

2020.10.23 No. 0370

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M、成約件数 7.3%減、成約価格 6.6%上昇

～東日本レイズ、9月の首都圏・不動産流通市場の動向

(公財)東日本不動産流通機構(通称:東日本レイズ)は、2020年9月度の「レイズシステム利用実績報告(東日本)」と月例「首都圏不動産流通市場の動向～マーケットウォッチ」をまとめた。東日本のレイズシステム利用実績は、新規登録件数が22万7229件で前年同月比1.7%増加、このうち売物件の登録件数は5万7042件で同18.1%減少し、賃貸物件の登録件数は17万187件で同10.7%増加した。成約報告をみると、売物件が8858件で同1.9%減少、賃貸物件が1万6944件で同1.2%減少、成約報告の合計は2万5802件で同1.4%減少し、前年水準を下回った。

9月の首都圏[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)]のマーケット概況をみると、中古マンションの成約件数は3328件で前年同月比7.3%減少した。成約㎡単価は55.98万円で同4.1%上昇し5か月連続、成約価格は3693万円で同6.6%上昇し4か月連続で前年同月を上回った。成約専有面積は65.97㎡で同2.4%拡大した。

地域別の成約件数をみると、全ての地域が前年同月比で減少。東京都区部は1366件で前年同月比9.9%減少し、多摩地区は347件で同10.6%減少の2桁減となり、双方とも前年同月を下回った。横浜・川崎市は593件で同3.9%減少、神奈川県他は224件で同7.1%減少し、双方とも前年同月を下回った。埼玉県は387件で同3.3%減少、千葉県は411件で同3.7%減少し、双方とも3か月ぶりに前年同月を下回った。地域別の成約㎡単価は前月に続いて全ての地域が前年同月比で上昇。東京都区部は82.61万円で前年同月比5.2%上昇、多摩地区は43.16万円で同8.0%上昇し、双方とも5か月連続で前年同月を上回った。横浜・川崎市は49.07万円で同2.1%上昇し、4か月連続で前年同月を上回った。神奈川県他は33.09万円で同4.7%上昇し、5か月連続で前年同月を上回った。埼玉県は33.70万円で同3.5%上昇し、4か月連続で前年同月を上回った、千葉県は30.96万円で同7.6%上昇し、前月に続いて前年同月を上回った。

中古戸建住宅の成約件数は1303件で前年同月比3.9%増加し、3か月連続で前年同月を上回った。成約価格は3168万円で同2.5%上昇し、前月に続いて前年同月を上回った。成約土地面積は同1.9%縮小し、前月に続いて前年同月を下回った。成約建物面積は同0.2%拡大でほぼ横ばいだった。

《2020年9月度のレイズシステム利用実績(東日本)の概要》

[新規登録件数]22万7229件(前年同月比1.7%増)、うち◇売物件=5万7042件(同18.1%

減)◇賃貸物件=17万187件(同10.7%増)。「成約報告件数」2万5802件(同1.4%減)、うち◇売物件=8858件(同1.9%減)◇賃貸物件=1万6944件(同1.2%減)。「条件検索」1228万2120件(同4.0%増)。「図面検索」2404万5765件(同2.7%増)。「東日本月末在庫状況」49万3892件(同3.2%増)、うち◇売物件=17万4415件(同11.6%減)◇賃貸物件=31万9477件(同13.5%増)。「総アクセス件数」4021万82件(同2.5%増)。

《2020年9月度の首都圏不動産流通市場の動向(成約状況)》

【中古マンション】◇件数=3328件(前年同月比7.3%減)。◇平均㎡単価=55.98万円(同4.1%上昇)。◇平均価格=3693万円(同6.6%上昇)。◇平均専有面積=65.97㎡(同2.4%拡大)。◇平均築年数=21.47年(前年同月21.87年)。◇新規登録件数=1万4656件で前年同月比14.7%減少の2桁減となり、13か月連続で前年同月を下回った。前月比は4.2%増加した。

【中古戸建住宅】◇件数=1303件(前年同月比3.9%増)。東京都区部と神奈川県他を除く各地域が前年同月比で増加し、埼玉県は同2桁増、千葉県は4か月連続で前年同月を上回った。◇平均価格=3168万円(同2.5%上昇)。東京都区部と神奈川県他を除く各地域が前年同月比で上昇し、多摩地区と千葉県は同2桁の上昇となった。◇平均土地面積=148.11㎡(同1.9%縮小)。◇平均建物面積=105.45㎡(同0.2%拡大)。◇平均築年数=20.16年(前年同月21.32年)◇新規登録件数=5144件で前年同月比17.5%減少の2桁減となり、7か月連続で前年同月を下回った。前月比は8.3%増加した。

【新築戸建住宅】◇件数=606件(前年同月比14.6%増)、4か月連続の増加。◇平均価格=3560万円(同0.0%上昇)、2か月ぶりの上昇。◇平均土地面積=123.01㎡(同1.8%縮小)、8か月ぶりの縮小。◇平均建物面積=98.63㎡(同0.0%拡大)、4か月ぶりの拡大。

【土地(面積100~200㎡)】◇件数=616件(前年同月比12.2%増)、3か月連続の増加。◇平均㎡単価=19.16万円(同1.5%下落)、3か月ぶりの下落。◇平均価格=2787万円(同0.1%下落)、3か月ぶりの下落。

[URL] <http://www.reins.or.jp/library/>(月例マーケットウォッチ)

<http://www.reins.or.jp/overview/#report>(レイズシステム利用実績報告)

【問合せ】03—5296—9350



調査統計

国交省、8月の建設総合統計、出来高総計は前年比4.0%減の4.1兆円

国土交通省がまとめた「建設総合統計」(令和2年8月分)によると、8月の出来高総計は4兆1708億円(前年同月比4.0%減)で、このうち民間総計は2兆4400億円(同9.7%減)、公共総計は1兆7309億円(同5.3%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〉2兆556億円(前年同月比11.0%減)。うち居住用1兆2436億円(同11.4%減)、非居住用8120億円(同10.6%減)。〈土木〉3843億円(同1.9%減)。

〔公共の出来高総計の内訳〕〈建築〉3614億円(前年同月比3.5%増)。うち居住用513億円(同13.3%増)、非居住用3101億円(同2.0%増)。〈土木〉1兆3695億円(同5.8%増)。

〔地域別の出来高〕◇北海道=2910億円(前年同月比10.2%増)◇東北=4410億円(同4.5%減)◇関東=1兆4262億円(同7.1%減)◇北陸=2214億円(同0.2%減)◇中部=4628億円(同5.9%減)◇近畿=5365億円(同0.5%増)◇中国=2226億円(同5.4%減)◇四国=1196億円(同5.2%減)◇九州・沖縄=4497億円(同5.9%減)。

〔URL〕https://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000941.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



周知依頼

令和2年度最低賃金額の改定について、国交省から当協会に周知依頼

令和2年度最低賃金額の改定について、国土交通省から当協会に周知依頼があった。令和2年度の地域別最低賃金額の改定については、40県において、令和2年8月から9月の間に、改定公示が行われ、令和2年10月1日から順次発効された。また、一定の事業又は職業に係る特定最低賃金額についても、今後改定・発効が予定されている。これらの改定された最低賃金額については、広く国民に周知し、その履行確保を図る必要があることから、厚生労働省では、広報媒体を活用した周知・広報に取り組んでいる。

役務及び工事等の発注に当たっては、

- ・各都道府県における最低賃金額の改定も反映した人件費等の最新の実勢価格等を踏まえた積算に基づき、適正に予定価格を作成するものとし、
- ・年度途中の最低賃金額の改定を見越した予算を確保し、契約時点で反映しておくことや、人件費単価が改定後の最低賃金額を下回った際は適切な価格での単価の見直しを行う旨の条項をあらかじめ契約に入れるなどにより、年度途中で最低賃金額の改定があったとしても、受注者が労働者に対して最低賃金額以上の賃金を支払う義務をできるよう配慮を求めている。

令和2年度地域別最低賃金改定状況については、下記の厚労省URLを参照すること。

〔URL〕https://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/koyou_roudou/roudouki jun/minimumichiran/

【問合せ先】厚生労働省 労働基準局 賃金課 指導係 03—5253—1111 内線 5546



シンポジウム

グリーン建築推進フォーラム、「スマートウェルネスオフィスの新展開」11/17開催

グリーン建築推進フォーラム(GBF-IBEC)と(一財)建築環境・省エネルギー機構(IEBC)は、第13回シンポジウム「スマートウェルネスオフィスの新展開～ウェルネスオフィスの社会実装の動向と変化～」[共催：(一社)日本サステナブル建築協会]を、「Zoom ウェビナー」を使用したオンラインで開催する。

オフィスは、働く場というだけでなく、ワーカーの健康増進や知的生産性の向上に寄与することで、経営を左右する投資対象と考えられるようになってきた。新型コロナウイルスの感染拡大で働き方には大きな変化が求められているが、この「健康経営」の流れはより推進される方向であると考えられる。CASBEE-WO の認証開始を契機として、スマートウェルネスオフィス(SWO)は、今や研究から実践の段階に入ったと言える。同シンポジウムでは、ウィズコロナの現状も踏まえ、多様な事例、様々な立場からの取組みを紹介し、SWO に対するさらなる期待と展望を議論する。

【基調講演】①(仮題)スマートウェルネスオフィスを含めた不動産における ESG 投資の推進の取組み＝皆川武士氏[国土交通省不動産・建設経済局不動産市場整備課長]。②(仮題)健康経営オフィスに向けての期待＝岡田邦夫氏[NPO 法人健康経営研究会理事長]。

【話題提供】①見える化ツールによる市場変革への勧め＝林立也氏[千葉大学大学院工学研究創生工学専攻建築学コース准教授]。②赤坂インターシティ AIR におけるウェルネスオフィスの取組み＝納章太氏[赤坂インターシティマネジメント(株)]。③日建設計東京ビルにおける WELLNESS OFFICE の取組み＝大浦理路氏[株日建設計デジタルソリューション室]。

【討論】司会＝田辺新一氏[早稲田大学創造理工学部建築学科教授]。副司会＝村上周三氏[(一財)建築環境・省エネルギー機構理事長、グリーン建築推進フォーラム代表]。岡田邦夫氏、林立也氏、納章太氏、大浦理路氏。

【開催方法】Zoom によるウェビナー方式。【日時・定員】11月17日(火)、13:30～16:50、400名。【参加費】無料。申込方法など詳細はURLを参照すること。

[URL] <http://www.ibec.or.jp/GBF/doc/GBF13th.pdf>

【問合先】(一財)建築環境・省エネルギー機構(IBEC) 建築環境部 03—3222—6690



説明会

国交省、賃貸住宅管理業法の施行に向けた説明会(サブリース関係)を開催

国土交通省は、「賃貸住宅管理業法の施行に向けたオンライン説明会(サブリース関係)」を開催する。

今年6月、賃貸住宅管理業について、登録制度の創設とその業務の適正な実施のため必要な規制を設けるとともに、サブリース事業についても、マスターリース契約の適正化のため必要な規制を設けた「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」が公布された。

同法律では、サブリース業者に対し、「誇大広告等の禁止」「不当な勧誘等の禁止」「サブリース契約の締結前における重要事項説明及び書面交付、締結時の書面交付」等を義務付けし、違反者は業務停止等の監督処分、罰則の対象とすることで、サブリース業者とオーナーとの間のマスターリース契約の適正化を図っていくこととし、12月中旬に施行されることとなっている。サブリース業者とオーナーとのトラブルを防止するためには、法で求められる事項や法違反となり得る具体的事例といった、業務を適正に行うために求められる水準を示しながら、これらの規制の内容を関係者に分かりやすく示すことが重要であることから、このたび、WEBによる説明会を実施することとした。

【開催日時】◇第1回：11月19日(木)、※満員で参加不可。◇第2回：11月26日(木)。

◇第3回：12月3日(木)。◇第4回：12月10日(木)。※時間は全ての回が15:00～16:00で、同一内容。【開催方法】オンラインのテレビ会議システム(zoom)を使用して開催。webブラウザから視聴が可能なので、パソコンからの参加を推奨。【申込締切】各回3営業日前の17:00が予約締切。【定員】各回約700人(各回の定員になり次第、予約を締め切る)。【申込方法】下記URLの登録フォームから申し込むこと。【参加費】無料。

また、国土交通省では、賃貸住宅管理業法のうち、サブリース事業に関する措置について、「賃貸住宅管理業法の施行に向けた検討会」における議論を踏まえ、具体的な規制の対象を事例等で明示した「サブリース事業に係る適正な業務のためのガイドライン」を策定した。

◇「サブリース事業に係る適正な業務のためのガイドライン」のポイント

＜目的＞サブリース事業に係る規制の実効性を確保し、サブリース業者等とオーナーとのトラブルを防止するため、法の規制対象や法違反となり得る具体的な事例を明確化し、これらの規制の内容を関係者に分かりやすく示す。

＜概要＞【規制の対象となる勧誘者の明確化】賃貸住宅の建設請負や土地等の売買の際にマスターリース契約の締結を勧める建設業者や不動産業者、特定のサブリース業者から勧誘の依頼を受けたオーナーが「勧誘者」に該当することを明確化。

【禁止される誇大広告・不当勧誘の明確化】誇大広告・不当勧誘として禁止される具体例を明確化。[誇大広告の例]「家賃保証」「空室保証」などの文言に隣接する箇所に、定期的な家賃の見直しがある場合にその旨及び借地借家法第32条の規定により減額されることがあることが表示されていない。[不当勧誘の例]家賃減額リスクや、契約期間中のサブリース業者からの契約解除の可能性、借地借家法第28条の規定によりオーナーからの解約には正当事由が必要であることについて伝えず、サブリース事業のメリットのみを伝える。

【オーナーに説明すべき家賃減額リスク等の内容の明確化】契約締結前に書面に記載して説明しなければならないリスク事項を明確化。[記載して説明すべきリスク事項](1)家賃が減額される場合があること＝①家賃の定期的な見直しがあり、見直しにより家賃が減額する場合があること。②契約条件にかかわらず借地借家法第32条第1項に基づきサブリース業者が減額請求を行うことができること(ただし、家賃が、経済事情の変動により不相当となったとき等借地借家法上の要件を満たさない限り、減額請求はできないこと)。③オーナーは必ずその請求を受け入れなくてはならないわけではなく、変更前の家賃決定の要素とした事情を総合的に考慮した上で、協議により相当家賃額が決定されること。(2)契約期間中に解約となる場合があること＝①契約期間中でも、サブリース業者から解約される場合があること。②借地借家法第28条に基づきオーナーからの解約には正当事由が必要であること。

[URL] https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/tochi_fudousan_kensetsugyo_const_tk3_000001_00003.html
(賃貸住宅管理業法の施行に向けたオンライン説明会[サブリース関係]の開催)

https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/tochi_fudousan_kensetsugyo_const_tk3_000001_00004.html

(賃貸住宅管理業法 法律、政省令、解釈・運用の考え方、ガイドラインについて)

<https://seminar-app.com/cer-0000000046>(説明会の登録フォーム)

【問合先】不動産・建設経済局 参事官付 03—5253—8111 内線 25133、25131
(制度に関するお問合せ)