専有面積=66.04㎡(同2.4%拡大)。◇平均築年数=22.15年(前年同月22.15年)。◇新規登録件数=1万3773件で前年同月比17.2%減少の2桁減となり、2019年9月から15か月連続で前年同月を下回った。前月比も8.8%減少した。

【中古戸建住宅】◇件数=1303件(前年同月比23.6%増)。全ての地域が前月に続いて前年同月比で増加し、千葉県は6か月連続、多摩地区は5か月連続で前年同月を上回った。◇平均価格=3239万円(同4.9%上昇)。東京都区部と千葉県、神奈川県他が前年同月比で上昇し、東京都区部と千葉県は2桁上昇した。◇平均土地面積=148.07㎡(同3.1%拡大)。◇平均建物面積=106.12㎡(同1.7%拡大)。◇平均築年数=21.25年(前年同月22.08年)◇新規登録件数=4975件で前年同月比21.4%減少の大幅減となり、9か月連続で前年同月を下回った。前月比も8.3%減少した。

【新築戸建住宅】◇件数=526件(前年同月比18.5%増)、6か月連続の増加。◇平均価格=3639万円(同4.7%上昇)、2か月ぶりの上昇。◇平均土地面積=118.79㎡(同4.1%縮小)、3か月連続の縮小。◇平均建物面積=97.49㎡(同1.8%縮小)、2か月連続の縮小。

【土地(面積100~200㎡)】◇件数=593件(前年同月比26.2%増)、5か月連続の増加。◇平均㎡単価=18.73万円(同5.6%下落)、2か月ぶりの下落。◇平均価格=2698万円(同6.6%下落)、2か月ぶりの下落。

[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

国交省、10月の建設工事受注高は前年比2.6%減、不動産業からは72.9%増

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報告(確報)」によると、受注高は6兆4791億円、前年同月比2.6%減少し、前月の増加から再び減少となった。うち元請受注高は4兆2481億円、同0.8%増で、2か月連続の増加、下請受注高は2兆2311億円、同8.6%減で、10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1兆5157億円、同9.5%増で、2か月連続の増加、民間等からの受注高は2兆7323億円、同3.5%減で、2か月連続の減少となった。

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6076億円、同11.9%減で、2か月連続の減少となった。発注者別にみると、「不動産業」からの受注工事額が3019億円(同72.9%増)で最多、次いで「製造業」1005億円(同26.5%減)、「サービス業」843億円(同60.9%減)、「卸売業・小売業」447億円(同103.3%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」1750億円(同37.0%増)、次いで「事務所」1371億円(同37.2%減)、「工場・発電所」850億円(同29.6%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」1338億円、不動産業の「事務所」979億円、製造業の「工場・発電所」643億円など。

[URL] https://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000950.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

国土交通省、令和2年度2Qのリフォーム・リニューアル調査、前年比12.7%減

国土交通省では、令和2年度第2四半期(令和2年7月1日～9月30日)に元請けとして受注した建築物リフォーム・リニューアル工事について、建設業許可業者5000者に対し調査を実施し、「建築物リフォーム・リニューアル調査報告」(令和2年度第2四半期受注分)を取りまとめた。

それによると、令和2年度第2四半期の受注高の合計は2兆8432億円で前年同期比12.7%減少した。うち、住宅に係る工事の受注高は8537億円で同13.2%減少し、非住宅建築物に係る工事の受注高は1兆9895億円で同12.5%減少した。

同調査は建築物のリフォーム・リニューアル工事の市場規模及び動向の把握を目的として、平成20年度から実施している。なお、平成30年度から調査実施周期及び公表周期を従前の半期ごとから四半期ごとに変更し、令和元年度調査から公表時期のさらなる早期化を図っている。

<令和2年度第2四半期受注分>

1. 受注高

【受注高】 ◇合計=2兆8432億円(前年同期比12.7%減) ◇住宅=8537億円(同13.2%減) ◇非住宅建築物=1兆9895億円(同12.5%減)。

【工事種類別】①住宅=◇増築工事71億円(同48.2%減) ◇一部改築工事309億円(同12.6%増) ◇改装・改修工事6193億円(同19.3%減) ◇維持・修理工事1963億円(同12.7%増)。②非住宅建築物=◇増築工事1026億円(同34.3%減) ◇一部改築工事888億円(同42.9%増) ◇改装・改修工事、維持・修理工事1兆7981億円(同12.6%減)。

【業種別(住宅)】「建築工事業」(5400億円、同13.2%減)、「職別工事業」(1886億円、同23.8%減)の順に多い。

【業種別(非住宅建築物)】「建築工事業」(6837億円、同17.1%減)、「電気、機械器具設置工事業」(4257億円、同5.6%減)の順に多い。

2. 工事内容

【用途別・構造別の受注高】 ◇住宅=「木造」の「一戸建住宅」(3995億円、前年同期比14.6%減)、「コンクリート系構造」の「共同住宅」(3128億円、同20.0%減)の順に多い。 ◇非住宅建築物=「コンクリート系構造」の「事務所」(2978億円、同0.8%減)、「鉄骨造」の「生産施設(工場、作業場)」(2173億円、同16.2%減)の順に多い。

【発注者別の受注高】◇住宅＝「個人」(5588 億円、同 11.4%減)、「管理組合」(1129 億円、同 11.7%減)の順に多い。◇非住宅建築物＝「民間企業等」(1 兆 3715 億円、同 19.8%減)、「公共」(5389 億円、同 22.5%増)の順に多い。

【工事目的別の受注件数(複数回答)】◇住宅＝「劣化や壊れた部位の更新・修繕」(128 万 3186 件、同 13.6%減)、「省エネルギー対策」(5 万 8326 件、同 19.4%増)の順に多い。◇非住宅建築物＝「劣化や壊れた部位の更新・修繕」(55 万 6441 件、同 17.5%減)、「省エネルギー対策」(4 万 177 件、同 23.2%減)の順に多い。

【工事部位別の受注件数(複数回答)】◇住宅＝「給水給湯排水衛生器具設備」(42 万 1810 件、同 1.1%増)、「内装」(34 万 3076 件、同 11.6%減)の順に多い。◇非住宅建築物＝「電気設備」(16 万 1570 件、同 31.8%減)、「内装」(12 万 6848 件、同 31.2%減)の順に多い。

〔URL〕 https://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000951.html

【問合せ先】 総合政策局 情報政策課 建設経済統計調査室 ストック統計係
03—5253—8111 内線 28615



市場動向

10月の首都圏・新築戸建の平均登録価格は前月比0.3%上昇、アットホーム調べ

アットホームがまとめた2020年10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0.3%上昇して3966万円となった。さいたま市、埼玉県他、千葉県西部、千葉県他は、前月比でそれぞれ3か月連続、6か月連続、5か月連続、8か月連続して上昇して2017年1月以降の最高額を更新した。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＝5530万円(前月比0.4%下落、前年同月比0.8%下落)◇東京都下＝3974万円(同0.4%下落、同2.3%下落)◇横浜市・川崎市＝4330万円(同0.2%上昇、同1.3%下落)◇神奈川県他＝3781万円(同0.3%上昇、同0.4%上昇)◇さいたま市＝3780万円(同1.6%上昇、同2.6%上昇)◇埼玉県他＝3219万円(同0.7%上昇、同1.9%上昇)◇千葉県西部＝3522万円(同0.4%上昇、同1.5%上昇)◇千葉県他＝2934万円(同0.7%上昇、同6.1%上昇)。

〔URL〕 <https://athome-inc.jp/wp-content/uploads/2020/11/2020112401.pdf>

【問合せ先】 広報担当 03—3580—7504



ビル市況

三鬼商事、11月の東京都心5区・オフィスビル空室率、4%台に上昇

三鬼商事がまとめた2020年11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4.33%、前月比0.40ポイント(P)上昇した。前年同月比で

も 2.77P 上昇。11 月は集約などに伴う解約の影響があったことに加えて、成約の動きが進まない状況が続いたこともあり、東京ビジネス地区全体の空室面積はこの 1 か月で約 3 万 1000 坪増加し、平均空室率が前月比 9 か月連続で上昇して、2016 年 6 月以来の 4% 台になった。また、平均月額坪当たり賃料は 2 万 2223 円で、前月比 0.94% (211 円) 下落して、4 か月連続ダウンした。前年同月比では 0.71% (157 円) 上昇した。

【新築ビル】◇空室率=2.89%(前月比 0.76P 上昇、前年同月比 1.97P 低下)。11 月は竣工した新築ビルの一部で募集面積を残したこともあり前月比で上昇した。◇月額坪当たり賃料=3 万 2303 円(前月比 432 円下落、前年同月比 3433 円上昇)。

【既存ビル】◇空室率=4.38%(前月比 0.39P 上昇、前年同月比 2.89P 上昇)。11 月は集約や縮小移転などに伴う解約の動きがあったことなどから上昇した。◇月額坪当たり賃料=2 万 1994 円(前月比 236 円下落、前年同月比 109 円上昇)。

〔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



周知依頼

F A T F 声明を踏まえた犯罪収益移転防止法の適正な履行、警察庁から周知依頼

F A T F (Financial Action Task Force on Money Laundering : 金融活動作業部会)の声明を踏まえた犯罪収益移転防止法の適正な履行に関して、警察庁から当協会に周知依頼があった。

警察庁は、毎年事業者が行う取引の種別ごとに、マネー・ローンダリング等に悪用される危険度等に関して、犯罪収益移転危険度調査書を公表している。調査書では、マネー・ローンダリングの主体・手口の分析、危険性の認められる主な商品・サービス、危険度の高い取引について記載されており、不動産売買についても、財産的価値が高く多額の現金との交換を行うことができるほか、通常の価格に金額を上乗せして対価を支払うなどの方法により容易に犯罪による収益移転をすることができるなどマネー・ローンダリングに悪用される危険性があるとされ、危険度が高まる取引として、匿名又は架空名義・借名・偽名による取引があげられ注意喚起がされている。

また、警察庁から F A T F 声明を踏まえた犯罪による収益の移転防止に関する法律の適正な履行等に関する文書が出され、資金洗浄・テロ資金供与から国際金融システムを保護するための要請がされている。

なお F A T F とは、マネー・ローンダリング対策における国際協調を推進するために、1989 年のアルシュ・サミット経済宣言を受けて設立された政府間会合であり、2001 年 9 月の米国同時多発テロ事件発生以降は、テロ資金供与に関する国際的な対策と協力の推進にも指導的役割を果たしているもの。F A T F には、2020 年 7 月末現在、O E C D (経済協力開発機構)加盟国を中心に、37 か国・地域及び 2 つの国際機関が参加しており、日本は F A T F の設立当初からのメンバーとなっている。

詳細については、下記の警察庁犯罪収益移転防止対策室の URL を参照のこと。

〔URL〕<https://www.npa.go.jp/sosikihanzai/jafic/index.htm>