

2021.5.28 No. 0399

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 204.5%増、近畿圏 121.3%増

～不動産経済研究所、4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 4 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)の発売戸数は第 1 回目の緊急事態宣言中だった前年同月と比べ 204.5%の大幅増となる 2089 戸で、5 か月連続の増加となった。4 月としては 3 年ぶりの 2000 戸台に回復した。発売物件数は全 134 物件で、前年同月の 42 物件を 92 物件、219.0%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 1 物件)。また初回売出し物件は 19 物件・859 戸で、前年同月の 14 物件・542 戸に比べて物件数では 5 物件、戸数は 317 戸上回っている。

新規発売戸数に対する契約戸数は 1537 戸で、初月契約率は 73.6%。前年同月の 78.9%を 5.3 ポイント(P)下回るも、3 か月連続で好調ラインの 70%を突破している。

【首都圏】[発売戸数]2089 戸(前年同月比 204.5%増)。エリア別にみると、東京 23 区 1068 戸(同 154.3%増)、東京都下 280 戸(同 522.2%増)、神奈川県 424 戸(同 211.8%増)、埼玉県 137 戸(同 85.1%増)、千葉県 180 戸(同 1536.4%増)。全てのエリアが大幅に増加し、埼玉県以外のエリアは倍以上伸ばした。東京 23 区は 3 か月連続の増加となり、シェアは 51.1%で前年同月比 10.1P ダウンしている。

[契約率・価格]◇初月契約率は 73.6%(前年同月比 5.3P 減)。エリア別にみると、東京 23 区 76.6%、東京都下 72.1%、神奈川県 73.3%、埼玉県 54.7%、千葉県 72.8%。埼玉県以外の 4 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 7764 万円(前年同月比 24.9%上昇)、㎡単価は 112.5 万円(同 10.3%上昇)。都心高級物件が上昇を牽引した。平均価格は 2 か月連続のアップ、㎡単価は 5 か月ぶりのアップ。エリア別では埼玉県が平均価格、㎡単価共に下落した一方、東京 23 区、東京都下、千葉県はいずれも上昇した。

[専有面積・即日完売戸数など]◇平均専有面積は 69.00 ㎡(前年同月比 13.2%拡大)。◇即日完売物件はゼロ。◇フラット 35 登録物件戸数は 2004 戸(全体の 95.9%)。◇販売在庫は 4 月末時点で 7017 戸。前月末比 340 戸の減少、前年同月末比では 778 戸の減少。

[5 月の発売予測]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 1093 戸(前年同月比 121.3%増)。4 か月連続で前年実績を上回った。前年同月が初回の緊急事態宣言下で 4 月としては調査開始以来の最低水準であったため、首都圏と同様にその反

動で大幅に増加した。エリア別にみると、大阪市部 183 戸(同 26.5%減)、大阪府下 302 戸(同 277.5%増)、神戸市部 299 戸(同 1395.0%増)、兵庫県下 157 戸(同 613.6%増)、京都市部 96 戸(同 1820.0%増)、京都府下 28 戸(前年同月 0 戸)、奈良県 15 戸(前年同月比 86.1%減)、滋賀県 12 戸(同 33.3%増)、和歌山県 1 戸(前年同月 1 戸)。

[契約率・価格など]◇初月契約率は 62.0%(前年同月比 15.9P減)。3 か月ぶりに好調ラインの 70%を下回った。◇1 戸当たりの平均価格は 5356 万円(前年同月比 56.0%上昇)。㎡単価は 77.5 万円(同 22.2%上昇)。平均価格、㎡単価共に 2 か月ぶりのアップ。平均価格は 1992 年 5 月(5358 万円)以来、㎡単価は 1991 年 10 月(80.3 万円)以来の高水準。平均価格の大幅上昇は前年同月の発売戸数の 4 割近くが狭面積の都市型コンパクト物件であった一方、4 月はゼロだったため。販売在庫は 4 月末時点で 3508 戸。前月末比 20 戸の減少、前年同月末比では 811 戸の増加。

[5 月の発売予測]1000 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



調査統計

国交省、建設工事受注高、令和 2 年度は前年度比 3.4%減、3 月は 1.0%増

国土交通省は令和 2 年度(令和 2 年 4 月～令和 3 年 3 月)分と令和 3 年 3 月分の「建設工事受注動態統計調査報告」をまとめた。概要は次のとおり。

【令和 2 年度分】◇受注高=79 兆 5988 億円、前年度比 3.4%減少した。うち元請受注高は 54 兆 1136 億円、同 0.8%減少し、下請受注高は 25 兆 4852 億円、同 8.6%減少した。元請受注高のうち公共機関からの受注高は 17 兆 8680 億円、同 7.3%増加し、民間等からの受注高は 36 兆 2456 億円、同 4.3%減少した。◇民間等からの建築工事・建築設備工事(1 件 5 億円以上)の受注工事額=9 兆 7113 億円、同 0.4%減少。◇発注者別=①「不動産業」3 兆 9614 億円(同 9.4%増)、②「サービス業」1 兆 7694 億円(同 8.1%減)、③「製造業」1 兆 6008 億円(同 15.8%減)一の順で、「不動産業」が最多。◇工事種類別=受注工事額が多いのは、①「住宅」2 兆 4002 億円(同 2.8%減)、②「事務所」1 兆 8096 億円(同 16.9%増)、③「工場・発電所」1 兆 4196 億円(同 11.6%減)一の順。◇発注者別・工事種類別=受注工事額が多いのは、①不動産業の「住宅」2 兆 750 億円、②製造業の「工場・発電所」1 兆 315 億円、③不動産業の「事務所」6812 億円一の順。

【令和 3 年 3 月分】◇受注高=10 兆 7062 億円、前年同月比 1.0%増で前月の減少から再び増加。うち元請受注高は 8 兆 1545 億円、同 2.7%増で前月の減少から再び増加。下請受注高は 2 兆 5517 億円、同 4.1%減で 15 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 2 兆 8069 億円、同 7.1%増で前月の減少から再び増加。民間等からの受注高は 5 兆 3476 億円、同 0.6%増で前月の減少から再び増加。◇民間等からの建築工事・建築設備工事(1 件 5 億円以上)の受注工事額=2 兆 4489 億円、同 20.5%増で 3 か月連続の増加。◇発注者別=①「不動産業」9907 億円(同 22.1%増)、②「サービス業」4483 億円(同 7.1%増)、③「製造業」3565 億円(同 22.4%増)一の順で、「不動産業」が最多。◇工事種類別=受注工事

額が多いのは、①「事務所」6909 億円(同 141.0%増)、②「住宅」5312 億円(同 4.2%増)、③「工場・発電所」3630 億円(同 80.1%増)一の順。◇発注者別・工事種類別＝受注工事額が多いのは、①不動産業の「住宅」4369 億円、②製造業の「工場・発電所」2932 億円、③不動産業の「事務所」2598 億円一の順。

〔URL〕 https://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000988.html (令和 2 年度分)

https://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000987.html (令和 3 年 3 月分)

【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、3月の建設総合統計、出来高総計は前年比0.5%増の4.6兆円

国土交通省がまとめた「建設総合統計」(令和 3 年 3 月分)によると、令和 3 年 3 月の出来高総計は 4 兆 6889 億円(前年同月比 0.5%増)で、このうち民間総計は 2 兆 4376 億円(同 3.8%減)、公共総計は 2 兆 2513 億円(同 5.5%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〉1兆9396 億円(前年同月比 4.2%減)。うち居住用 1兆1746 億円(同 2.1%減)、非居住用 7649 億円(同 7.3%減)。〈土木〉4980 億円(同 1.9%減)。

〔公共の出来高総計の内訳〕〈建築〉3384 億円(前年同月比 3.9%減)。うち居住用 420 億円(同 8.8%減)、非居住用 2965 億円(同 3.2%減)。〈土木〉1兆9129 億円(同 7.4%増)。

〔URL〕 https://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000989.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

東京都、1Qの新設住宅着工戸数、前年同期比4.9%増で2期ぶりの増加

東京都は、都内における令和 3 年 3 月及び令和 3 年第 1 四半期(1～3 月)の「新設住宅着工戸数」をまとめた。

【令和 3 年 3 月】1万 3516 戸。前年同月比では、持家、貸家、分譲住宅ともに増加したため、全体で 9.4%増加し、3 か月連続の増加となった。

〔利用関係別〕◇持家 1387 戸(前年同月比 0.1%増、4 か月連続の増加)。◇貸家 6552 戸(同 14.2%増、2 か月連続の増加)。◇分譲住宅 5453 戸(同 7.9%増、2 か月ぶりの増加)。うち、マンション 3933 戸(同 15.9%増、2 か月ぶりの増加)、一戸建て 1487 戸(同 6.5%減、9 か月連続の減少)。〔地域別〕◇都心 3 区(千代田区、中央区、港区)698 戸(同 13.2%減、2 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)3269 戸(同 6.4%減、2 か月ぶりの減少)。◇区部全体 1万 1120 戸(同 11.9%増、2 か月連続の増加)。◇市部 2376 戸(同 0.9%減、2 か月連続の減少)。

【令和 3 年第 1 四半期】3万 3534 戸。前年同期比では、分譲住宅が減少したが、持家と貸家は増加したため、全体で 4.9%増加し、2 期ぶりの増加となった。

〔利用関係別〕◇持家 3920 戸(前年同期比 9.4%増、8 期ぶりの増加)。◇貸家 1万 6668 戸(同

7.9%増、2期ぶりの増加)。◇分譲住宅1万2684戸(同0.4%減、6期連続の減少)。うち、マンション8526戸(同4.3%増、2期ぶりの増加)、一戸建て4058戸(同9.0%減、6期連続の減少)。**[地域別]**◇都心3区1492戸(同17.7%減、2期連続の減少)。◇都心10区9235戸(同7.1%増、3期ぶりの増加)。◇区部全体2万6821戸(同2.9%増、2期ぶりの増加)。◇市部6655戸(同14.4%増、3期ぶりの増加)。

〔URL〕<https://www.metro.tokyo.lg.jp/tosei/hodohappyo/press/2021/05/12/15.html>

【問合せ先】住宅政策本部 住宅企画部 企画経理課 03—5320—4932

市場指標

不動研住宅価格指数、3月の首都圏総合は前月比9か月連続の上昇

(一財)日本不動産研究所は2021年3月の「不動研住宅価格指数」[対象＝首都圏の既存マンション、基準日・基準値＝2000年1月・100ポイント(P)]をまとめた。

不動研住宅価格指数は、東京証券取引所が2011年4月から2014年12月まで「東証住宅価格指数(試験算出)」として公表していた指数を引き継ぐもので、算出する地域は東京・神奈川・千葉・埼玉の各都県と首都圏総合の5つとなっている。

首都圏総合(既存マンション)は98.83P(前月比1.92%上昇)で、9か月連続で上昇した。

[地域別の内訳] ◇東京都＝110.39P(前月比2.42%上昇)で、11か月連続の上昇 ◇神奈川県＝90.52P(同1.69%上昇)で、2か月連続の上昇 ◇千葉県＝75.70P(同1.11%下落) ◇埼玉県＝76.63P(同1.64%上昇)。

〔URL〕<https://www.reinet.or.jp/?p=26186>

【問合せ先】研究部 03—3503—5335

ビル市況

三鬼商事、4月の東京都心5区・オフィスビル空室率、前月比0.23P上昇

三鬼商事がまとめた2021年4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5.65%、前月比0.23ポイント(P)上昇した。前年同月比でも4.09P上昇。4月は大型空室の募集開始や解約の動きが相次いだため、一部では拡張移転などの成約は見られたものの、東京ビジネス地区全体の空室面積はこの1か月間で約1万8000坪増加した。また、平均月額坪当たり賃料は2万1415円(前月比0.58%・126円下落、前年同月比6.16%・1405円下落)で、9か月連続の下落となった。

調査対象ビル数は、新築ビルが調査月を含め過去12か月間に竣工したもので今回は21棟、既存ビルが調査月の12か月前までに竣工したもので今回は2574棟。平均は新築ビルと既存ビルの合計で今回は2595棟。

[新築ビル] ◇空室率＝7.30%(前月比0.05P低下、前年同月比3.99P上昇)。4月は新築ビル1棟が満室で竣工し、空室を残していたビルが既存ビルの区分にシフトしたことで、前月比で小幅に低下した。◇月額坪当たり賃料＝3万640円(前月比22円下落、前年同月比

751 円下落)。

〔既存ビル〕◇空室率=5.62%(前月比 0.24P 上昇、前年同月比 4.12P 上昇)。4 月は集約などに伴う解約や募集開始の影響が大きかったことから上昇した。◇月額坪当たり賃料=2 万 1278 円(前月比 113 円下落、前年同月比 1316 円下落)。

〔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



意見募集

「宅建業者による人の死の心理的瑕疵に関するガイドライン」(案)、6/18 まで募集

国土交通省は、「宅地建物取引業者による人の死に関する心理的瑕疵の取扱いに関するガイドライン」(案)について、パブリックコメント(意見公募)を開始した。

不動産取引に際して、当該不動産で過去に生じた人の死に関する心理的瑕疵について、適切な告知や取扱いに係る判断基準がなく、取引現場の判断が難しいことで、円滑な流通、安心できる取引が阻害されているとの指摘がある。

同省では、過去に人の死が生じた不動産において、当該不動産の取引に際して宅地建物取引業者がとるべき対応に関し、宅地建物取引業法上負うべき責務の解釈についてガイドラインを定めるべく、不動産取引における心理的瑕疵に関する検討会を設置して検討を進めてきたところ、このたび、同検討会における議論を踏まえ、ガイドライン(案)を取りまとめた。

【ガイドラインの概要】ガイドラインにおいては、次の事項等について整理している。◇ガイドライン制定の趣旨・背景・法律上の位置付けについて。◇ガイドラインの適用範囲となる事案・不動産について。◇宅地建物取引業者が告げるべき事案について。◇宅地建物取引業者が行うべき調査について。◇事案に関して、宅地建物取引業者が告げるべき内容・範囲について。【意見募集締切】6 月 18 日(金)まで(必着)。

意見募集対象や意見提出方法など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/tochi_fudousan_kensetsugyo16_hh_000001_00017.html
<https://public-comment.e-gov.go.jp/servlet/Public?CLASSNAME=PCMMSTDETAIL&id=155210315&Mode=0>

(電子政府の総合窓口 e-Gov 案件詳細)

【問合せ先】国土交通省 不動産・建設経済局 不動産業課 03—5253—8111 内線 25118



協会だより

当協会の会員は正会員(企業会員)402 社、賛助会員 138 社に

当協会はこのほど開催した理事会で、正会員(企業会員)2 社、賛助会員 1 社の入会を承認した。これにより 5 月 19 日現在、正会員(企業会員)402 社、正会員(団体会員)17 団体、賛助会員 138 社となった。今回承認された新規入会会員(会社名、所在地、代表者氏名・敬称略)は、次のとおり。<正会員(企業会員)>◇(株)オープンハウス・プロパティマネジメント(東京都千代田区、福岡良介)◇REJ(株)(東京都港区、渡野友和)。<賛助会員>◇(株)MFS(東京都千代田区、中山田明)。

【問合せ先】事務局 03—3511—0611