

# 週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers

今週の  
フラッシュ

2020 年度の発売戸数は首都圏 1.7%増、近畿圏 7.0%減

～不動産経済研、3月と2020年度の新築マンション市場

不動産経済研究所は、2021年3月及び2020年度(2020年4月～2021年3月)の「首都圏・近畿圏の新築マンション市場動向」をまとめた。

【首都圏、2021年3月】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44.9%増の3103戸と大幅に伸び、4か月連続の増加となった。1～3月の累計も前年同期比37.1%増の6671戸と大きく増えた。3月の発売は155物件・3103戸と供給物件数でも前年同月の127物件から28物件の増加。そ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した物件]を含む)は28物件・1259戸で、前年同月の29物件・1177戸と比較すると物件数は1物件下回るも、戸数では82戸上回っている。発売戸数をエリア別にみると、東京23区1215戸(前年同月比13.1%増)、東京都下160戸(同9.6%増)、神奈川県939戸(同45.4%増)、埼玉県282戸(同187.8%増)、千葉県507戸(同184.8%増)。全エリアが増加しており、中でも埼玉県と千葉県が倍以上伸ばしたほか、東京23区と神奈川県も2桁増となっている。新規発売に対する契約戸数は2285戸で、初月契約率は73.6%と好調。前年同月比3.6ポイント(P)上昇し、2か月連続で70%を突破している。エリア別では、東京23区72.0%、東京都下70.0%、神奈川県67.2%、埼玉県69.5%、千葉県92.9%。神奈川県と埼玉県が60%台だったが、東京23区と東京都下は70%台に乗せ、千葉県は90%台と高い契約率になった。平均価格は前年同月比2.8%上昇の6330万円で、㎡単価は同3.9%下落の93.5万円。平均価格は4か月ぶりの上昇、㎡単価は4か月連続の下落となっている。エリア別では埼玉県と千葉県が平均価格、単価ともに下落した一方で、その他のエリアはいずれも上昇している。専有面積は67.67㎡で同7.0%拡大。即日完売はゼロ、フラット35登録物件戸数は2914戸(シェア93.9%)。3月末時点の在庫は7357戸で、前月末比534戸減少。前年同月末比では531戸の減少。4月の供給は2000戸前後を見込んでいる。

【首都圏、2020年度】前年度比1.7%増の2万9032戸となり、年度としては3年ぶりに増加したものの、2年連続の3万戸割れとなった。エリア別の内訳は、東京23区1万1131戸(前年度比15.2%減)、東京都下3122戸(同27.2%増)、神奈川県6523戸(同1.7%増)、埼玉県3573戸(同1.4%減)、千葉県4683戸(同59.7%増)と、東京23区が2桁減となったのに対して、千葉県と東京都下が大きく伸ばしている。初月契約率の平均は67.9%と5年連続の60%台となったものの、前年度比では6.6Pアップしている。平均価格は5994万円で同1.0%下落、㎡単価は90.5万円で同0.4%の上昇となった。平均価格は4年ぶりに下落し

た一方、㎡単価は9年連続の上昇で1990年度(94.9万円)以来の高値となっている。

【近畿圏、2021年3月】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)の発売戸数は前年同月比18.8%増の1815戸となり、3か月連続で前年実績を上回った。発売戸数をエリア別にみると、大阪市部713戸(前年同月比1.0%増)、大阪府下362戸(同28.8%増)、神戸市部336戸(983.9%増)、兵庫県下279戸(同89.8%増)、京都市部72戸(同32.7%減)、京都府下16戸(前年同月0戸)、奈良県6戸(94.9%減)、滋賀県29戸(同66.3%減)、和歌山県2戸(96.2%減)。初月契約率は前年同月比5.6Pアップの74.8%で、2か月連続で好調ラインの70%を上回った。平均価格は同13.8%下落の4226万円。㎡単価は同0.7%下落の75.7万円。平均価格、単価ともに3か月ぶりのダウンとなった。3月末時点の販売在庫は3528戸で、前月末比72戸の増加、前年同月末比では797戸の増加となった。4月の供給は1200戸程度となる見通し。

【近畿圏、2020年度】前年度比7.0%減の1万6239戸となり、年度としては2年連続の減少となった。エリア別では、大阪市部6007戸(前年度比32.2%減)、大阪府下3404戸(同6.2%減)、神戸市部1867戸(同35.6%増)、兵庫県下2404戸(53.6%増)、京都市部1187戸(同46.9%増)、京都府下381戸(同2830.8%増)、奈良県428戸(64.6%増)、滋賀県442戸(同44.6%減)、和歌山県119戸(15.6%減)。神戸市部、兵庫県下、京都市部が大幅に増加した一方、発売の大半を占める大阪市部と大阪府下は減少した。初月契約率の平均は、前年度比0.6Pダウンの72.5%と、11年連続で好調ラインの70%を上回った。平均価格は、同6.6%上昇の4160万円。㎡単価は同1.0%上昇の69.8万円。㎡単価は8年連続の上昇となった。

〔URL〕<https://www.fudousankeizai.co.jp/mansion>

【問合せ先】企画調査部 03—3225—5301



## 政策動向

### 「賃貸住宅管理業務等適正化法の施行期日を定める政令」などが閣議決定

第201回国会において成立した、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」(令和2年法律第60号)の賃貸住宅管理業の登録制度に係る部分を施行するため、4月16日、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の施行期日を定める政令」及び「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行令の一部を改正する政令」が閣議決定された。

【背景】第201回国会において成立した「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」(令和2年法律第60号)は、(1)賃貸住宅管理業に係る登録制度の創設、(2)サブリース業者と所有者との間の賃貸借契約(特定賃貸借契約)の適正化に係る措置—を講ずるもの。このたび、上記(1)に係る規定の施行期日を定めるとともに、当該規定を施行するために必要な手続き等を定めることとする。

【政令の概要】◇賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の施行期日を定める政令：同法律の上記(1)部分に係る施行期日を6月15日とする。◇賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行令の一部を改正する政令：①賃貸住宅管理業者の登録の更新に必要な手数料の額を1万8700円(オンラインにより登録の更新の申請を行う場合は1万8000円)とする。

②管理受託契約に係る書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供する場合に当該提供の相手方から得る承諾に関する手続きを定める。③その他所要の規定の整備を行う。

【スケジュール】 公布日：4月21日(水)。施行日：6月15日(火)。

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/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo16\\_hh\\_000001\\_00014.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo16_hh_000001_00014.html)

【問合せ先】 国土交通省 不動産・建設経済局 参事官付 03—5253—8111 内線 25122、25135

## 調査統計

### 国交省、2月の建設工事受注高は前年比3.9%減、不動産業からは85.0%増

国土交通省がまとめた令和3年2月分の「建設工事受注動態統計調査報告(確報)」によると、受注高は5兆9436億円、前年同月比3.9%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4兆202億円、同2.6%減で、前月の増加から再び減少、下請受注高は1兆9234億円、同6.4%減で、14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1兆1782億円、同2.0%減で、6か月ぶりの減少、民間等からの受注高は2兆8420億円、同2.9%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8756億円、同36.4%増で、2か月連続の増加となった。発注者別にみると、「不動産業」からの受注工事額が4571億円(同85.0%増)で最多、次いで「サービス業」1541億円(同18.6%増)、「製造業」860億円(同1.8%減)、「卸売業・小売業」465億円(同40.4%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」2550億円(同37.6%増)、次いで「倉庫・流通施設」1604億円(同56.0%増)、「事務所」1428億円(同46.7%増)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」2062億円、不動産業の「倉庫・流通施設」915億円、不動産業の「事務所」756億円など。

〔URL〕 [https://www.mlit.go.jp/report/press/joho04\\_hh\\_000976.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000976.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

## ビル市況

### 三鬼商事、3月の東京都心5区・オフィスビル空室率、前月比0.18P上昇

三鬼商事がまとめた2021年3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5.42%、前月比0.18ポイント(P)上昇した。前年同月比でも3.92P上昇。3月は既存ビルの大型空室に成約の動きが見られたが、集約などに伴う解約や新規供給の影響もあったため、東京ビジネス地区全体の空室面積がこの1か月間で約1万5000坪増加した。平均月額坪当たり賃料は2万1541円(前月比0.56%・121円下落、前年同月比4.66%・1053円下落)で、8か月連続の下落となった。

【新築ビル】 ◇空室率=7.35%(前月比3.18P上昇、前年同月比4.38P上昇)。3月は大規模ビル1棟が募集面積を残して竣工したことや、満室や高稼働の大規模ビル2棟を含めた3

棟が既存ビルの区分にシフトしたため上昇した。◇月額坪当たり賃料＝3万662円(前月比500円下落、前年同月比1022円下落)。**[既存ビル]** ◇空室率＝5.38%(前月比0.12P上昇、前年同月比3.93P上昇)。3月は集約や館内縮小などに伴う大型解約の影響により上昇した。◇月額坪当たり賃料＝2万1391円(前月比110円下落、前年同月比982円下落)。

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

【問合先】お客様サービス室(東京) 0120—38—8127

## 事業者募集

### 住宅リフォーム・紛争処理支援C、「住まいのリフォームコンクール」募集開始

(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターは、「第38回住まいのリフォームコンクール」の募集を開始した。

現在、国は「成長戦略」の一つとして、「既存住宅流通・リフォーム市場の規模を倍増」のための取り組みを進めている。また、新型コロナウイルス感染症の影響による新しい生活様式に対応した様々な生活提案に即した住宅リフォームも増えてきているところである。

こうした中で同コンクールは38回目の開催を迎え、今回も、リフォーム前後が共に住宅である作品を募集する「住宅リフォーム部門」と、住宅以外の建物を住宅として再生したものや、住宅をカフェ、コミュニティ施設、子育て支援施設など住宅以外に用途変更した活用事例を募集する「コンバージョン部門」の2部門で開催し、全国各地から広く作品を募集する。

応募作品は、審査により国土交通大臣賞を始めとする上位賞や優秀賞等について選定され、施主、設計者、施工者等が表彰される。

【応募締切】6月29日(火)[必着]。【結果発表】9月上旬(予定)。入賞者には文書で通知するほか、入賞作品一覧を同財団ホームページに公開する。【表彰式等】国土交通大臣賞の受賞者は、10月に開催予定の「住生活月間中央イベント」にて表彰される。また、全ての入賞者の表彰式と上位賞受賞者による作品発表会を10月下旬に行う。

応募方法など詳細については下記URLを参照すること。

〔URL〕[http://www.chord.or.jp/tokei/contest\\_01.html](http://www.chord.or.jp/tokei/contest_01.html)

【問合先】リフォーム情報部 業務課 03—3261—4567(代)

### 国交省、「既存建築物省エネ化推進事業」の第1回提案募集を開始

国土交通省は、令和3年度「既存建築物省エネ化推進事業」の第1回提案募集を開始した。既存建築物の省エネ化の推進及び関連投資の活性化を図るため、民間事業者等が行う既存建築物の省エネルギー性能の向上に資する改修等を支援する。

【主な事業要件】①躯体(外皮)の省エネ改修工事を行うもの、②建物全体におけるエネルギー消費量が、改修前と比較して、20%以上の省エネ効果が見込まれる改修工事を行うもの(ただし、躯体[外皮]の改修面積割合が20%を超える場合は、15%以上の省エネ効果とする)、③改修後の建築物の省エネルギー性能を表示するもの、④改修後に一定の省エネルギー性能に関する基準を満たすもの—など。

【補助額・スケジュール等】<補助対象>省エネ改修工事・バリアフリー改修工事・エネル

ギー計測・省エネ性能の表示に要する費用。＜補助率＞補助対象工事の1/3。＜限度額＞5000万円/件(設備部分は2500万円)。※バリアフリー改修工事を行う場合は、当該工事の費用として2500万円を上記補助限度額に加算可能。＜事業期間＞原則として当該年度に事業が完了。【応募期間】5月26日(水)まで。【採択】応募提案については審査の上、8月頃を目処に採択事業を公表する予定。応募方法など詳細については、下記の評価事務局URLを参照すること。

〔URL〕[https://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000998.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000998.html)  
<http://hyoka-jimu.jp/kaishu/>(既存建築物省エネ化推進事業評価事務局)

【問合せ先】住宅局 住宅生産課 03—5253—8111 内線 39429、39437

## セミナー

### Re-Seed 機構、「不動産特定共同事業の法務面の実務など」5月14日開催

(一社)環境不動産普及促進機構(Re-Seed 機構)は、第35回 Re-Seed セミナー「不動産証券化の基礎知識と不動産特定共同事業の法務面の実務～平成29年の不動産特定共同事業法の改正を踏まえて～」を開催する。

近時、耐震改修促進法に基づく「要緊急安全確認大規模建築物」の耐震診断結果が相次いで公表され、また、我が国が平成28年11月に締結したパリ協定に基づく温室効果ガス削減目標の達成を目指す中で、老朽化した建築物の耐震化促進及び環境性能向上は喫緊の課題となっている。不動産特定共同事業とは、投資家から出資を受けて、不動産の取引を行い、その収益を投資家に分配する事業。既に、不動産特定共同事業の許可を取得した事業者数は、不動産特定共同事業者が177社、小規模不動産特定共同事業者が26社(いずれも令和2年12月末時点)に拡大しており、国土交通省においては、令和2年6月に「不動産特定共同事業(FTK)の多様な活用手法検討会」を立ち上げ、不動産特定共同事業(FTK)のさらなる普及促進に向けた議論を行っているところである。

同セミナーでは、平成29年の法改正の内容も踏まえながら、不動産特定共同事業の法務面の実務について、不動産証券化の基礎知識とともに、国土交通省の担当者が解説する(本講習は法務面中心の講習で、不動産証券化の事例等の説明は原則として実施しない)。

なお、新型コロナウイルス感染症感染予防の観点から、「ウェビナー」形式(Web上にて講義資料・動画・音声配信し、受講者はPC・スマホ・タブレットにて視聴)にて実施する。

【内容(予定)】1. 不動産証券化の基礎知識。2. 不動産特定共同事業制度の概要。3. 平成29年の不動産特定共同事業法の改正の概要。4. 不動産特定共同事業の実務(1)不動産特定共同事業の法務(2)不動産特定共同事業の税務。5. その他関連する近時の動向。6. 受講確認テスト(セミナー終了後に確認テストを実施するので、受講証明書の発行希望者は必ず受験すること)。【講師】井上恵氏(国土交通省不動産・建設経済局不動産市場整備課不動産投資市場整備室課長補佐)。【日時】5月14日(金)、14:30～17:00(14:20 ウェビナー会場への入場開始)。【受講料】1万円(消費税込み)。【定員】50名(申込み先着順)。

申込方法など詳細はURLを参照すること。

〔URL〕[http://www.re-seed.or.jp/info\\_kikou/detail/129](http://www.re-seed.or.jp/info_kikou/detail/129)

【問合せ先】事務局 03—6268—8015