

# 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 556.0%増、近畿圏 517.3%増

～不動産経済研究所、5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 5 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)の新規発売戸数は最初の緊急事態宣言中だった前年同月(393戸)と比べ、556.0%増の2578戸と大幅な増加となり、6か月連続で前年同月を上回った。2019年5月比でも16.9%増。発売物件数は全168物件で、前年同月の32物件と比べると136物件、425.0%増加した。このうち100戸以上を売り出した物件はゼロだった(前年同月もゼロ)。また初回売出し物件は29物件・861戸で、前年同月(7物件・226戸)を物件数では22物件、戸数は635戸上回っている。

新規発売戸数に対する契約戸数は1786戸で、初月契約率は69.3%。前年同月の72.3%を3.0ポイント(P)下回り、4か月ぶりに60%台となった。

**【首都圏】[発売戸数]**2578戸(前年同月比556.0%増)。エリア別にみると、東京23区1207戸(同413.6%増)、東京都下106戸(同202.9%増)、神奈川県628戸(同694.9%増)、埼玉県421戸(同1654.2%増)、千葉県216戸(同980.0%増)。前年同月24戸だった埼玉県が17.5倍、その他のエリアも3.0～10.8倍と大幅に伸ばした。東京23区は4か月連続の増加となったが、シェアは46.8%で前年同月比13.0Pダウンしている。

**[契約率・価格]**◇初月契約率は69.3%(前年同月比3.0P減)。エリア別にみると、東京23区69.1%、東京都下67.0%、神奈川県71.3%、埼玉県69.8%、千葉県64.4%。神奈川県が唯一7割台に乗せている。◇1戸当たりの平均価格は5908万円(前年同月比8.9%下落)、㎡単価は93.2万円(同14.0%下落)。平均価格は3か月ぶりのダウン、㎡単価は2か月ぶりのダウンとなった。エリア別にみると東京都下、神奈川県、埼玉県、千葉県が平均価格、㎡単価共に上昇した一方、東京23区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63.40㎡(前年同月比5.9%拡大)。◇即日完売物件は1物件・9戸(全体の0.3%)。◇フラット35登録物件戸数は2448戸(同95.0%)。◇販売在庫は5月末時点で6789戸。前月末比228戸減少し、昨年11月末(6841戸)以来の6000戸台となった。前年同月末比では984戸の減少。

**[6月の発売予測]**2500戸前後の見込みで、2021年上半期(1～6月)の累計は1万4000戸程度となる。

**【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1321戸(前年同月比517.3%増)となり、5か月連続で前年実績を上回った。発売の大幅増は前年同月が初回の緊急事態宣言下で5月としては調査開始以来の最低水準であったため。エリア別にみると、大阪市部543戸(同1839.3%増)、大阪府下335戸(同285.1%増)、神戸市部15戸(同275.0%増)、兵庫県下130戸(同225.0%増)、京都市部188戸(同18700.0%増)、京都府下10戸(前年同月0戸)、奈良県0戸(同5戸)、滋賀県81戸(前年同月比80.0%増)、和歌山県19戸(同375.0%増)。

[契約率・価格など]◇初月契約率は78.3%(前年同月比28.3P増)。2か月ぶりに好調ラインの70%を上回った。◇1戸当たりの平均価格は3828万円(前年同月比10.7%下落)。㎡単価は70.0万円(同13.6%上昇)。平均価格は2か月ぶりのダウン、㎡単価は2か月連続のアップ。販売在庫は5月末時点で3438戸。前月末比70戸の減少、前年同月末比では794戸の増加となっている。

[6月の発売予測]1200戸程度となる見通し。

[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、6月の全国主要建設資材、需給動向は木材(製材など)が「ややひっ迫」

国土交通省は、令和3年6月1日～5日に行った「主要建設資材需給・価格動向調査結果」をまとめた。生コン、鋼材、木材など7資材13品目について、価格、需給、在庫等の動向を調査したもの。

全国の建設資材動向は次のとおり。[価格動向]=異形棒鋼、H形鋼、木材(製材・型枠用合板)、石油(軽油)が「やや上昇」、その他の資材は「横ばい」。[需給動向]=木材(製材・型枠用合板)が「ややひっ迫」、その他の資材は「均衡」。[在庫状況]=木材(製材・型枠用合板)が「やや品不足」、その他の資材は「普通」。

被災3県(岩手県、宮城県、福島県)の建設資材動向は次のとおり。[価格動向]=アスファルト合材(新材・再生材)、異形棒鋼、H形鋼、木材(製材・型枠用合板)、石油(軽油)が「やや上昇」、その他の資材は「横ばい」。[需給動向]=アスファルト合材(新材)が「やや緩和」、木材(製材・型枠用合板)が「ややひっ迫」、その他の資材は「均衡」。[在庫状況]=木材(製材)が「やや品不足」、その他の資材は「普通」。

[URL] [https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo14\\_hh\\_000001\\_00044.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo14_hh_000001_00044.html)

【問合せ先】不動産・建設経済局 建設市場整備課 03-5253-8111 内線 24863、24864

### 国交省、5月の建設労働需給調査、全国8職種の過不足率は0.1%の過剰

国土交通省は、令和3年5月の「建設労働需給調査結果」をまとめた。この調査は、全国の型わく工(土木と建築)、左官、とび工、鉄筋工(土木と建築)=6職種と、電工、配管工の2職種を加えた8職種を対象に、令和3年5月10日～20日までの間の1日(日曜、休日を除く)を調査対象日として過不足率を調べたもの。

全国の8職種の過不足率は、4月が0.3%の過剰、5月が0.1%の過剰となり、0.2ポイント(P)不足幅が拡大(前年同月比では0.2P不足幅が縮小)した。また、東北地域の8職種の過不足率は、4月が1.7%の過剰、5月が2.0%の過剰となり、0.3P不足幅が縮小(前年同月比では2.0P不足幅が縮小)した。今後、8職種の労働者の確保見通しは、全国及び東北地域とも「普通」となっている。

〈令和3年5月の職種別過不足率の状況〉[プラス(+)は不足、マイナス(▲)は過剰]◇型わく工(土木)=+0.2%(前月比▲1.0P、前年同月比▲0.2P)◇型わく工(建築)=+0.3%(同+0.5P、同+0.5P)◇左官=▲0.2%(同+0.2P、同▲0.3P)◇とび工=0.0%(同+1.6P、同▲0.7P)◇鉄筋工(土木)=▲0.7%(同▲0.8P、同▲0.8P)◇鉄筋工(建築)=▲0.5%(同▲0.2P、同+0.8P)◇6職種計=0.0%(同+0.5P、同0.0P)◇電工=▲0.2%(同▲0.4P、同▲0.5P)◇配管工=▲0.3%(同+0.1P、同▲1.1P)◇8職種計=▲0.1%(同+0.2P、同▲0.2P)。

〔URL〕 [https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo14\\_hh\\_000001\\_00045.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo14_hh_000001_00045.html)

【問合せ先】 不動産・建設経済局 建設市場整備課 03—5253—8111 内線 24853、24854

## 意見募集

### 「マンションの老朽化等に関する基準の改正概要」について、7/26 まで募集

国土交通省は、「マンションの老朽化等に関する基準の改正概要」について、パブリックコメント(意見公募)を開始した。

「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」の改正により、老朽化したマンションなど、要除却認定(マンションの建替え等の円滑化に関する法律第102条に基づく認定)の対象となるマンションの類型が拡充された。このマンションの老朽化等に関する具体的な基準を議論するため、5月に「要除却認定基準に関する検討会」を設置し、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て、要除却認定基準の概要を取りまとめた。

【要除却認定基準の概要(抜粋)】 マンションの建替え等の円滑化に関する法律第102条第2項に基づき除却の必要性に係る認定の対象となるマンションは、「生命・身体への危険性がある」又は「住宅の基本的条件である生活インフラが不十分」なもののうち、簡易な修繕で改善することが困難であり、除却することも合理的な選択肢の一つと考えられるものとする。

①火災安全性に係る基準(生命・身体への危険性)＝建築基準法の制定後に強化された防火・避難関係規定のうち、簡易な修繕で基準に適合させることが困難なものを例示。

②外壁等剥落危険性に係る基準(生命・身体への危険性)＝◇鉄筋に沿った浮き・ひび割れ等が一定程度以上生じ、剥落等の危険性が高いと考えられる鉄筋腐食グレード4以上が発生している可能性が高いものとして、少なくとも調査部位が判定式に該当すること。◇外壁、外装材その他これらに類する建築物の部分が剥離し、落下することにより周辺に危害を生ずるおそれがあり、簡易な修繕で改善することが困難であるものとして、特定行政庁が認めるものであること。

③配管設備腐食等に係る基準(生活インフラが不十分)＝給水、排水その他の配管設備(改修に関する工事を行うことが困難なものとして国土交通省令で定めるものに限る)で、2箇所以上

で漏水が生じたこととする。ただし、排水横枝管につながる排水管のみで漏水が生じている場合を除く。

④バリアフリーに係る基準(生活インフラが不十分)＝高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律における移動等円滑化経路に適用される建築物移動等円滑化基準のうち、修繕により容易に適合させることができないこととする。

【意見募集締切】7月26日(月)まで(必着)。【今後のスケジュール(予定)】公布：12月。施行：12月。要除却認定基準の概要や意見提出方法などの詳細は下記URLを参照すること。

〔URL〕[https://www.mlit.go.jp/report/press/house06\\_hh\\_000203.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000203.html)

<https://public-comment.e-gov.go.jp/servlet/Public?CLASSNAME=PCMMSTDETAIL&id=155210715&Mode=0>

(電子政府の総合窓口 e-Gov 案件詳細)

【問合せ先】住宅局 市街地建築課 マンション政策室 03—5253—8111 内線 39913、39915



## 周知依頼

### 夏季の省エネルギーの取組みについて、当協会に周知依頼

省エネルギー・省資源対策推進会議省庁連絡会議は、6月から9月において夏季の省エネルギーの取組みを促進するため、「夏季の省エネルギーの取組みについて」を決定した。その決定に伴い、国土交通省住宅局は当協会等の関係団体に同取組みについて周知依頼をした。

同連絡会議は、関係政府機関で構成されており、毎年、夏と冬の省エネキャンペーン期間が始まる前に開催されている。6月から9月までの夏の省エネキャンペーンの期間において、各方面に省エネルギーの取組みを呼びかけ、国、地方公共団体、事業者及び国民が一体となった省エネルギーの取組みをより一層推進することとしている。また、政府自らも率先して、冷房中の室温の適正化や照明の削減など、省エネルギーの取組みを実践する。

【産業界(関係団体、関係業界等)等に対する周知及び協力要請】1. 住宅・ビル等関係＝①住宅・ビル等の省エネルギー対応、②エネルギー消費効率の高い機器の選択・購入、③機器の効率的な使用。2. 工場・事業場関係＝①工場・事業場における省エネ法に基づくエネルギー管理の実施、②自主的な省エネルギーの取組みの推進。3. 運輸関係＝①運輸分野における省エネ法に基づくエネルギー管理の実施、②公共交通機関の利用促進、③エネルギー消費効率のよい輸送機関の選択、④エコドライブの実践。4. その他＝①ISO50001の導入検討、②省エネルギーに資する事業活動の合理化及び従業員等の意識向上、③地域における各機関の連携等。詳細については下記URLを参照すること。

〔URL〕<https://www.meti.go.jp/press/2021/05/20210528003/20210528003.html>

【問合せ先】資源エネルギー庁 省エネルギー・新エネルギー部 省エネルギー課

03—3501—1511 内線 4541～4



## 講演会

### 不動産流通推進センター、「コンプライアンス講演会」7、8月に動画配信

(公財)不動産流通推進センターは、「不動産業におけるコンプライアンス(職業倫理)確立

に関する講演会「2021～業界が目指すお客様へのコンプライアンス・メッセージ～」を動画配信で開催する。

不動産市場はこれから本格的な「ストックの時代」に入り、不動産流通は今後ますます拡大していくことが見込まれる一方で、顧客からは、取引の安全・安心はもとより、より豊かな満足度の高いサービスが求められるようになってきている。このような状況の中で、不動産業が我が国の基幹産業として継続的に発展するとともに、国民から信頼される産業となるためには、単なる「法令遵守」に留まらない、高い倫理性と顧客本位の「コンプライアンス(職業倫理)」の徹底を図ることが必要不可欠である。

同センターでは、2020年に、不動産業界のリーダー的存在である「公認 不動産コンサルティングマスター」及び「宅建マイスター」に対する「倫理規程」と「誓約書」の制度を整備し、「倫理審査会」を設置することで体制を整え、また、講演会・報告会を開催し啓蒙活動等を行ってきた。これらの取組みについては、両資格認定者から多くの賛同を得ることができ、また、メディアにも度々取り上げられ、一定の成果を上げることができた。2021年は、「公認 不動産コンサルティングマスター」及び「宅建マイスター」への取組みを継続するとともに、その周知対象を経営者層から消費者サイドまで拡大する。

業界内外一体となって、不動産業界における「コンプライアンス(職業倫理)」徹底の機運を高め、さらなる信頼産業としての地位確立に向けた機運を醸成することを目的として、今回の講演会を実施する。

＜プログラム(合計約170分)＞司会：本多信博氏〔㈱住宅新報顧問〕。

【第一部(約90分)】◇開会挨拶＝坂本久氏〔(公財)不動産流通推進センター理事長〕。◇基調講演＝郷原信郎氏〔郷原総合コンプライアンス法律事務所、弁護士〕。◇講演＝夏原武氏〔「正直不動産」原案者〕。

【第二部(約80分)】◇講演＝元谷芙美子氏〔アパホテル(株)取締役社長〕。◇対談＝本多信博氏×竹井英久氏〔㈱アトリウム代表取締役会長〕。◇当センター不動産相談室より＝奥田佳子氏〔(公財)不動産流通推進センター調査役〕。◇報告、閉会挨拶＝真鍋茂彦氏〔(公財)不動産流通推進センター教育事業部長〕。

【配信日時】7月7日(水)10:00～7月9日(金)23:59。8月18日(水)10:00～8月20日(金)23:59。※両期間同じ内容の動画を配信する。

【配信手段】YouTube。

【受講料】無料。※「公認 不動産コンサルティングマスター」又は「宅建マイスター」が同講演会の視聴を「公認 不動産コンサルティングマスター」更新要件(1/3)又は「宅建マイスター」★(星)1つに充当させる場合は、事務手数料2000円(税込)を支払うこと。なお、要件を付与するためには、視聴後アンケートに回答することも必要となる。

申込方法など詳細については下記URLを参照すること。

〔URL〕<https://www.retpc.jp/compliance2107/>

訂正 6月25日号・4頁の講習会の見出し「不動産流通推進C、実践編『共有不動産のトラブル回避と解決法』7/12開催」の開催日に誤りがありました。正しくは「7/14開催」です。