

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers

今週の
フラッシュ

発売戸数は首都圏が前年比 15.3%減、近畿圏 7.9%増

～不動産経済研究所、11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11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2790戸で、前年同月の3293戸に比べ15.3%減と、3か月ぶりの減少となった。発売物件数は160物件で、前年同月の166物件を6物件下回り、100戸以上発売した物件は4物件だった(前年同月8物件)。また全160物件のうち、初回売出し物件(単発物件[期分けをしないで全戸売り出す物件]を含む)は24物件・981戸で、前年同月の30物件・1695戸を物件数で6物件下回り、戸数でも714戸下回っている。

新規発売戸数に対する契約戸数は1620戸で、初月契約率は58.1%。前年同月(55.2%)比2.9ポイント(P)アップも、前月(70.4%)比では12.3Pダウンしている。

【首都圏、発売戸数】2790戸(前年同月比15.3%減)。エリア別にみると、東京23区933戸(同28.6%減)、東京都下454戸(同176.8%増)、神奈川県487戸(同1.0%減)、埼玉県333戸(同66.2%減)、千葉県583戸(同68.0%増)。東京都下と千葉県が大幅に増加した一方、埼玉県が大幅減となり、神奈川県も同1.0%減と落ち込んだ。東京23区のシェアは33.4%。

【同、契約率・価格】◇初月契約率は58.1%(前年同月比2.9P増)。エリア別にみると、東京23区55.4%、東京都下45.4%、神奈川県58.3%、埼玉県67.0%、千葉県66.9%。全てのエリアが70%を下回り、東京23区と神奈川県は50%台、東京都下は40%台となっている。

◇1戸当たりの平均価格は5922万円(前年同月比8.3%上昇)、㎡単価は90.3万円(同11.8%上昇)。平均価格、㎡単価ともに2か月連続のアップ。エリア別では、東京23区、神奈川県、埼玉県が平均価格、㎡単価ともに上昇し、中でも東京23区と埼玉県はそれぞれ2桁の上昇となった。

【同、専有面積・即日完売戸数など】◇平均専有面積は65.62㎡(前年同月比3.1%縮小)。◇即日完売物件はゼロ。◇フラット35登録物件戸数は2709戸(シェア97.1%)。◇販売在庫は11月末時点で6841戸。前月末比373戸の増加、前年同月末比684戸の減少。

【同、12月の発売予測】前年同月(6392戸)を下回る4500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1610戸(前年同月比7.9%増)。2か月連続で前年実績を上回った。エリア別にみると、大阪市部360戸(同27.6%減)、大阪府下619戸(同102.3%増)、神戸市部57戸(同83.1%減)、兵庫県下190戸(同2.1%減)、京都市部235戸(同1136.8%増)、京都府下26戸(前年同月0

戸)、奈良県 50 戸(前年同月比 1566.7%増)、滋賀県 71 戸(同 47.4%減)、和歌山県 2 戸(前年同月 0 戸)。

[同、契約率・価格など]◇初月契約率は 69.3%(前年同月比 9.2P 増)。3 か月連続で 70%を下回った。都市型コンパクト物件の発売がなかった大阪市部では前月に引き続き 40%台と不調だった。◇1 戸当たりの平均価格は 4449 万円(前年同月比 26.0%上昇)。㎡単価は 69.6 万円(同 10.8%上昇)。平均価格は 9 か月連続のアップ、㎡単価は 2 か月連続のアップ。◇販売在庫は 11 月末時点で 3229 戸。前月末比 161 戸の増加、前年同月末比 1055 戸の増加。

[同、12 月の発売予測]前年同月(3230 戸)を大幅に下回る 1800 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



政策動向

国土交通省、令和 2 年度 3 次補正予算案に「グリーン住宅ポイント制度」創設

国土交通省は、新型コロナウイルス感染症の影響により落ち込んだ経済の回復を図るため、一定の省エネ性能を有する住宅の新築やリフォーム等に対して、商品や追加工事と交換できるポイントを付与する「グリーン住宅ポイント制度」を創設する。

【背景】ポストコロナに向け、経済の持ち直しの動きを確かなものとし、民需主導の成長軌道に戻していくため、新たな経済対策が決定された。これを踏まえ、グリーン社会の実現及び地域における民需主導の好循環の実現等に資する住宅投資の喚起を通じて、新型コロナウイルス感染症の影響により落ち込んだ経済の回復を図ることを目的として、12 月 15 日閣議決定された令和 2 年度第 3 次補正予算案に「グリーン住宅ポイント制度」が盛り込まれた。※今回の措置は、今後の国会で予算が成立することが前提となる。

【グリーン住宅ポイント制度の概要】一定の省エネ性能等を有する住宅の新築やリフォームを行う場合、又は一定の要件等を満たす既存住宅の購入を行う場合、商品や一定の追加工事と交換可能なポイントを付与する。◇新築は最大 40 万円相当、リフォームは最大 30 万円相当のポイントを付与。※一定の要件を満たす場合、新築最大 100 万円相当に引上げ。◇「新たな日常」等に対応した追加工事にもポイントを交換可能。◇若者・子育て世帯がリフォームを行う場合等にポイントの特例あり。◇住宅の新築・リフォーム、既存住宅の購入で、令和 2 年 12 月 15 日から令和 3 年 10 月 31 日までに契約の締結等した場合が対象。

同制度の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/house04_hh_000974.html

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000181.html

(グリーン住宅ポイント制度について)

【問合せ先】住宅局 住宅生産課 03-5253-8111 内線 39428、39471



調査統計

国交省、10月の建設総合統計、出来高総計は前年比1.6%減の4.6兆円

国土交通省がまとめた「建設総合統計」(令和2年10月分)によると、令和2年10月の出来高総計は4兆6584億円(前年同月比1.6%減)で、このうち民間総計は2兆5288億円(同7.4%減)、公共総計は2兆1295億円(同6.2%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、月ごと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。

〔民間の出来高総計の内訳〕〈建築〉2兆1160億円(前年同月比9.1%減)。うち居住用1兆2804億円(同8.0%減)、非居住用8355億円(同10.7%減)。〈土木〉4129億円(同2.3%増)。

〔公共の出来高総計の内訳〕〈建築〉3779億円(前年同月比1.9%減)。うち居住用510億円(同2.1%増)、非居住用3270億円(同2.4%減)。〈土木〉1兆7516億円(同8.1%増)。

〔地域別の出来高〕◇北海道=3952億円(前年同月比23.3%増)◇東北=5179億円(同1.5%増)◇関東=1兆5033億円(同6.6%減)◇北陸=2479億円(同2.1%増)◇中部=5135億円(同3.7%減)◇近畿=5841億円(同2.5%増)◇中国=2493億円(同4.0%減)◇四国=1421億円(同2.1%減)◇九州・沖縄=5050億円(同7.2%減)。

〔URL〕https://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000952.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

住金機構、「リ・バース 60」7~9月の付保申請は前年比4.5%増、前期比7.6%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7~9月分の利用実績等についてまとめた。

〔トピックス〕①7~9月の付保申請戸数は254戸となり、前年同期比4.5%増加した。②9月末の取扱金融機関数は68機関(前年同期比21.4%増)となり、前年に比べ増加した。③前年同期比で、付保申請戸数及び取扱金融機関数が増加した要因は、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挙げられる。④ノンリコース型の利用割合は、7~9月の付保申請案件全体の99.6%となり、ノンリコース型の利用が浸透している。

〔【リ・バース 60】利用実績〕<7~9月分>◇付保申請戸数=254戸(前年同期比4.5%増、前期比7.6%増)。◇付保実績戸数=238戸(同41.7%増、同18.4%増)。◇付保実績金額=31.5億円(同47.2%増、同1.3%増)。◇取扱金融機関数(期末累計)=68機関(同21.4%増、同1.5%増)。

【「リ・バース 60」の借入申込者の利用実態】＜7～9月に付保申請のあった案件に係る平均値又は割合＞◇申込者属性(平均)＝年齢：70歳、年収：364万円。◇申込者属性(割合)＝年金受給者(61.8%)、会社員(17.3%)、個人経営(5.9%)、会社役員(5.5%)、パート・アルバイト(5.1%)、公務員(1.6%)、農漁業(0.8%)、短期社員(0.4%)、その他(1.6%)。◇資金使途(割合)＝注文住宅(29.5%)、戸建リフォーム(24.4%)、新築マンション(21.7%)、借換え(15.7%)、中古マンション(3.1%)、建売(3.1%)、中古戸建(2.0%)、マンションリフォーム(0.4%)。◇資金計画(平均)＝所要額：2728万円、融資額：1557万円、毎月支払額：3.1万円。◇利用地域(割合)＝東京都(14.2%)、神奈川県(11.0%)、千葉県(8.3%)、埼玉県(5.5%)、愛知県(5.1%)、北海道(4.7%)、栃木県(4.7%)、兵庫県(4.7%)、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(50.8%)、住替え(22.4%)、借換え(15.7%)、ほか。◇利用タイプ(割合)＝ノンリコース(99.6%)、リコース(0.4%)。

〔URL〕 <https://www.jhf.go.jp/files/400354302.pdf>

【問合せ先】 0120—9572—60



市場動向

10月の首都圏・中古M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「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%上昇して3144万円となった。東京23区は同0.3%上昇して4167万円で、2017年1月以降の最高額を更新した。千葉県西部は同2.8%下落して2246万円となったが、前年同月比1.5%上昇して2017年1月から連続して前年同月を上回った。

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＝4167万円(前月比0.3%上昇、前年同月比3.0%上昇)◇東京都下＝2559万円(同0.5%下落、同2.6%下落)◇横浜市・川崎市＝2929万円(同0.2%下落、同0.9%下落)◇神奈川県他＝2317万円(同0.4%下落、同0.1%下落)◇さいたま市＝2518万円(同1.1%上昇、同0.2%下落)◇埼玉県他＝2018万円(同0.4%下落、同0.1%下落)◇千葉県西部＝2246万円(同2.8%下落、同1.5%上昇)◇千葉県他＝1571万円(同0.6%下落、同0.4%下落)。

〔URL〕 <https://athome-inc.jp/wp-content/uploads/2020/11/2020112402.pdf>

【問合せ先】 広報担当 03—3580—7504



講習会

建築省エネ機構、住宅の断熱リフォーム設計等の講習会、来年1/13開催

(一財)建築環境・省エネルギー機構(IBECE)は、「住宅の断熱リフォーム設計・施工の解説講習(効果シミュレーション付)」を開催する。

来年度に施行が予定されている「戸建住宅等に係る省エネ性能に関する説明の義務付け」や「トップランナー制度の全面展開」により新築住宅の省エネ化は着実に促進されつつある。一方でリフォームにより断熱性能向上が可能な既存住宅は約 2000 万戸あるが、その断熱リフォームは進まない状況。特に高齢者では住宅の温熱環境が健康に大きく影響するため、既存住宅の断熱リフォームは促進すべき課題である。

この講習では既存住宅の断熱改修方法を提示して、その断熱性能と温熱環境について BEST-H を用いたシミュレーションモデルによりグラフ・図表等で分かりやすく説明する。また断熱改修の施工上の課題、注意点等について事例を交えて解説する。

【対象】①戸建住宅を設計する人。②住宅のリフォーム工事業務をする人。③住宅の外皮性能の向上とエネルギー消費量の削減について関心のある人。

【主な講習内容】①既存住宅の抱える問題点と住宅の健康性能。②改修による断熱水準と改修効果のシミュレーション。③断熱改修工法と施工上の障害、注意事項。

【講師】石崎竜一氏(一級建築士事務所 TAKAO スタジオ代表)。

【日時】2021 年 1 月 13 日(水) 13:30~16:30。**【開催方法】**Zoom ウェビナー方式。

【定員】80 名。**【参加費】**5000 円(消費税込み、テキスト代込み)。

参加方法など詳細については下記 URL を参照すること。

【URL】<http://www.ibec.or.jp/seminar/files/20210113seminor.pdf>

【問合せ先】建築環境部 03—3222—0537

講演会

土地総研、「自然災害と居住環境—政府と企業の役割—」来年 1/20 開催

(一財)土地総合研究所は、第 211 回定期講演会「自然災害と居住環境—政府と企業の役割—」をオンラインで開催する。

【講師】妹尾芳彦氏[(一財)土地総合研究所研究顧問]。

【日時】令和 3 年 1 月 20 日(水)、14:00~16:00。Zoom によるオンライン開催。**【定員】**100 名。**【参加費】**無料。申込方法など詳細は URL を参照のこと。

【URL】<http://www.lij.jp/lec/>

【問合せ先】03—3509—6971

協会だより

令和 3 年新年賀会の中止について

当協会では来年 1 月に予定しておりました新年賀会を新型コロナウイルス感染症が拡大していることから、中止することといたしました。

お知らせ 12 月 29 日(火)から 1 月 4 日(月)まで事務局は年末・年始休暇とさせていただきます。また、本紙の発行は、年内はこの 12 月 25 日(金)号で終了し、新年は 1 月 8 日(金)号より再開いたします。