

2021.3.26

No. 0391

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

今週の
フラッシュ

発売戸数は首都圏が前年比 50.7%増、近畿圏 66.0%増

～不動産経済研究所、2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2021年2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)の発売戸数は前年同月比50.7%増の2243戸と大幅に増え、3か月連続で増加した。発売物件数は全139物件で、前年同月の132物件を7物件、5.3%上回った。このうち100戸以上を売り出した物件は2物件だった(前年同月はゼロ)。また初回売出し物件は17物件・740戸で、前年同月の18物件・548戸に比べて物件数では1物件下回るも、戸数は192戸上回っている。

新規発売戸数に対する契約戸数は1705戸で、初月契約率は76.0%。昨年10月以来4か月ぶりに70%台に乗った。前年同月比では16.7ポイント(P)アップと大きく上昇。好調な市場となっている。

【首都圏】[発売戸数]2243戸(前年同月比50.7%増)。エリア別にみると、東京23区1050戸(同61.0%増)、東京都下123戸(同47.2%減)、神奈川県777戸(同131.9%増)、埼玉県97戸(同44.3%減)、千葉県196戸(同108.5%増)。東京都下と埼玉県がいずれも大きく減少した一方、東京23区、神奈川県、千葉県は大幅に増加している。東京23区は4か月ぶりの増加となり、シェアは46.8%で前年同月(43.8%)比3.0Pアップしている。

[契約率・価格]◇初月契約率は76.0%(前年同月比16.7P増)。エリア別にみると、東京23区80.9%、東京都下61.8%、神奈川県76.2%、埼玉県77.3%、千葉県57.7%。東京23区、神奈川県、埼玉県の3エリアが7割以上と好調だった。◇1戸当たりの平均価格は6380万円(前年同月比2.4%下落)、㎡単価は94.8万円(同2.7%下落)。平均価格、㎡単価ともに3か月連続の下落。エリア別では東京都下と千葉県が平均価格、㎡単価ともに上昇したのに対し、東京23区と埼玉県はいずれも下落している。

[専有面積・即日完売戸数など]◇平均専有面積は67.29㎡(前年同月比0.3%拡大)。◇即日完売物件はゼロ。◇フラット35登録物件戸数は2073戸(全体の92.4%)。◇販売在庫は2月末時点で7891戸。前月末比601戸の減少。2か月連続で大幅に減少しており、在庫の圧縮は順調に進んでいる。前年同月末比では275戸の減少。

[3月の発売予測]前年同月(2142戸)を上回る2500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1718戸(前年同月比66.0%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 706 戸(同 20.3%増)、大阪府下 243 戸(同 29.9%増)、神戸市部 206 戸(同 151.2%増)、兵庫県下 322 戸(同 142.1%増)、京都市部 204 戸(同 1754.5%増)、京都府下 12 戸(前年同月 0 戸)、奈良県 10 戸(同 0 戸)、滋賀県 3 戸(前年同月比 89.7%減)、和歌山県 12 戸(同 100.0%増)。緊急事態宣言下にもかかわらず、滋賀県を除く全エリアで前年同月を大幅に上回った。

[契約率・価格など]◇初月契約率は 78.5%(前年同月比 3.2P 増)。2 か月ぶりに好調ラインの 70%を上回った。兵庫県明石市の大規模ファミリー物件と都市型コンパクト物件が発売戸数と契約率を牽引した。◇1 戸当たりの平均価格は 3954 万円(前年同月比 17.3%上昇)。㎡単価は 73.1 万円(同 8.9%上昇)。平均価格、㎡単価ともに 2 か月連続のアップ。◇販売在庫は 2 月末時点で 3456 戸。前月末比 2 戸の減少、前年同月末比では 866 戸の増加。

[3 月の発売予測]前年同月(1528 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



政策動向

国交省、売買取引における I T 重説の社会実験を開始及び賃貸取引の実験を延長

国土交通省では、「I T を活用した重要事項説明に係る社会実験に関する検証検討会(第 7 回)」(令和 3 年 1 月 25 日開催)の議論を踏まえ、売買取引における重要事項説明書等の書面の電子化に係る社会実験を令和 3 年 3 月 10 日から新たに開始した。また、令和 2 年 9 月から実施している賃貸取引における重要事項説明書等の書面の電子化に係る社会実験を延長する。対象取引には宅地建物取引業法第 34 条の 2(媒介契約)に関する書面を追加する。

【社会実験の実施スケジュールについて】

①売買取引における重要事項説明書等の書面の電子化に係る社会実験＝次のスケジュールで実施することを予定している。また、対象には宅地建物取引業法第 34 条の 2(媒介契約)に関する書面を含める。なお、本募集における登録で下記②の賃貸取引に係る社会実験にも参加可能。＜スケジュール＞募集受付期間及び社会実験開始：令和 3 年 3 月 10 日(水)～当面の間。

②賃貸取引における重要事項説明書等の書面の電子化に係る社会実験＝実施期間を当面の間延長する。また、実験の登録者は、令和 3 年 3 月 10 日から開始した売買取引に係る社会実験にも参加可能。※賃貸取引における重要事項説明書等の書面の電子化に係る社会実験について、令和 2 年 9 月の開始からこれまでの実施件数が少ないことから、国土交通省では、宅建業者の両実験への積極的な参画、協力を促している。

【登録申請方法について】

◇社会実験を行おうとする事業者は、参加登録申請を行う必要がある。下記に示す URL から登録申請をすること。

◇申請に当たっては、社会実験を実施するに当たっての事業者の責務などを示す社会実験の概要及びガイドライン等を参照すること。

◇国土交通省にて必要な審査を実施した後、登録されたメールアドレス宛に結果を通知する。

[URL] https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo16_hh_000001_00012.html
http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000147.html
(重要事項説明書等の電磁的方法による交付に係る社会実験)
http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000092.html
(社会実験の概要及びガイドライン等)

【問合せ先】 不動産・建設経済局 不動産課 03—5253—8111 内線 25125、25155

市場動向

1月の首都圏・新築戸建の平均登録価格は前月比0.9%下落、アットホーム調べ

アットホームがまとめた2021年1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0.9%下落して3944万円となった。

前月比で全8エリア中6エリアが下落、1エリアがほぼ横ばい(0.0%下落)だったが、前年同月比では7エリアが上昇、1エリアがほぼ横ばい(0.0%下落)で推移した。さいたま市は前月比0.1%上昇の3826万円となり、2017年1月以降の最高額となった。

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=5697万円(前月比0.1%下落、前年同月比2.9%上昇) ◇東京都下=4010万円(同0.6%下落、同0.2%上昇) ◇横浜市・川崎市=4316万円(同0.0%下落、同0.0%下落) ◇神奈川県他=3761万円(同0.8%下落、同2.2%上昇) ◇さいたま市=3826万円(同0.1%上昇、同5.4%上昇) ◇埼玉県他=3213万円(同0.3%下落、同2.3%上昇) ◇千葉県西部=3523万円(前月比0.2%下落、同3.4%上昇) ◇千葉県他=2848万円(同0.9%下落、同4.6%上昇)。

[URL] <https://athome-inc.jp/wp-content/uploads/2021/02/2021022501.pdf>

【問合せ先】 広報担当 03—3580—7504

調査統計

国土省、1月の建設総合統計、出来高総計は前年比0.5%減の4.7兆円

国土交通省がまとめた「建設総合統計」(令和3年1月分)によると、令和3年1月の出来高総計は4兆7489億円(前年同月比0.5%減)で、このうち民間総計は2兆4912億円(同5.5%減)、公共総計は2兆2577億円(同5.7%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〉2兆778億円(前年同月比6.2%減)。うち居住用1兆2691億円(同4.2%減)、非居住用8087億円(同9.2%減)。〈土木〉4134億円(同1.6%減)。

〔公共の出来高総計の内訳〕〈建築〉3684億円(前年同月比3.3%増)。うち居住用475億円(同1.1%減)、非居住用3210億円(同3.9%増)。〈土木〉1兆8893億円(同6.2%増)。

〔URL〕https://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000971.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

都の1月の新設住宅着工戸数、前年同月比2.2%増で4か月ぶりの増加

東京都は、都内における令和3年1月の「新設住宅着工戸数」をまとめた。

【令和3年1月】1万395戸。前年同月比では、貸家が減少したが、持家と分譲住宅は増加したため、全体で2.2%増加し、4か月ぶりの増加となった。

〔利用関係別〕◇持家1207戸(前年同月比12.3%増、2か月連続の増加)。◇貸家4800戸(同11.7%減、5か月連続の減少)。◇分譲住宅4382戸(同19.9%増、4か月ぶりの増加)。うち、マンション3046戸(同35.7%増、4か月ぶりの増加)、一戸建て1290戸(同6.9%減、7か月連続の減少)。

〔地域別〕◇都心3区(千代田区、中央区、港区)342戸(同14.8%増、2か月ぶりの増加)。◇都心10区(千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、墨田区、江東区、渋谷区、豊島区)2742戸(同0.3%減、2か月連続の減少)。◇区部全体7694戸(同8.6%減、5か月連続の減少)。◇市部2687戸(同55.5%増、4か月ぶりの増加)。

〔URL〕<https://www.metro.tokyo.lg.jp/tosei/hodohappyo/press/2021/03/04/08.html>

【問合せ先】住宅政策本部 住宅企画部 企画経理課 03—5320—4932

推進C、2月の全国レイズ、成約報告5.7万件で前年比再びマイナスに

(公財)不動産流通推進センターは、令和3年2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37万8227件と前年同月比4.3%減で再びマイナスに転じ、前月比でも7.8%減で再びマイナスに転じた。成約報告件数は5万7989件と前年同月比6.3%減で再びマイナスに転じ、前月比では19.7%増で2か月連続してプラスとなった。総登録件数は78万6791件と前年同月比3.6%増で10か月連続してプラスとなり、前月比では3.3%減で4か月連続してマイナスとなった。

【売り物件数】新規登録件数は10万6737件と前年同月比23.0%減で11か月連続してマイナスとなり、前月比では9.5%減で再びマイナスに転じた。成約報告件数は1万6629件と前年同月比2.0%減で再びマイナスに転じ、前月比では14.5%増で2か月連続してプラスとなった。総登録件数は31万5424件と前年同月比18.6%減で8か月連続してマイナスとなり、前月比では2.5%減で10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27万1490件と前年同月比5.8%増で10か月連続してプラ

スとなり、前月比では7.1%減で再びマイナスに転じた。成約報告件数は4万1360件と前年同月比7.9%減で4か月連続してマイナスとなり、前月比では21.9%増で2か月連続してプラスとなった。総登録件数は47万1367件と前年同月比26.8%増で9か月連続してプラスとなり、前月比では3.8%減で3か月連続してマイナスとなった。

【**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34.9%を占め、次いで一般媒介は27.6%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51.3%を占め、次いで専属専任は18.6%を占めている。

〔URL〕<https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/katsuyo/katsuyo2102.pdf>

【**問合せ先**】不動産流通センター研究所 03—5843—2065

住金機構、「リ・バース60」2020年10～12月の付保申請戸数は前年比28.6%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10～12月分の利用実績等についてまとめた。

〔**トピックス**〕①10～12月の付保申請戸数は324戸となり、前年同期比28.6%増加した。②12月末の取扱金融機関数は69機関となり、前年同期末比16.9%増加した。③前年同期に比べて、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、10～12月の付保申請案件全体の99.4%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**〕<10～12月分>◇付保申請戸数=324戸(前年同期比28.6%増、前期比29.6%増)。◇付保実績戸数=247戸(同63.6%増、同3.8%増)。◇付保実績金額=35.8億円(同84.5%増、同13.7%増)。◇取扱金融機関数(期末累計)=69機関(同16.9%増、同1.5%増)。

〔**【リ・バース60】の借入申込者の利用実態**〕<10～12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:382万円。◇申込者属性(割合)=年金受給者(57.4%)、会社員(20.1%)、個人経営(6.8%)、パート・アルバイト(4.9%)、会社役員(4.3%)、公務員(3.1%)、短期社員(0.9%)、派遣社員(0.3%)、その他(2.2%)。◇資金使途(割合)=注文住宅(25.6%)、新築マンション(25.6%)、戸建リフォーム(22.5%)、借換え(18.8%)、中古マンション(4.0%)、建売(1.9%)、中古戸建(0.9%)、マンションリフォーム(0.6%)。◇資金計画(平均)=所要額:2773万円、融資額:1512万円、毎月支払額:3.1万円。◇利用地域(割合)=東京都(14.2%)、神奈川県(13.9%)、大阪府(9.0%)、埼玉県(8.0%)、千葉県(5.9%)、北海道(4.9%)、広島県(4.9%)、兵庫県(4.6%)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(45.7%)、住替え(23.1%)、借換え(18.5%)ほか。◇利用タイプ(割合)=ノンリコース(99.4%)、リコース(0.6%)。

〔URL〕<https://www.jhf.go.jp/files/400355444.pdf>

【**問合せ先**】0120—9572—60