

2020.7.31 No. 0359

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



中古マンションの成約件数が前年同期比 33.6%減

～東日本レインズ、4～6月の首都圏・不動産流通市場

(公財)東日本不動産流通機構(東日本レインズ)がまとめた 2020 年 4～6 月期の首都圏[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「不動産流通市場の動向」によると、中古マンションの成約件数は、新型コロナウイルスの感染拡大により前年同期比 33.6%減の大幅な減少となり、四半期の減少率としては 1990 年 5 月の機構発足以降、過去最大となった。中古戸建住宅の成約件数も同 22.1%減の大幅な減少となり、中古マンション同様、四半期の減少率は機構発足以降、過去最大となった。

成約平均価格は、中古マンションが前年同期比 0.8%上昇、2012 年 10～12 月期から 31 四半期連続で前年同期を上回ったが、中古戸建住宅は同 10.0%下落の 2 桁下落、3 四半期ぶりに前年同期を下回った。新規登録件数では、中古マンションが前年同期比 11.2%減の 2 桁減となり、3 四半期連続で前年同期を下回り、中古戸建住宅も同 15.0%減の 2 桁減となり、2017 年 1～3 月期以来 13 四半期ぶりに前年同期を下回った。

【中古マンションの概況】◇成約件数＝6428 件(前年同期比 33.6%減)。全ての地域が前年同期比で 2 割を超える大幅減少。東京都区部は同 34.6%減、横浜・川崎市は同 37.0%減と、4～6 月期の首都圏全体に占める成約件数比率は東京都区部が 41.8%、横浜・川崎市は 17.1%となった。◇成約平均㎡単価＝52.47 万円(同 0.4%下落)。ほぼ横ばいながら 2012 年 10～12 月期以来 30 四半期ぶりに前年同期を下回り、前期比も 4.5%下落した。埼玉県が前年同期比 1.1%下落し、2014 年 4～6 月期以来 24 四半期ぶりに前年同期を下回った。千葉県は同 0.8%下落、横浜・川崎市は同 0.3%下落と、ほぼ横ばいながら前年同期を下回った。東京都区部は同 0.7%上昇と、ほぼ横ばいながら 2013 年 1～3 月期から 30 四半期連続で前年同期を上回った。◇成約平均価格＝3390 万円(同 0.8%上昇)。◇成約平均専有面積＝64.62 ㎡(同 1.1%上昇)。1～3 月期に続いて前年同期を上回った。◇成約平均築年数＝22.63 年(前年同期 21.67 年)。◇新規登録件数＝4 万 5020 件(前年同期比 11.2%減)。

【中古戸建住宅の概況】◇成約件数＝2638 件(前年同期比 22.1%減)。全ての地域が前年同期比で 2 桁の減少。東京都区部は同 40.4%減と他の地域に比べて減少率が大きく、4～6 月期の首都圏全体に占める比率は、東京都区部が 13.8%と前期比 5.0 ポイント低下した。一方、埼玉県は 21.2%、千葉県は 22.7%に拡大した。◇成約平均価格＝2819 万円(同 10.0%下落)。千葉県と神奈川県他を除く各地域が前年同期比で下落した。東京都区部は同 12.0%下落の 2 桁下落となり、4 四半期連続で前年同期を下回った、埼玉県は同 10.4%下落の 2 桁

下落となり、1～3 月期に続いて前年同期を下回った。◇成約平均土地面積＝153.81 m²(同 3.8%拡大)。3 四半期ぶりに前年同期を上回った。◇成約平均建物面積＝104.60 m²(同 0.2%縮小)。ほぼ横ばいながら、2 四半期連続で前年同期を下回った。◇成約平均築年数＝22.16 年(前年同期 21.31 年)。◇新規登録件数＝1 万 5356 件(同 15.0%減)。

〔URL〕 <http://www.reins.or.jp/library/>

【問合せ先】 03—5296—9350

政策動向

不動産取引時に、水害ハザードマップの対象物件の所在地の説明を義務化

不動産取引時において、水害ハザードマップにおける対象物件の所在地を事前に説明することを義務付けることとする宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する命令が 7 月 17 日 公布された。

【背景】近年、大規模水災害の頻発により甚大な被害が生じており、不動産取引時においても、水害リスクに係る情報が契約締結の意思決定を行う上で重要な要素となっているところである。そのため、宅地建物取引業者が不動産取引時に、ハザードマップを提示し、取引の対象となる物件の位置等について情報提供するよう、昨年 7 月に当協会ほか不動産関連団体を通じて協力を依頼してきたところだが、今般、重要事項説明の対象項目として追加し、不動産取引時にハザードマップにおける取引対象物件の所在地について説明することを義務化することとした。

【改正の概要】①宅地建物取引業法施行規則について＝宅地建物取引業法(昭和 27 年法律第 176 号)においては、宅地又は建物の購入者等に不測の損害が生じることを防止するため、宅地建物取引業者に対し、重要事項説明として、契約を締結するかどうかの判断に多大な影響を及ぼす重要な事項について、購入者等に対して事前に説明することを義務付けているが、今般、重要事項説明の対象項目として、水防法(昭和 24 年法律 193 号)の規定に基づき作成された水害ハザードマップにおける対象物件の所在地を追加する。

②宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方(ガイドライン)について＝上記①の改正に合わせ、具体的な説明方法等を明確化するために、以下の内容等を追加する。◇水防法に基づき作成された水害(洪水・雨水出水・高潮)ハザードマップを提示し、対象物件のおおむねの位置を示すこと。◇市町村が配布する印刷物又は市町村のホームページに掲載されているものを印刷したものであって、入手可能な最新のものを使うこと。◇ハザードマップ上に記載された避難所について、併せてその位置を示すことが望ましいこと。◇対象物件が浸水想定区域に該当しないことをもって、水害リスクがないと相手方が誤認することのないよう配慮すること。

【スケジュール】 公布日：7 月 17 日(金)。施行日：8 月 28 日(金)。

詳細については下記 URL を参照のこと。

〔URL〕 https://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000205.html

【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 25121、25122



国交省、5月の建設総合統計、出来高総計は前年比2.1%減の3.7兆円

国土交通省がまとめた「建設総合統計」(令和2年5月分)によると、5月の出来高総計は3兆7008億円(前年同月比2.1%減)で、このうち民間総計は2兆3127億円(同7.1%減)、公共総計は1兆3881億円(同7.6%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〉1兆9348億円(前年同月比7.2%減)。うち居住用1兆1661億円(同6.8%減)、非居住用7687億円(同7.8%減)。〈土木〉3779億円(同6.6%減)。

〔公共の出来高総計の内訳〕〈建築〉3273億円(前年同月比7.5%増)。うち居住用436億円(同11.3%増)、非居住用2838億円(同7.0%増)。〈土木〉1兆608億円(同7.6%増)。

〔地域別の出来高〕◇北海道=1623億円(前年同月比0.8%増)◇東北=3529億円(同5.9%減)◇関東=1兆3633億円(同3.3%減)◇北陸=1851億円(同2.8%増)◇中部=4401億円(同2.2%減)◇近畿=4930億円(同0.2%減)◇中国=2018億円(同0.3%増)◇四国=1016億円(同6.6%増)◇九州・沖縄=4007億円(同2.7%減)。

〔URL〕https://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000926.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

国交省、6月の建設労働需給調査、全国8職種の過不足率は0.5%の不足

国土交通省は、令和2年6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職種に、電工、配管工の2職種を加えた8職種を対象に、令和2年6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、5月が0.1%の不足、6月が0.5%の不足となり、0.4ポイント(P)不足幅が拡大した。また、東北地域の8職種の過不足率は、5月が0.0%の均衡、6月が0.7%の不足となり、0.7P不足幅が拡大した。

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」。

〈令和2年6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)=+0.9%(前月比+0.5P)◇型わく工(建築)=+1.7%(同+1.9P)◇左官=0.0%(同▲0.1P)◇とび工=+1.1%(同+0.4P)◇鉄筋工(土木)=+0.3%(同+0.2P)◇鉄筋工(建築)=▲0.7%(同+0.6P)◇6職種計=+0.7%(同+0.7P)◇電工=0.0%(同▲0.3P)◇配管工=+0.7%(同▲0.1P)◇8職種計=+0.5%(同+0.4P)。

〔URL〕https://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo14_hh_000919.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

国交省、7月の全国主要建設資材、需給は全て“均衡”、価格は軽油のみ“やや上昇”

国土交通省は、令和2年7月1日～5日に調査した「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]=石油(軽油)のみ「やや上昇」、その他の資材は「横ばい」。[需給動向]=全ての資材が「均衡」。[在庫状況]=全ての資材が「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]=石油(軽油)のみ「やや上昇」、その他の資材は「横ばい」。[需給動向]=全ての資材が「均衡」。[在庫状況]=全ての資材が「普通」。

なお、同調査が対象としている主に土木工事で使用が想定される主要建設資材においては、新型コロナウイルスによる影響と見られる需給動向変化は、確認されなかった。

[URL] https://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo14_hh_000918.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

東京都の新設住宅着工戸数、5月は1.0万戸で前年同月比1.9%減

東京都は、都内における令和2年5月の「新設住宅着工戸数」をまとめた。

【令和2年5月】1万143戸。前年同月比では、持家が1割、分譲住宅が2割、ともに減少したが、貸家が2割増加したため、全体で1.9%の減少にとどまった。前年同月比で4か月連続の減少となった。

[利用関係別]◇持家1165戸(前年同月比10.7%減、2か月連続の減少)。◇貸家5349戸(同20.3%増、4か月ぶりの増加)。◇分譲住宅3574戸(同21.2%減、2か月ぶりの減少)。うち、マンション2117戸(同24.4%減、2か月ぶりの減少)、一戸建て1414戸(同15.7%減、2か月連続の減少)。

[地域別]◇都心3区(千代田区、中央区、港区)236戸(同21.6%減、3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)2516戸(同8.3%増、2か月連続の増加)。◇区部全体7960戸(同5.4%増、4か月ぶりの増加)。◇市部2164戸(同21.3%減、2か月ぶりの減少)。

[URL] <https://www.metro.tokyo.lg.jp/tosei/hodohappyo/press/2020/07/06/05.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、5月の首都圏総合は前月比3か月ぶりの上昇

(一財)日本不動産研究所は2020年5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(試算算出)」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 93.06 P(前月比 0.22%上昇)で、3 か月ぶりに上昇した。
〔地域別の内訳〕◇東京都=103.24 P(前月比 0.76%上昇)で、3 か月ぶりの上昇◇神奈川県=85.81 P(同 0.40%上昇)で、2 か月ぶりの上昇◇千葉県=70.91 P(同 2.26%下落)で、2 か月連続の下落◇埼玉県=75.27 P(同 1.88%下落)で、2 か月連続の下落。

〔URL〕 <https://www.reinet.or.jp/?p=24268>

【問合せ先】 研究部 03—3503—5335



助成事業

東京都、断熱改修・熱利用機器に対する助成事業を開始

東京都は、令和 2 年度新規事業「家庭における熱の有効利用促進事業」において、断熱改修、熱利用機器に対する助成事業を開始した。

都内のエネルギー消費量の約 3 割を占める家庭部門の省エネルギー対策を推進していくため、熱の出入りが大きい窓、ドアの断熱改修や、再生可能エネルギー由来の熱利用機器の導入の促進に向けて、今年度から住宅における断熱改修や熱利用機器の設置に係る費用の一部を助成する。

【募集期間】 令和 2 年度～令和 3 年度。

【助成率、助成要件等】◇高断熱窓(既存住宅のみ)＝助成率 6 分の 1、上限額 50 万円／戸、1 つ以上の居室において、全ての窓について、高断熱窓を設置すること(対象製品に関する要件あり)。◇高断熱ドア(既存住宅のみ)＝助成率 6 分の 1、上限額 8 万円／戸、1 つ以上の居室において、全ての窓について、高断熱窓を設置することと併せて実施すること(断熱性能に関する要件あり)。◇太陽熱利用機器＝助成率 2 分の 1、上限額 45 万円／戸、自然循環型(太陽熱温水器)ではないこと。◇地中熱利用機器＝助成率 2 分の 1、上限額 150 万円／台(戸建住宅は、設置台数の上限を 1 台とする)、クローズドループ型(地下水を汲み上げず、地中熱交換器内での不凍液や水の循環を閉じた形で行うもの)であること、暖房時の定格 COP(定格暖房能力[キロワット]／定格暖房消費電力[キロワット])が 3.7 以上であること。

【助成対象者】 戸建・集合住宅の所有者、集合住宅の管理組合等(国・地方公共団体等の公的な団体は除く)。

【主な助成要件】 ①都内の住宅に新規に設置すること(窓・ドアは既存住宅に限る)。②未使用であること。③交付決定後に契約を締結すること。ただし、令和 2 年 4 月 1 日から 8 月 31 日までに工事又は契約締結したものについては、交付決定前の契約締結であっても助成の対象とする。④令和 4 年 9 月 30 日までに助成対象機器等を設置すること。

【令和 2 年度予算額】 約 12 億円。令和 3 年 3 月 31 日までに予算額に達した場合、令和 2 年度分の申請受付は終了となる。申請方法など詳細は下記 URL を参照のこと。

〔URL〕 <https://www.metro.tokyo.lg.jp/tosei/hodohappyo/press/2020/07/09/04.html>

【問合せ先】 環境局 地球環境エネルギー部 地域エネルギー課 03—5388—3533

[助成制度について]

(公財)東京都環境公社 東京都地球温暖化防止活動推進センター(クール・ネット東京)

03—5990—5066(窓・ドア)、03—5990—5086(熱利用機器)[申請受付について]