

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers

今週の
フラッシュ

中古M、成約件数 2.4%減、成約価格 5.4%上昇

～東日本レインズ、7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7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22万6619件で前年同月比1.2%減少、このうち売物件の登録件数は6万1118件で同10.2%減少し、賃貸物件の登録件数は16万5501件で同2.6%増加した。成約報告をみると、売物件が8500件で同2.8%増加、賃貸物件が1万6348件で同4.1%減少、成約報告の合計は2万4848件で同1.8%減少し、前年水準を下回った。

7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3156件で前年同月比2.4%減少し、5か月連続で減少したが、減少率は前月から縮小した。成約㎡単価は56.03万円で同4.7%上昇し、成約価格は3628万円で同5.4%上昇した。成約専有面積は64.75㎡で同0.6%拡大した。

地域別の成約件数をみると、埼玉県と千葉県を除く各地域が前年同月比で減少が続いている。東京都区部は1353件で前年同月比3.9%減少し、多摩地区は329件で同2.7%減少し、双方共5か月連続で前年同月を下回った。横浜・川崎市は522件で同9.1%減少し、神奈川県他は205件で同1.9%減少し、双方共5か月連続で前年同月を下回った。埼玉県は381件で同8.9%増加し、6か月ぶりに前年同月を上回った。千葉県は366件で同3.4%増加し、5か月ぶりに前年同月を上回った。地域別の成約㎡単価は、千葉県を除く各地域が前年同月比で上昇。東京都区部は81.76万円で前年同月比5.5%上昇し、多摩地区は43.93万円で同16.3%上昇の2桁増となり、双方共3か月連続で前年同月を上回った。横浜・川崎市は51.35万円で同7.5%上昇し、前月に続いて前年同月を上回った。神奈川県他は32.44万円で同5.9%上昇し、3か月連続で前年同月を上回った。埼玉県は32.07万円で同1.6%上昇し、前月に続いて前年同月を上回った、千葉県は27.64万円で同1.1%下落した。

中古戸建住宅の成約件数は1186件で前年同月比2.4%増加し、5か月ぶりに前年同月を上回った。成約価格は3102万円で同2.1%下落し、5か月連続で前年同月を下回った。成約土地面積は同4.6%拡大し、4か月連続で前年同月を上回った。成約建物面積は同1.2%拡大した。

《2020年7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]22万6619件(前年同月比1.2%減)、うち◇売物件=6万1118件(同10.2%

減)◇賃貸物件=16万5501件(同2.6%増)。「成約報告件数」2万4848件(同1.8%減)、うち◇売物件=8500件(同2.8%増)◇賃貸物件=1万6348件(同4.1%減)。「条件検索」1284万1305件(同6.2%増)。「図面検索」2524万6132件(同6.5%増)。「東日本月末在庫状況」49万202件(同1.1%増)、うち◇売物件=18万8542件(同3.9%減)◇賃貸物件=30万1660件(同4.5%増)。「総アクセス件数」4189万4544件(同4.8%増)。

《2020年7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=3156件(前年同月比2.4%減)。◇平均㎡単価=56.03万円(同4.7%上昇)。◇平均価格=3628万円(同5.4%上昇)。◇平均専有面積=64.75㎡(同0.6%拡大)。◇平均築年数=21.80年(前年同月21.92年)。◇新規登録件数=1万5319件で前年同月比13.1%減少の2桁減となり、11か月連続で前年同月を下回った。前月比も5.1%減少した。

【中古戸建住宅】◇件数=1186件(前年同月比2.4%増)。多摩地区と千葉県、神奈川県他が前年同月比で増加し、多摩地区は10か月ぶり、神奈川県他は6か月ぶりに前年同月を上回った。◇平均価格=3102万円(同2.1%下落)。横浜・川崎市と埼玉県、千葉県が前年同月比で下落し、埼玉県は7か月連続で前年同月を下回った。◇平均土地面積=149.51㎡(同4.6%拡大)。◇平均建物面積=105.17㎡(同1.2%拡大)。◇平均築年数=21.50年(前年同月20.84年)◇新規登録件数=5370件で前年同月比10.8%減少の2桁減となり、5か月連続で前年同月を下回った。前月比も2.1%減少した。

【新築戸建住宅】◇件数=617件(前年同月比23.9%増)、2か月連続の増加。◇平均価格=3601万円(同0.8%上昇)、2か月連続の上昇。◇平均土地面積=120.28㎡(同0.3%拡大)、6か月連続の拡大。◇平均建物面積=98.23㎡(同0.7%縮小)、2か月連続の縮小。

【土地(面積100~200㎡)】◇件数=520件(前年同月比3.6%増)、10か月ぶりの増加。◇平均㎡単価=20.39万円(同9.7%上昇)、6か月ぶりの上昇。◇平均価格=2933万円(同8.3%上昇)、6か月ぶりの上昇。

[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>(レイズシステム利用実績報告)

【問合せ】03—5296—9350



政策動向

国土省、「賃貸住宅管理業法の施行に向けた検討会」を設置

国土交通省は、「賃貸住宅管理業法の施行に向けた検討会」(座長=中城康彦・明海大学不動産学部学部長)を設置し、8月5日に第1回検討会を開催した。

6月に賃貸住宅管理業について、登録制度の創設とその業務の適正な実施のため必要な規制を設けるとともに、サブリース事業についても、契約の適正化のため必要な規制を設けた「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」が公布されたことを踏まえ、今後、ガイドライン等の施行に必要な各種文書の策定に関する検討を行う。

第1回検討会の議題は、◇検討会及び「実務者ワーキンググループ(WG)」の設置、◇賃貸

住宅の管理業務等の適正化に関する法律の概要、◇施行に向けた主な論点、◇サブリース事業に関する主な論点、◇今後の進め方。

今後の進め方について(案)は、◇8～9月＝実務者WGを3回程度開催、WGでの議論結果について随時検討会委員に相談、◇9月上旬頃からパブリックコメントを実施、◇10月上旬＝第2回検討会(実務者WGでの検討内容の報告、各種文書案について)、◇10月中旬＝政省令・運用指針・ガイドライン等(サブリース関係)の公表、◇12月中旬＝施行(サブリース関係)。以降、登録制度関係について引き続き議論、◇令和3年6月中旬＝施行(登録制度関係)一となっている。詳細については下記URLを参照のこと。

〔URL〕 https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000173.html

【問合せ先】 不動産・建設経済局 不動産課 03-5253-8111 内線 25131、25133

調査統計

国交省、6月の建設工事受注高は前年比8.9%減、不動産からは24.9%減

国土交通省がまとめた令和2年6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6兆5088億円、前年同月比8.9%減で、11か月連続の減少となった。うち元請受注高は4兆3867億円、同7.6%減で、前月の増加から再び減少、下請受注高は2兆1221億円、同11.6%減で、6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1兆6040億円、同2.5%増で、5か月連続の増加、民間等からの受注高は2兆7827億円、同12.5%減で、15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5862億円、同23.6%減で、6か月連続の減少となった。発注者別にみると、「不動産」からの受注工事額が1930億円(同24.9%減)で最多、次いで「サービス業」887億円(同18.1%減)、「製造業」788億円(同73.2%減)、「運輸業・郵便業」635億円(同18.0%増)一と続いている。

工事種類別にみると、受注工事額の多い順に、「住宅」1217億円(同29.3%減)、次いで「事務所」1139億円(同18.9%増)、「工場・発電所」1073億円(同29.9%減)一など。

発注者別・工事種類別にみると、受注工事額の多い順に、不動産の「住宅」1067億円、製造業の「工場・発電所」632億円、不動産の「事務所」394億円一など。

〔URL〕 https://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000929.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

東京都の新設住宅着工戸数、6月は5か月ぶり増加、2Qは5期連続減少

東京都は、都内における令和2年6月及び第2四半期(4～6月)の「新設住宅着工戸数」をまとめた。

【令和2年6月】1万1562戸。前年同月比では、持家は減少したが、貸家、分譲住宅が増加したため、全体で3.2%増加し、5か月ぶりの増加となった。

【利用関係別】◇持家1359戸(前年同月比4.6%減、3か月連続の減少)。◇貸家5778戸(同

6.8%増、2か月連続の増加)。◇分譲住宅 4416 戸(同 5.8%増、2か月ぶりの増加)。うち、マンション 2617 戸(同 9.2%増、2か月ぶりの増加)、一戸建て 1744 戸(同 1.1%増、3か月ぶりの増加)。

〔地域別〕◇都心 3 区(千代田区、中央区、港区)304 戸(同 53.7%減、4か月連続の減少)。◇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)2473 戸(同 9.9%減、2か月ぶりの減少)。◇区部全体 8516 戸(同 5.6%減、2か月ぶりの減少)。◇市部 3019 戸(同 43.2%増、2か月ぶりの増加)。

【令和 2 年第 2 四半期】3 万 2916 戸。前年同期比では、貸家は増加したが、持家、分譲住宅が減少したため、全体で 0.9%減少し、5 期連続の減少となった。

〔利用関係別〕◇持家 3671 戸(前年同期比 6.6%減、5 期連続の減少)。◇貸家 1 万 6236 戸(同 5.1%増、7 期ぶりの増加)。◇分譲住宅 1 万 2753 戸(同 3.8%減、3 期連続の減少)。うち、マンション 7883 戸(同 2.7%減、3 期連続の減少)、一戸建て 4734 戸(同 5.3%減、3 期連続の減少)。

〔地域別〕◇都心 3 区 843 戸(同 47.6%減、2 期連続の減少)。◇都心 10 区 8192 戸(同 1.3%増、3 期ぶりの増加)。◇区部全体 2 万 4759 戸(同 3.2%減、3 期連続の減少)。◇市部 8079 戸(同 8.0%増、5 期ぶりの増加)。

〔URL〕<https://www.metro.tokyo.lg.jp/tosei/hodohappyo/press/2020/08/06/06.html>

【問合せ先】住宅政策本部 住宅企画部 企画経理課 03—5320—4932

事業者募集

国交省、「気候風土適応型プロジェクト 2020」第 2 回提案募集を開始

国土交通省は、令和 2 年度サステナブル建築物等先導事業(気候風土適応型)[気候風土適応型プロジェクト 2020]の第 2 回提案募集を開始した。

地域の気候風土に応じた建築技術を活用し伝統的な住文化を継承しつつも、現行の省エネルギー基準では評価が難しい環境負荷低減対策等により、長期優良住宅又は低炭素住宅と同程度に良質な住宅を建設する事業のうち、モデル性・先導性が高い木造住宅のプロジェクト(8 地域においては R C 住宅も対象に含む)を支援する。

【主な事業要件】①地域の気候風土に応じた建築技術を活用していること、②現行の省エネルギー基準では評価が難しい環境負荷低減に寄与する複数の対策を行うこと、③有識者による評価委員会により、長期優良住宅又は低炭素住宅と同程度に良質であると評価を受けること一など。

【補助対象費用】住宅の建設工事費のうち、地域の気候風土に応じた住宅の建築技術・工夫による低炭素化に係る先導的な技術を導入した場合と導入しない場合の工事費の差額。

【補助率・補助限度額】◇補助率：補助対象費用の 1/2。◇補助限度額：建設工事費全体の 10%以内又は戸当たり上限 100 万円一など。

【応募方法】9 月 4 日(金)までに提案書を郵送により提出(消印有効)。

【選定方法】応募提案については、サステナブル建築物等先導事業(気候風土適応型)評価・

審査室が設置する学識経験者等からなる「サステナブル建築物等先導事業(気候風土適応型)評価委員会」による評価結果を踏まえ、国土交通省が採択事業を決定し、11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URLを参照のこと。

[URL] https://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000947.html
<https://www.kkj.or.jp/kikouhuudo/>

[事務局＝サステナブル建築物等先導事業(気候風土適応型)評価・審査室]

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

国交省、「木造先導プロジェクト 2020」第2回提案募集を開始

国土交通省は、令和2年度サステナブル建築物等先導事業(木造先導型)[木造先導プロジェクト2020]の2回目の事業提案の募集を開始した。

構造・防火及び生産システムの面で先導的な設計・施工技術の普及と低炭素社会の実現に貢献するため、先導的な技術を導入した木造の住宅・建築物のリーディングプロジェクトを支援するもの。

【対象事業】①一般建築物＝先導的な設計・施工技術が導入される一定規模以上の建築物の木造化を実現する事業。②木造実験棟＝CLT[ひき板を繊維方向が直交するように積層接着した集成パネル(Cross Laminated Timber)の略称]等新たな木質建築材料を用いた工法等による、建築実証と居住性等の実験。【募集締切】10月1日(木)、17時まで(必着)。

【選定方法】プロジェクトの採択は、学識経験者からなる評価委員会の評価結果を踏まえ、12月頃に行う予定。応募方法など詳細は下記URLを参照のこと。

[URL] https://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000954.html
<http://www.sendo-shien.jp/02/>(評価事務局)

【問合先】住宅局 住宅生産課 木造住宅振興室 03—5253—8111 内線 39422、39455

講演会

土地総研、改正都市再生法と改正マンション管理適正化法等について、9/4開催

(一財)土地総合研究所は、第209回定期講演会をZoomによるオンラインで開催する。

【演題及び講師】①すぐわかる！改正都市再生法、都市計画法～安全で魅力的なまちづくりに向けて～＝竹内重貴氏(国土交通省都市局都市計画課都市機能誘導調整室長)。②マンションの管理の適正化と再生の円滑化について～マンション建替え法、マンション管理適正化法の改正について～＝立岩里生太氏(国土交通省住宅局市街地建築課マンション政策室長)。

【日時・定員】9月4日(金)、14:00～16:00、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/>

【問合先】03—3509—6971