

# 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 7.8%増、近畿圏 48.5%減

～不動産経済研究所、7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2020年7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2083戸で、前年同月(1932戸)比7.8%増と、昨年8月以来11か月ぶりの増加となった。7月の発売131物件・2083戸は、前年同月(158物件・1932戸)と比べると、物件数では27物件減少している。そのうち100戸以上発売した物件は2物件となっている(前年同月は1物件)。また初回売出し物件(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26物件・940戸、シェア45.1%で、前年同月の19物件・736戸、シェア38.1%を物件数で7物件、戸数でも204戸上回っており、全体の戸数も7.8%増と伸ばしている。また、発売戸数に対する契約戸数は1299戸で、初月契約率は62.4%。前年同月比5.5ポイント(P)ダウンしている。

**【首都圏、発売戸数】**2083戸(前年同月比7.8%増)。エリア別にみると、東京23区744戸(同19.3%減)、東京都下266戸(同42.2%増)、神奈川県554戸(同53.5%増)、埼玉県383戸(同42.9%増)、千葉県136戸(同29.9%減)。東京都下、神奈川県、埼玉県は4割以上の増加となった。東京23区のシェアは35.7%で、前年同月比12.0Pダウンした。

**【同、契約率・価格】**◇初月契約率は62.4%(前年同月比5.5P減)。エリア別にみると、東京23区61.6%、東京都下48.1%、神奈川県72.6%、埼玉県55.4%、千葉県72.8%。神奈川県と千葉県が70%台に乗せた一方で、東京23区は60%台、埼玉県は50%台、東京都下は40%台にとどまっている。◇1戸当たりの平均価格は6124万円(前年同月比7.9%上昇)、㎡単価は91.3万円(同6.2%上昇)。平均価格は4か月連続、㎡単価は7か月連続のアップ。エリア別では埼玉県が平均価格、㎡単価共に下落した一方、その他のエリアはいずれも上昇している。

**【同、専有面積・即日完売戸数など】**◇専有面積は67.07㎡(前年同月比1.6%拡大)。専有面積が100㎡以上の住戸は、東京23区9物件・28戸、神奈川県1物件・1戸、千葉県1物件・3戸の合計11物件・32戸で、シェアは1.5%だった。◇即日完売物件はゼロ。◇フラット35登録物件戸数は2003戸(シェア96.2%)。◇販売在庫は7月末時点で7250戸。前月末比139戸の減少。前年同月末比では135戸の増加となった。

**【同、8月の発売予測】**前年同月(1819戸)を大幅に下回る1000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 921 戸(前年同月比 48.5%減)。4 か月連続で前年実績を下回った。エリア別にみると、大阪市部 454 戸(同 53.2%減)、大阪府下 201 戸(同 50.2%減)、神戸市部 98 戸(同 188.2%増)、兵庫県下 76 戸(同 62.7%減)、京都市部 18 戸(同 75.7%減)、京都府下 0 戸(前年同月 0 戸)、奈良県 38 戸(前年同月比 216.7%増)、滋賀県 35 戸(同 61.1%減)、和歌山県 1 戸(前年同月 0 戸)。

[同、契約率・価格など]◇初月契約率は 67.4%(前年同月比 15.7P 減)。2 か月ぶりに 70% を下回った。◇1 戸当たりの平均価格は 4917 万円(前年同月比 4.3%上昇)。㎡単価は 77.0 万円(同 1.3%上昇)。平均価格は 5 か月連続のアップ、㎡単価は 4 か月ぶりのアップ。◇販売在庫は 7 月末時点で 2746 戸。前月末比 75 戸の減少、前年同月末比では 558 戸の増加となった。

[同、8 月の発売予測]前年同月(1341 戸)を下回る 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

### 国土交通省、令和 2 年 2Q の地価 L00K、上昇地区数が 73 地区から 1 地区に減少

国土交通省は、四半期ごとに調べている地価 L00K レポート「主要都市の高度利用地地価動向報告」令和 2 年第 2 四半期(令和 2 年 4 月 1 日～7 月 1 日)をまとめた。

それによると、調査した全国 100 地区における地価動向は、上昇が 1 地区(前回 73 地区)、横ばいが 61 地区(同 23 地区)、下落が 38 地区(同 4 地区)となり、1 地区を除いて横ばい又は下落となり、これまでの上昇傾向から大きく変化した。上昇の 1 地区は「中央 1 丁目(仙台市)」で、変動率区分は 3%未満の上昇。上昇の地区について前回と比較すると、3%未満の上昇は 1 地区(同 69 地区)、3%以上 6%未満の上昇が 0 地区(同 4 地区)となり、前回の 73 地区と比較して減少した。

0%の横ばいが 61 地区となり、前回の 23 地区と比較して増加した。3%未満の下落が 30 地区(同 4 地区)、3%以上 6%未満の下落は 8 地区(同 0 地区)となり、平成 23 年第 4 四半期以来となる 3%を超える下落が生じた。75 地区で変動率区分が下方に移行、24 地区で不変、1 地区で上方に移行した。用途別では商業系が住宅系より下落地区の割合が高く、地域別では大都市圏が地方圏より下落地区の割合がやや高くなった。

新型コロナウイルス感染症の影響により、需要者の様子見など取引の停滞が広がるとともに、ホテルや店舗を中心に収益性低下への懸念から需要の減退が一部では見られる。リーマンショック時の地価下落の主因となった、マンションやオフィスの需給バランスに大きな変化は見られていない。

なお、同調査は 7 月 1 日時点のものであるため、その後の全国における新型コロナウイルス感染者数の増加を受けた地価動向を反映したものではない。

三大都市圏(77 地区)と地方圏(23 地区)の動向は、[東京圏]全 43 地区＝上昇 0 地区(前回 26 地区)、横ばい 38 地区(同 16 地区)、下落 5 地区(同 1 地区)となった。変動率区分が下方

に移行した地区は 27 地区だった。[大阪圏]全 25 地区＝平成 30 年度第 1 四半期から令和 2 年第 1 四半期まで 9 期連続で全ての地区で上昇となっていたが、今期は全ての地区で、横ばい又は下落に移行した。上昇が 0 地区(同 25 地区)、横ばいが 8 地区(同 0 地区)、下落が 17 地区(同 0 地区)となった。変動率区分が下方に移行した地区は 25 地区だった。[名古屋圏]全 9 地区＝平成 25 年第 2 四半期から令和 2 年第 1 四半期まで 28 期連続で全ての地区で上昇となっていたが、今期は全ての地区で、下落に移行した。上昇が 0 地区(同 9 地区)、横ばいが 0 地区(同 0 地区)、下落が 9 地区(同 0 地区)となった。変動率区分が下方に移行した地区は 9 地区だった。[地方圏]全 23 地区＝上昇 1 地区(同 13 地区)、横ばい 15 地区(同 7 地区)、下落 7 地区(同 3 地区)となった。変動率区分が下方に移行した地区は 14 地区だった。

用途別の動向は、◇住宅系地区＝全 32 地区のうち、上昇 0 地区(前回 23 地区)、横ばい 27 地区(同 8 地区)、下落 5 地区(同 1 地区)となった。変動率区分が下方に移行した地区は 23 地区だった。◇商業系地区＝全 68 地区のうち、上昇 1 地区(同 50 地区)、横ばい 34 地区(同 15 地区)、下落 33 地区(同 3 地区)となった。変動率区分が下方に移行した地区は 52 地区だった。

[URL] [https://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo04\\_hh\\_000172.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo04_hh_000172.html)

【問合せ先】不動産・建設経済局 地価調査課 地価公示室 03—5253—8111 内線 30366、30367

## 国交省、6月の建設総合統計、出来高総計は前年比2.9%減の3.8兆円

国土交通省がまとめた「建設総合統計」(令和2年6月分)によると、6月の出来高総計は3兆8871億円(前年同月比2.9%減)で、このうち民間総計は2兆3648億円(同8.0%減)、公共総計は1兆5224億円(同6.3%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〉1兆9675億円(前年同月比9.1%減)。うち居住用1兆1903億円(同9.1%減)、非居住用7772億円(同9.0%減)。〈土木〉3973億円(同2.2%減)。

[公共の出来高総計の内訳]〈建築〉3419億円(前年同月比7.6%増)。うち居住用462億円(同14.7%増)、非居住用2957億円(同6.5%増)。〈土木〉1兆1804億円(同5.9%増)。

[地域別の出来高] ◇北海道＝1910億円(前年同月比7.4%減) ◇東北＝3855億円(同4.2%減) ◇関東＝1兆3978億円(同5.6%減) ◇北陸＝1988億円(同1.9%増) ◇中部＝4528億円(同2.3%減) ◇近畿＝5212億円(同2.0%増) ◇中国＝2081億円(同1.5%減) ◇四国＝1101億円(同4.2%増) ◇九州・沖縄＝4217億円(同1.2%減)。

[URL] [https://www.mlit.go.jp/report/press/joho04\\_hh\\_000930.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000930.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



## 市場指標

### 不動研住宅価格指数、6月の首都圏総合は前月比2か月ぶりの下落

(一財)日本不動産研究所は2020年6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・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92.55P(前月比0.56%下落)で、2か月ぶりに下落した。  
[地域別の内訳] ◇東京都＝103.68P(前月比0.43%上昇)で、2か月連続の上昇◇神奈川県＝84.00P(同2.11%下落)で、2か月ぶりの下落◇千葉県＝68.27P(同3.66%下落)で、3か月連続の下落◇埼玉県＝74.58P(同1.10%下落)で、3か月連続の下落。

[URL] <https://www.reinet.or.jp/?p=24355>

【問合先】研究部 03—3503—5335



## ビル市況

### 三鬼商事、7月の東京都心5区・オフィスビル空室率、前月比0.80P上昇

三鬼商事がまとめた2020年7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2.77%、前月比0.80ポイント(P)上昇し、前年同月比でも1.06P上昇した。7月は大規模新築ビルが満室で竣工した一方、既存ビルでは新築ビルへの移転に伴う二次空室の募集開始の動きが相次いだこともあり、東京ビジネス地区全体の空室面積がこの1か月間で約6万3000坪増加した。また、平均月額坪当たり賃料は2万3014円(前月比0.59%・134円上昇、前年同月比6.23%・1349円上昇)で、2014年1月以降、79か月連続で上昇し、月次統計を開始した2002年1月以来の高値となった。

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28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2576棟。平均は新築ビルと既存ビルの合計で今回は2604棟。

[新築ビル] ◇空室率＝2.13%(前月比0.38P低下、前年同月比2.02P低下)。7月は満室稼働のビルを含めた7棟が既存ビルの区分にシフトしたことや、大規模ビル1棟が満室で竣工したことなどから低下した。◇月額坪当たり賃料＝3万2954円(前月比86円上昇、前年同月比2369円上昇)。

[既存ビル] ◇空室率＝2.79%(前月比0.84P上昇、前年同月比1.15P上昇)。7月は二次空室の影響が大きかったことに加えて、成約の動きが進まない状況も続いたため上昇した。◇月額坪当たり賃料＝2万2776円(前月比169円上昇、前年同月比1389円上昇)。

[URL] <https://www.e-miki.com/market/tokyo/>

【問合先】お客様サービス室(東京) 0120—38—8127



## 会員募集

### 国交省、「海外不動産官民ネットワーク」設立、会員企業を募集

国土交通省は、海外不動産の課題解決に官民一体で取り組む「海外不動産官民ネットワーク[J-NORE(Joint Network for Overseas Real Estate Business)]」を設立し、会員企業の募集を開始した。

本邦企業が海外で不動産を展開する上で、各国の許認可や土地関連制度等が日本と異なることに起因する制度的なトラブルが発生している。同省は、この課題に官民共同で取り組むためのプラットフォームとして、同ネットワークの設立に至った。

**【対象企業】**①海外で不動産(開発・賃貸・管理等)を営む本邦企業。②今後、海外で不動産(開発・賃貸・管理等)を営むことを検討している本邦企業。※上記には該当しないものの、海外における不動産事業に知見を有し、同ネットワークの活動に協力できる企業等は「協力機関」として別途募集する。**【費用】**会費は徴収しない。**【申込方法】**①会社名、②窓口となる担当者の氏名・所属・電話番号、③事業実施中又は検討中の国名、④協力機関としての参画を希望する場合はその旨を hqt-j-nore-re@gxb.mlit.go.jp にメールで送信すること。

**【活動概要】**①海外での不動産事業に係るビジネストラブル・制度上の課題等の収集。②上記情報の整理・分析・検討。③官民共同による解決に向けた取組み(原因や課題を整理・分析。事案の性質に応じて解決に向けて取組み)。④各種の情報共有。⑤勉強会・ネットワーキング会(年次会合等)の開催。※会員企業には、各種アンケート・ヒアリング等への協力を依頼する場合がある。※年に一度全体会合を行う。

**【年間スケジュール(初年度)】**◇8月＝募集開始。◇10月＝ネットワークの発足、第1回年次会合の開催。◇11月＝海外不動産事業に関する情報提供セミナー。◇随時＝アンケート等による情報収集、二国間会議等における制度改善要望に向けたヒアリング等。

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.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo03\\_hh\\_000249.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo03_hh_000249.html)

**【問合せ先】** 不動産・建設経済局 国際市場課 03—5253—8111 内線 24622、24626



## 講演会

### 土地総研、不動産市場の最新動向～不確実性の高まる世界において～、10/7 開催

(一財)土地総合研究所は、第210回定期講演会をZoomによるオンラインで開催する。

**【演題】** 不動産市場の最新動向～不確実性の高まる世界において～ **【講師】** 佐久間誠氏[㈱ニッセイ基礎研究所金融研究部准主任研究員]。

**【日時・定員】** 10月7日(水)、14:00～16:00、100名。 **【参加費】** 無料。

申込方法など詳細はURLを参照のこと。

**【URL】** <http://www.lij.jp/lec/>

**【問合せ先】** 03—3509—6971