

# 週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers

今週の  
フラッシュ

## 上半期のマンション発売戸数、首都圏・近畿圏ともに減 ～不動産経済研調べ、平均価格・㎡単価は両圏ともに上昇

不動産経済研究所は、2020年上半期(1～6月)と6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(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)の上半期の発売戸数は、前年同期比44.2%減の7497戸で、上半期としては2年連続の減少となった。また、新型コロナウイルス感染拡大防止のため、モデルルームの営業を自粛していたことが大きく影響し、1973年の調査開始以来初の1万戸割れとなっている。エリア別では、東京23区3845戸(前年同期比29.6%減)、東京都下761戸(同40.5%減)、神奈川県1562戸(同53.1%減)、埼玉県498戸(同74.8%減)、千葉県831戸(同40.1%減)と、全てのエリアが2桁減となり、中でも神奈川県と埼玉県は5割以上落ち込んでいる。東京23区のシェアは51.3%と、前年同期比10.6ポイント(P)のアップ。また、東京都全域では4606戸、シェア61.4%で、前年同期に比べ戸数は2139戸の減少となり、シェアは11.2Pアップしている。初月契約率の平均は68.3%で、前年同期比1.8Pアップしたものの、上半期としては5年連続の60%台となっている。また累積契約率は76.2%で同2.7Pダウンしている。

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、前年同期比29.5%減の5299戸で、5年連続で1万戸を下回った。エリア別では、大阪市部2418戸(前年同期比32.9%減)、大阪府下977戸(同46.2%減)、神戸市部559戸(同19.7%減)、兵庫県下484戸(同30.2%減)、京都市部209戸(同51.3%減)、京都府下0戸(前年同期18戸)、奈良県256戸(前年同期比540.0%増)、滋賀県271戸(同37.6%増)、和歌山県125戸(同525.0%増)となっている。奈良県、滋賀県、和歌山県以外のエリアが減少した。初月契約率の平均は70.5%で、前年同期比3.5Pダウンしたが、上半期としては10年連続で好調ラインの70%を上回った。

《首都圏・上半期の市場》[価格の動向]◇戸当たり平均価格6668万円(前年同期比8.7%上昇)◇㎡単価103.1万円(同13.7%上昇)。上半期としては平均価格、単価ともに8年連続の上昇で、ともに1973年の調査開始以来の最高値となっている。[エリア別の価格の動向]◇東京23区=平均価格8190万円(前年同期比7.1%上昇)、単価132.4万円(同10.7%上昇)◇東京都下=平均価格5449万円(同3.4%下落)、単価81.1万円(同0.7%上昇)◇神奈川県=平均価格5150万円(同2.9%下落)、単価79.3万円(同2.5%上昇)◇埼玉県=平均価格4929万円(同1.6%上昇)、単価72.9万円(同6.1%上昇)◇千葉県=平均価格4639万円(同

3.4%上昇)、単価 63.3 万円(同 4.8%上昇)。東京 23 区、埼玉県、千葉県が平均価格、単価ともに上昇している。[販売在庫の状況]6 月末時点の在庫は 7389 戸。6 月末時点の在庫としては 6 年ぶりの減少となった。[下半期の発売予測]下半期(7~12 月)の発売戸数は 1 万 2500 戸前後で、前年同期比 29.8%減と予測している。2020 年年間の戸数は約 2 万戸で、2019 年の 3 万 1238 戸を大幅に下回る見込み。

《近畿圏・上半期の市場》[価格の動向]◇戸当たり平均価格 4027 万円(前年同期比 4.5%上昇)◇㎡単価 68.0 万円(同 4.1%上昇)。平均価格、単価ともに 3 年連続の上昇。[エリア別の価格動向]◇大阪市部=平均価格 3614 万円(前年同期比 0.1%下落)、単価 79.5 万円(同 6.1%上昇)◇大阪府下=平均価格 4614 万円(同 15.1%上昇)、単価 63.1 万円(同 13.9%上昇)◇神戸市部=平均価格 3873 万円(同 3.7%上昇)、単価 59.7 万円(同 4.6%下落)◇兵庫県下=平均価格 4913 万円(同 0.6%下落)、単価 68.3 万円(同 5.4%上昇)◇京都市部=平均価格 4483 万円(同 23.5%上昇)、単価 70.6 万円(同 2.8%上昇)◇京都府下=発売なし、前年同期は平均価格 3146 万円、単価 44.7 万円◇奈良県=平均価格 4214 万円(同 10.5%上昇)、単価 56.8 万円(同 20.6%上昇)◇滋賀県=平均価格 3982 万円(同 3.1%上昇)、単価 54.4 万円(同 3.2%上昇)◇和歌山県=平均価格 3647 万円(同 7.6%下落)、単価 49.6 万円(同 2.3%上昇)。[下半期の発売予測]下半期(7~12 月)の発売戸数は約 8000 戸を予測している。2020 年年間では当初予測の 1 万 7000 戸程度から下方修正の 1 万 3300 戸程度を見込んでいる。

《首都圏・6 月の市場》[発売戸数]1543 戸(前年同月比 31.7%減)。10 か月連続のダウン。エリア別では◇東京 23 区 730 戸(同 18.2%減)◇東京都下 134 戸(同 2.2%減)◇神奈川県 180 戸(同 70.8%減)◇埼玉県 69 戸(同 76.2%減)◇千葉県 430 戸(同 33.1%増)。千葉県以外のエリアが軒並み落ち込んでいる。[契約率]新規発売に対する契約戸数は 1129 戸で、初月契約率は 73.2%となり、前年同月比 7.3P アップ。エリア別では、千葉県が 89.3%と 80%台に乗せた一方、埼玉県が 55.1%に低迷している。[価格の動向]◇戸当たり平均価格 6389 万円(前年同月比 7.1%上昇)◇㎡単価 96.9 万円(同 5.4%上昇)。平均価格は 3 か月連続、単価は 6 か月連続のアップ。[即日完売など]即日完売はゼロ。フラット 35 登録物件戸数は 1483 戸(シェア 96.1%)。[販売在庫の状況]6 月末時点の在庫は 7389 戸で前月末比 384 戸減、前年同月末比 49 戸減。[7 月の発売予測]前年同月(1932 戸)を下回る 1500 戸程度を見込んでいる。

《近畿圏・6 月の市場》[発売戸数]1407 戸(前年同月比 6.2%減)。5 月の大幅発売減からは回復の兆しがみられるものの、3 か月連続で前年実績を下回った。エリア別では◇大阪市部 610 戸(同 19.1%減)◇大阪府下 188 戸(同 55.2%減)◇神戸市部 407 戸(同 1407.4%増)◇兵庫県下 77 戸(同 37.5%増)◇京都市部 55 戸(同 69.8%減)◇京都府下 0 戸(前年同月 9 戸)◇奈良県 21 戸(前年同月比 40.0%増)◇滋賀県 18 戸(同 50.0%減)◇和歌山県 31 戸(同 3000.0%増)。[契約率]初月契約率は 70.4%。前年同月比 2.9P ダウンしたが、2 か月ぶりに 70%台に回復した。要因としてはファミリー物件、都市型コンパクト物件ともに初回売出しが活発であったことが挙げられる。[価格の動向]◇戸当たり平均価格 3608 万円(前年同月比 7.3%上昇)◇㎡単価 64.0 万円(同 2.0%下落)。平均価格は 4 か月連続のアップ、単価は 3 か月連続のダウン。[販売在庫の状況]6 月末時点の在庫は 2821 戸で前月末比 177 戸増、前年同月末比 520 戸増。[7 月の発売予測]前年同月(1788 戸)を大幅に下回る 1000 戸程度と

なる見通し。

[URL] <https://www.fudousankeizai.co.jp/mansion>

【問合先】 企画調査部 03—3225—5301



## 調査統計

### 国交省、3月末時点の長期優良住宅の認定、新築の累計総戸数は113.2万戸

国土交通省はこのほど、令和2年3月末時点の「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づく長期優良住宅の全国所管行政庁の認定実績について調査結果をまとめた。それによると、新築の認定実績戸数の累計は113万2284戸となった。

同法律に基づく長期優良住宅建築等計画の認定制度は、長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅の建築・維持保全に関する計画を認定するもの。新築に係る認定を平成21年6月4日から、増築・改築に係る認定を平成28年4月1日から運用している。

1. 認定実績【新築】◇一戸建ての住宅＝平成30年度10万8800戸、令和元年度10万6252戸、累計111万404戸。◇共同住宅等＝平成30年度586戸、令和元年度1043戸、累計2万1880戸。◇総戸数＝平成30年度10万9386戸、令和元年度10万7295戸、累計113万2284戸。※累計：平成21年6月～令和2年3月。

2. 認定実績【増築・改築】◇一戸建ての住宅＝平成30年度298戸、令和元年度242戸、累計935戸。◇共同住宅等＝平成30年度17戸、令和元年度0戸、累計45戸。◇総戸数＝平成30年度315戸、令和元年度242戸、累計980戸。※累計：平成28年4月～令和2年3月。

[URL] [https://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000945.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000945.html)

[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk4\\_000006.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000006.html)

(長期優良住宅関連情報ホームページ)

【問合先】 住宅局 住宅生産課 03—5253—8111 内線 39453、39435



## 事業者募集

### 木構造振興と住木センター、「CLT活用建築物等実証事業」の追加募集

木構造振興(株)と(公財)日本住宅・木材技術センターは、「木材産業・木造建築活性化対策のうち中高層建築物を中心としたCLT等の木質建築部材利用促進事業」の一環として、「CLTを活用した先駆的な建築物の建設等支援事業(通称:CLT活用建築物等実証事業)」の追加募集を開始した。

【事業の趣旨】我が国の森林は人工林を中心に利用期を迎えており、この豊富な森林資源を活かして木材製品の国際競争力の強化を実現するためには、これまで木材利用が低位であった非住宅や中高層建築物などの分野で木造化・木質化が推進されることにより、木材製品の新たな需要創出やコスト競争力の向上につながることを期待されている。そこで本事業は、新たな木質建築材料であり非住宅や中高層建築物などへの活用に適したCLTについて、コストや耐震・居住性能、優れた施工性等の観点から、普及性や先駆性が高いCLT建築物の

設計・建築等の実証についての提案を募り、その過程により、新たな発想等を引き出すとともに、普及のための課題点やその解決方法を明らかにし、具体的な需要につなげることを目的としている。

**【公募する事業内容】**CLTを活用した建築物の設計・建築等の実証が対象。公募する実証事業の種類は建築実証、設計実証、性能実証のいずれか(組み合わせても可)とする。ただし、RC造などの他工法と工事費、工期などを比較し、CLTの利点や課題点などを明らかにする資料を作成することとする。実証事業の実施期間は令和3年2月19日まで。

**【応募資格】**応募者は、建築主等と協議会運営者の連名とする。本事業でいう「協議会」とは、提案する建築物等の建築に向けて、コスト縮減や普及といった課題の解決に取り組むために必要な関係者が集まる場のことを指す。

**【補助の内容】**建築費等の事業経費の3/10又は1/2を上限に助成を行う。また、実証事業進行における課題解決のために設置する協議会について、運営費の定額を助成する。

**【事業規模】**助成額(国庫補助金額)として全体で約2100万円を予定している。採択する実証事業の目安は1~2件程度。**【応募の受付期限】**8月4日(火)、13時(必着)とする。

応募方法など詳細は下記URLを参照のこと。

[URL] <https://www.howtec.or.jp/publics/index/315/>

**【問合先】**(公財)日本住宅・木材技術センター 研究技術部 03—5653—7662

## 研修会

### 不動産流通推進センター、「事例エクササイズ『物件調査編』」7/29開催

(公財)不動産流通推進センターは、宅建業従事者のためのフォローアップ研修として、「事例エクササイズ『物件調査編』」を開催する。

「事例エクササイズ」は、不動産取引の現場で遭遇する諸課題について、受講者と講師とが双方向での対話を交えながら進めていく、ゼミ形式の勉強会。講師から提示された現場の諸課題に対して、受講者が取引に潜む内在リスクを答え、それに講師が解説を加えながら、対応策と解決方法を提示する。

今回のテーマは「物件調査編」。不動産媒介業務には、担当者自身がどんなに注意を払ったつもりでもトラブルに発展してしまう、様々な落とし穴が潜んでいる。本講座では、不動産媒介契約についての実務的課題から物件種別ごとの調査の留意点、現地調査の勘所など、実際に起きたトラブル事例を題材に、講師との対話を通して媒介担当者としての現場での対応力を磨いていく。対話形式なので、受講者全員に発言の機会がある。課題は当日配布する。

**【講師】**橋本明浩氏[東急リバブル(株)常勤監査役]。

**【日時・会場】**7月29日(水)、13:00~16:45(受付開始12:30)、不動産流通推進センター「セミナールーム」(東京都千代田区)。**【受講料(税込)】**A会員:無料。ライブ視聴会員:1万円(会場受講の場合の料金)。一般:1万2000円。申込方法など詳細はURLを参照のこと。

[URL] <https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup>

**【問合先】**フォローアップ研修係 03—5843—2078



## 説明会

### 「住宅履歴情報(いえかるて)」の活用説明会、9/28 から全国 9 会場で開催

(一社)住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会は、説明会「改正宅建業法、安心R住宅制度に対応する『住宅履歴情報(いえかるて)』の活用」[後援(予定):国土交通省、(一社)日本住宅リフォーム産業協会、(一社)ベターライフリフォーム協会]を全国9会場で開催する。

既存住宅の流通促進に向けた改正宅建業法や安心R住宅制度の施行から2年が経過し、不動産取引では、法令等で定める情報の提供を確実にを行うため住宅履歴情報を活用するケースが増えている。

説明会では、こうした状況を受け、宅建事業者には住宅履歴情報の仕組みや活用方法を理解してもらうため、国土交通省の補助事業として開催する。

**【プログラム】**①住宅履歴情報と当協議会について=(一社)住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会。②不動産における安心R住宅制度と住宅履歴情報の活用事例=高橋正典氏(同協議会理事)、③住宅価値を高める住宅履歴情報～サービス内容と利用方法～=内山岳彦氏(同協議会)。**【日時・会場】**時間は全会場とも14:00～16:25(受付開始13:30)。**【参加費】**無料。

申込方法など詳細は下記URLを参照のこと。

開催日	開催地	会場	開催日	開催地	会場
9/28(月)	浜松	浜松市福祉交流センター	10/27(火)	京都	京都リサーチパーク
10/5(月)	高崎	高崎白銀ビル貸し会議室	11/13(金)	熊本	市民会館シアーズホーム夢ホール
10/6(火)	金沢	石川県勤労者福祉文化会館	11/26(木)	松山	えひめ共済会館
10/12(月)	東京	アピタス新宿	12/4(金)	那覇	沖縄産業支援センター
10/26(月)	岡山	NPD貸会議室 岡山高島屋			

[URL] <https://www.iekarute.or.jp/event-1>

**【問合せ先】**事務局 03—5211—8623



## 協会だより

### 当協会の会員は正会員(企業会員)404社、賛助会員136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)3社、賛助会員2社の入会を承認した。これにより6月9日現在、正会員(企業会員)404社、正会員(団体会員)17団体、賛助会員136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)>◇(有)プロパティ(東京都千代田区、井上達也)◇(株)タスキ(東京都港区、村田浩司)◇(株)レキオス(那覇市、宜保文雄)。<賛助会員>◇(株)クラフトコーポレーション(東京都港区、品川裕司)◇(株)T O S E I(東京都品川区、高橋岳彦)。

**【問合せ先】**事務局 03—3511—0611