

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers

今週の
フラッシュ

2019 年度の発売戸数は首都圏 22.0%減、近畿圏 13.1%減

～不動産経済研、3月と2019年度の新築マンション市場

不動産経済研究所は、2020年3月及び2019年度(2019年4月～2020年3月)の「首都圏・近畿圏新築マンション市場動向」をまとめた。

【首都圏、2020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2142戸で、前年同月比35.8%減と7か月連続の減少。これにより、1～3月の累計は4875戸にとどまり、前年同期比35.4%の減少となった。供給は127物件・2142戸で供給物件数でも前年同月の195物件を68件下回っている。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29物件・1177戸で、前年同月の45物件・2049戸と比較すると物件数で16物件、戸数でも872戸下回っている。発売戸数をエリア別にみると、東京23区1074戸(前年同月比30.6%減)、東京都下146戸(同53.4%減)、神奈川県646戸(同23.3%減)、埼玉県98戸(同68.2%減)、千葉県178戸(同45.4%減)。全エリアが2桁減となっており、中でも埼玉県、東京都下が50%を超える落ち込みとなった。新規供給に対する契約戸数は1500戸で、初月契約率は70.0%。前年同月比2.2ポイント(P)下回ったものの、75.4%だった昨年8月以来7か月ぶりに70%を突破している。エリア別では、東京23区68.1%、東京都下66.4%、神奈川県76.2%、埼玉県57.1%、千葉県69.7%。埼玉県が60%を下回ったのに対して、神奈川県は70%台に乗せている。平均価格は6156万円で、前年同月比6.0%下落した一方、㎡単価は97.3万円で同2.7%上昇している。平均価格が下落するのは3か月ぶりのこと。エリア別では埼玉県が平均価格、単価共に上昇した一方、東京都下、神奈川県はいずれも下落している。専有面積は63.25㎡で同8.5%縮小。100㎡以上の住戸は東京23区4物件・11戸、神奈川県1物件・1戸、埼玉県1物件・1戸、千葉県1物件・2戸で、全体では7物件・15戸、シェアは0.7%であった。即日完売は2物件・2戸(シェア0.1%)、フラット35登録物件戸数は2106戸(同98.3%)。3月末時点の在庫は7888戸で、前月末比278戸減少して4か月ぶりの7000戸台となった。前年同月末比では379戸の減少。なお、4月7日から5月6日まで緊急事態宣言が出されたことから、4月の供給は1000戸前後と大きく落ち込む見込み。

【首都圏、2019年度(2019年4月～2020年3月)】前年度比22.0%減の2万8563戸と、年度としては1992年度の2万8460戸以来の3万戸割れとなった。エリア別の内訳は、東京23区1万3131戸(前年度比15.0%減)、東京都下2454戸(同27.7%減)、神奈川県6421戸(同22.5%減)、埼玉県3624戸(同25.6%減)、千葉県2933戸(同36.8%減)と、年度末の急失速も響き全エリアが2桁減となっている。初月契約率の平均は61.3%で、前年度比0.7P

ダウンしたものの、ほぼ横ばいで4年連続の60%台となった。平均価格は6055万円で同2.2%上昇、㎡単価は90.1万円で同3.0%の上昇となった。平均価格は3年連続、単価は8年連続の上昇で、いずれも1990年度(6214万円、94.9万円)以来の高値となっている。

【近畿圏、2020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5.5%増加の1528戸となり、3か月ぶりに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706戸(前年同月比42.6%増)、大阪府下281戸(同30.1%減)、神戸市部31戸(88.7%減)、兵庫県下147戸(同27.9%減)、京都市部107戸(同167.5%増)、奈良県118戸(883.3%増)、滋賀県86戸(同377.8%増)、和歌山県52戸(1633.3%増)、京都府下での発売はなかった。初月契約率は、前年同月比11.4Pダウンの69.2%と、2か月ぶりに70%を下回った。平均価格は同11.4%上昇の4905万円。㎡単価では同13.7%上昇の76.2万円。平均価格は2か月ぶり、単価は2か月連続のアップとなった。なお、平均価格は1992年6月の5005万円以来、単価は1991年10月の80.3万円以来の高水準。3月末時点の販売在庫は2731戸で、前月末比141戸の増加、前年同月末比では352戸の増加となった。なお、4月の供給は500戸程度となる見通し。

【近畿圏、2019年度(2019年4月~2020年3月)】前年度比13.1%減の1万7452戸となり、年度としては3年ぶりの減少となった。エリア別では、大阪市部8861戸(前年度比1.2%増)、大阪府下3629戸(同17.4%減)、神戸市部1377戸(同42.2%減)、兵庫県下1565戸(32.2%減)、京都市部808戸(同27.5%減)、京都府下13戸(同72.3%減)、奈良県260戸(1.2%増)、滋賀県798戸(同7.7%増)、和歌山県141戸(90.5%増)。大阪市部を除く主要エリアは前年度を大きく下回った。初月契約率の平均は、前年度比1.3Pダウンの73.1%と、10年連続で70%を上回った。平均価格は、前年度と同値の3903万円。㎡単価は前年度比4.2%上昇の69.1万円。単価は7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

調査統計

国交省、令和2年2月の土地取引動向調査、取引状況のDIは東京・大阪で増加

国土交通省は、土地市場の動向に大きな影響を及ぼすと考えられる主要な企業を対象として、土地取引などに関する短期的な意向を把握・整理し、簡潔で分かりやすい「先行指標」の作成・提供をするため、このたび、令和2年2月実施の「土地取引動向調査」の結果をとりまとめた。なお、同調査において、新型コロナウイルスによる影響と見られる動向変化は確認されなかった(調査対象期間：令和2年2月3日~21日)。

【調査実施状況】◇調査期間=令和2年2月調査(調査時期は8月と2月)。◇対象企業=上場企業3357社、非上場企業(資本金10億円以上)2543社、計5900社。◇有効回答数/有効回答率=1562社/26.5%。

【調査結果】「増加・減少」は前回調査(令和元年8月調査)との比較。

(1)土地取引状況についての判断。各地域に本社を持つ企業に対して、一般論として土地

取引の状況に対する判断をきいた。D I = (活発である) — (不活発である) の割合。単位はポイント(P)。

①現在の土地取引状況の判断(D I) = 「東京」は1.4P増加でプラス30.3P、「大阪」は6.1P増加でプラス29.1P、「その他の地域」は2.0P減少でプラス7.5Pとなった。②1年後の土地取引状況の予想(D I) = 「東京」は6.9P減少でプラス0.1P、「大阪」は10.6P増加でプラス9.9P、「その他の地域」は3.1P減少でマイナス7.8Pとなった。③現在の土地取引状況の判断(回答) = 「活発である」は、「東京」で1.8P、「大阪」で7.5P増加、「その他の地域」で0.4P減少している。④1年後の土地取引状況の予想(回答) = 「活発である」は、「東京」で1.8P減少、「大阪」で5.0P増加、「その他の地域」で2.1P減少している。「不活発である」は、「東京」で5.1P増加している。

(2)地価水準についての判断。各地域に本社を持つ企業に対して、本社所在地における地価水準に対する判断をきいた。D I = (上昇が見込まれる) — (下落が見込まれる) の割合。単位はP。

①現在の地価水準の判断(D I) = 「東京」は、2.0P増加でプラス60.0P、「大阪」は5.5P増加でプラス49.2P、「その他の地域」は1.0P増加でプラス10.3Pとなった。②1年後の地価水準の予想(D I) = 「東京」は3.1P減少でプラス17.9P、「大阪」は1.3P減少でプラス31.2P、「その他の地域」は2.6P減少でプラス3.5Pとなった。③現在の地価水準の判断(回答) = 「高い」は、「東京」で2.0P、「大阪」で5.7P、「その他の地域」で1.5P増加している。④1年後の地価水準の予想(回答) = 「上昇が見込まれる」は、「東京」で1.0P、「大阪」で5.0P、「その他の地域」で1.7P減少している。「下落が見込まれる」は、「東京」で2.1P増加している。

[URL] https://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000205.html

【問合せ先】 土地・建設産業局 不動産市場整備課 03—5253—8111 内線 30214

国交省、2月の建設工事受注高は前年比3.2%減、不動産業からは25.7%増

国土交通省がまとめた令和2年2月の「建設工事受注動態統計調査報告」によると、受注高は6兆1835億円、前年同月比3.2%減で、7か月連続の減少となった。うち元請受注高は4兆1276億円、同3.8%減で、7か月連続の減少、下請受注高は2兆559億円、同1.9%減で、2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1兆2020億円、同10.1%増で、3か月ぶりの増加、民間等からの受注高は2兆9256億円、同8.6%減で、11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6420億円、同19.7%減で、2か月連続の減少となった。発注者別にみると、「不動産業」からの受注工事額が2472億円(同25.7%増)で最多、次いで「サービス業」1300億円(同54.7%減)、「製造業」876億円(同12.5%減)、「卸売業・小売業」331億円(同88.8%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」1853億円(同13.8%減)、次いで「倉庫・流通施設」1028億円(同106.6%増)、「事務所」974億円(同25.1%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」1411億円、運輸業・郵便業の「倉庫・流通施設」505億円、サービス業の「医療・福祉施設」428億円など。

[URL] https://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000906.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

市場指標

不動産住宅価格指数、1月の首都圏総合は前月比2か月連続の上昇

(一財)日本不動産研究所は2020年1月の「不動産住宅価格指数」[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。

不動産住宅価格指数は、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・埼玉・神奈川・千葉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93.53P(前月比0.75%上昇)で、2か月連続で上昇した。

[地域別の内訳] ◇東京都＝103.46P(前月比0.85%上昇)で、2か月連続の上昇 ◇神奈川県＝85.99P(同0.34%下落)で、2か月ぶりの下落 ◇千葉県＝72.11P(同0.63%下落)で、4か月ぶりの下落 ◇埼玉県＝77.03P(同4.29%上昇)で、2か月ぶりの上昇。

[URL] <http://www.reinet.or.jp/?p=23836>

【問合せ先】 研究部 03—3503—5335

事業者募集

国交省、「建築物の省エネ改修工事」第1回提案募集を開始

国土交通省は、「建築物の省エネ改修工事」(令和2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。

なお、例年実施していた事業者向け説明会は、新型コロナウイルス感染拡大防止の観点より中止する。

【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、⑤エネルギー使用量の実態を把握する計測を行い、継続的なエネルギー管理、省エネルギー活動に取り組むもの、⑥事例集等の作成に対し、情報提供に協力すること、⑦省エネルギー改修工事とバリアフリー改修工事に係る事業費の合計が500万円以上のもの(複数の建築物の事業をまとめて提案し、上記事業費以上となる場合も可)、⑧改修後に耐震性を有すること一など。

【補助対象費用】 ①省エネ改修工事に要する費用、②エネルギー使用量の計測等に要する費用、③バリアフリー改修工事に要する費用(省エネ改修工事と併せて行う場合に限る)、④省エネルギー性能の表示に要する費用。

【補助率・補助限度額】補助率：補助対象費用の1/3。補助限度額：5000万円/件(設備改修に係る補助限度額は2500万円まで)。※バリアフリー改修を行う場合は、当該改修に係る補助額として2500万円又は省エネ改修にかかる補助額を限度に加算。

【応募期間】5月25日(月)まで。※夏頃に、第2回提案募集を予定している。ただし、予算の執行状況等によっては、これによらない場合がある。

【応募方法】応募期間内に、提案書を郵送により提出(消印有効)。

【今後の予定】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。※新型コロナウイルス等の影響で、採択時期については前後する可能性がある。

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_000934.html
<http://hyoka-jimu.jp/kaishu/>(評価事務局)

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



お知らせ

国土省、「大家さんのための単身入居者の受入れガイド」を改訂

国土交通省は、「大家さんのための単身入居者の受入れガイド」をこのほど改訂(第2版：令和2年3月発行)した。

大家さんの中には単身入居者が亡くなり、相続人等が分からない又は支援の期待ができない場合に「居室内の残置物をどう処分したらいいのかわからない」「手続きが煩雑」といった声がある。このため、国土交通省では、賃貸借契約の終了や残置物の処理に関連する現行法令や制度等にどのようなものがあるかを整理すると共に、様々な工夫や取組みをガイドで紹介することとした。なお、具体的な対応について迷う場合は、弁護士、司法書士等に相談すべきとしている。

◇「大家さんのための単身入居者の受入れガイド」(PDF、10頁)の構成【1. 背景】【2. 単身入居者受入れの基本的な対応の流れ】【3. 活用可能な制度】①終身建物賃貸借契約の締結、②定期建物賃貸借契約の締結、③相続財産管理人、④地方公共団体の補助制度等の活用、⑤居住支援協議会や居住支援法人等のサービスの活用、⑥家賃債務保証の活用、⑦損害保険の活用、⑧少額短期保険の活用。ガイドの詳細は、下記のURLを参照のこと。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001338112.pdf>



協会だより

「新型コロナウイルス感染症」に係る関連情報、当協会のHP内に掲載

国土交通省を始めとする官公庁等からの「新型コロナウイルス感染症」に係る住宅・不動産事業者向けの事業・経営等に関する情報が、当協会のホームページ内にまとめられている。

下記のURLを参照のこと。

[URL] http://www.zenjukyو.jp/new_info/entry.php?id=10743

【問合先】事務局 03—3511—0611