

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers



発売は首都圏2.7万戸・近畿圏1.5万戸、前年比共に減

～不動産経済研、2020年と12月の新築分譲マンション市場

不動産経済研究所がまとめた2020年年間(1～12月)と2020年12月の「首都圏・近畿圏の新築分譲マンション市場動向」によると、首都圏(1都3県)の2020年年間の発売総戸数は2万7228戸で、前年の3万1238戸に比べ4010戸、12.8%の減少となった。新型コロナウイルス感染拡大防止のための緊急事態宣言によって4、5月が大幅に落ち込んだ影響が大きく、年間の発売は1992年の2万6248戸以来の低水準となった。過去最多の発売戸数だった2000年の9万5635戸と比べると71.5%の減少となっている。

売行き面では、初月契約戸数の合計が1万7973戸で月間契約率の平均は66.0%。前年比では3.4ポイント(P)アップしたものの、5年連続で60%台となった。エリア別では千葉県が76.9%、神奈川県が70.0%と70%台に乗せたのに対し、東京都下は49.6%と低かった。累積の契約戸数は2万1372戸で累積契約率は78.5%となり、前年を0.6P上回っている。また億ションの発売は1823戸で、前年(1866戸)に比べ43戸、2.3%の減少。最高額は「プラウド代官山フロント」(東京都渋谷区)の6億9000万円だった。2020年12月のマンション発売戸数は前年同月比15.2%増の7362戸で、2か月ぶりのアップとなった。契約率は62.6%で同1.3Pアップした。

近畿圏(2府4県)の2020年年間の発売総戸数は前年比15.8%減の1万5195戸となった。初月の月間契約率の平均は同2.4Pダウンの71.7%。2010年以降11年連続で好調ラインの70%を上回った。また、2020年12月のマンション発売戸数は前年同月比3.9%減の3105戸となり、3か月ぶりに前年同月を下回ったものの、水準としては過去1年間では最大を記録した。大阪市部全体では前年同月から戸数を減らしたものの、都市型コンパクト物件の供給が戻り、また兵庫県下など外周部でも大幅増だった。そのため戸当たり平均価格・㎡単価は下落した。初月契約率は同9.0Pアップの80.0%で、4か月ぶりに70%以上に回復した。

◆首都圏【2020年年間の市場】[エリア別の発売状況] ◇東京23区1万911戸(前年比20.6%減、シェア40.1%) ◇東京都下3242戸(同27.8%増、同11.9%) ◇神奈川県5586戸(同22.2%減、同20.5%) ◇埼玉県3367戸(同26.5%減、同12.4%) ◇千葉県4122戸(同28.8%増、同15.1%)—東京都下と千葉県が増加した一方、その他のエリアは軒並み20%以上落ち込んだ。東京23区のシェアは前年の44.0%と比べると3.9Pダウン。また、東京都全域では前年比13.0%減の1万4153戸にとどまり、シェアは52.0%となっている。[価格動向] ◇戸当たり平均価格6084万円(前年比1.7%上昇)—2年連続のアップ。1990年(6123万円)以来の高値となった。◇㎡単価92.6万円(同5.3%上昇)—8年連続のアップ。1990年

(93.4万円)以来の高値。エリア別では東京23区、神奈川県、埼玉県が平均価格、㎡単価ともに上昇している。[販売在庫の状況] 2020年12月末時点の販売在庫は8905戸で、前年末比190戸の減少。年末時点の在庫が減少となるのは2年連続のこと。[即日完売] 427戸(シェア1.6%)。[フラット35登録物件戸数] 2万5729戸(シェア94.5%)。[2021年の発売予測] 東京23区、神奈川県、埼玉県が増加、首都圏全体では前年比17.5%増の3万2000戸前後と、増加に転じる見込み。

【2020年12月の市場】[エリア別の発売状況] ◇東京23区2234戸(前年同月比17.3%減) ◇東京都下1177戸(同193.5%増) ◇神奈川県1360戸(同17.7%減) ◇埼玉県1126戸(同57.5%増) ◇千葉県1465戸(同59.1%増) —東京23区と神奈川県が減少するも、埼玉県、千葉県は5割増、東京都下は倍以上の増加となった。[エリア別の契約率] ◇東京23区68.2%(前年同月比5.0P増) ◇東京都下37.0%(同37.1P減) ◇神奈川県66.3%(同2.5P減) ◇埼玉県50.5%(同4.2P増) ◇千葉県80.5%(同32.1P増)。[価格動向] ◇戸当たり平均価格5623万円(前年同月比4.3%下落) —東京23区、東京都下、埼玉県が上昇となった一方、神奈川県、千葉県は下落している。◇㎡単価83.7万円(同0.2%下落)。[平均専有面積] 67.19㎡(前年同月比4.1%縮小)。[即日完売] 1物件237戸(シェア3.2%)。[フラット35登録物件戸数] 6946戸(シェア94.3%)。[販売在庫の状況] 12月末時点の販売在庫は8905戸で、前月末比2064戸の増加。[2021年1月の発売予測] 前年同月の1237戸をわずかに下回る1200戸程度となる見込み。

◆**近畿圏【2020年年間の市場】**[エリア別の発売状況] ◇大阪市部5915戸(前年比34.2%減) ◇大阪府下3173戸(同18.9%減) ◇神戸市部1436戸(同16.8%減) ◇兵庫県下1967戸(同16.8%増) ◇京都市部1038戸(同31.7%増) ◇京都府下346戸(同1472.7%増) ◇奈良県524戸(同231.6%増) ◇滋賀県607戸(同12.2%減) ◇和歌山県189戸(同177.9%増)。[価格動向] ◇戸当たり平均価格4181万円(前年比8.1%上昇) —3年連続のアップ、1992年(4402万円)以来の高水準。◇㎡単価69.1万円(同1.6%上昇) —8年連続のアップ、1991年(75.0万円)以来の高水準。[販売在庫の状況] 2020年12月末時点の販売在庫は3595戸で、前年末比775戸の増加。このうち建物竣工済みの完成在庫は同6.5%増の1270戸。[2021年の発売予測] 前年比18.5%増の1万8000戸程度となる見込み。

【2020年12月の市場】[エリア別の発売状況] ◇大阪市部948戸(前年同月比39.5%減) ◇大阪府下386戸(同43.2%減) ◇神戸市部285戸(同23.4%減) ◇兵庫県下701戸(同146.0%増) ◇京都市部340戸(同996.8%増) ◇京都府下192戸(前年同月0戸) ◇奈良県120戸(前年同月比50.0%増) ◇滋賀県76戸(同56.6%減) ◇和歌山県57戸(同42.5%増)。[価格動向] ◇戸当たり平均価格3913万円(前年同月比8.0%下落) —10か月ぶりのダウン。◇㎡単価66.5万円(同6.1%下落) —3か月ぶりのダウン。[平均専有面積] 58.88㎡(前年同月比2.0%縮小)。[販売在庫の状況] 12月末時点の販売在庫は3595戸で、前月末比366戸の増加。[2021年1月の発売予測] 前年同月の621戸を上回る800戸程度となる見込み。

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

【問合せ先】 企画調査部 03—3225—5301



国交省、令和2年11月の建設総合統計、出来高総計は1.2%減の4.7兆円

国土交通省がまとめた「建設総合統計」(令和2年11月分)によると、令和2年11月の出来高総計は4兆7423億円(前年同月比1.2%減)で、このうち民間総計は2兆5308億円(同6.7%減)、公共総計は2兆2115億円(同6.0%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〉2兆1142億円(前年同月比7.9%減)。うち居住用1兆2802億円(同6.7%減)、非居住用8340億円(同9.7%減)。〈土木〉4165億円(同0.0%減)。

〔公共の出来高総計の内訳〕〈建築〉3779億円(前年同月比1.5%増)。うち居住用492億円(同1.6%増)、非居住用3287億円(同1.5%増)。〈土木〉1兆8337億円(同7.0%増)。

〔URL〕https://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000958.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、令和2年12月の建設労働需給、全国8職種の過不足率0.4%の不足

国土交通省は、令和2年12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職種と、電工、配管工の2職種を加えた8職種を対象に、令和2年12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、11月が0.9%の不足、12月が0.4%の不足となり、0.5ポイント(P)不足幅が縮小(前年同月比では1.1P不足幅が縮小)した。また、東北地域の8職種の過不足率は、11月が2.0%の不足、12月が0.6%の不足となり、1.4P不足幅が縮小(前年同月比では0.8P不足幅が縮小)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12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)=+0.7%(前月比0.0P、前年同月比▲1.9P)◇型わく工(建築)=▲0.1%(同▲1.0P、同▲2.1P)◇左官=▲0.1%(同▲1.0P、同▲2.6P)◇とび工=+0.3%(同▲0.9P、同▲2.3P)◇鉄筋工(土木)=▲0.1%(同▲0.5P、同▲1.1P)◇鉄筋工(建築)=+0.2%(同0.0P、同+1.1P)◇6職種計=+0.2%(同▲0.6P、同▲1.6P)◇電工=+0.7%(同▲0.1P、同▲0.5P)◇配管工=+1.2%(同▲0.7P、同+0.3P)◇8職種計=+0.4%(同▲0.5P、同▲1.1P)。

〔URL〕https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo14_hh_000001_00023.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



セミナー

木のいえ一番協会、「スギ乾燥平角材の新たな可能性について」2/5 開催

(一社)木のいえ一番協会は、セミナー「大径材化時代のスギ乾燥平角材の新たな可能性について～福島産スギを活かす心去り平角の乾燥技術等の開発～」を開催する。

人工林の高齢級化・大径材化が進む中、これに対応した新たな需要創出とともに、確かな品質・性能を確保するための技術開発の推進が必要である。このため、同協会では、林野庁の令和2年度補正予算を活用し、いわき材加工センター等の協力を得ながら福島県産スギの心去り平角の乾燥スケジュール等の技術開発を進めてきたところ。同セミナーでは、木造建築と木材乾燥の関係を歴史的観点から見た基調講演と、スギの心去り平角の製材、乾燥スケジュール、強度性能等の試験結果について報告し、スギ心去り平角の乾燥技術の普及・向上と新たな需要拡大の一助となることを目指している。

【基調講演】木造建築の変遷からみる木材乾燥＝有馬孝禮氏(東京大学名誉教授)。

【試験結果報告】①試験の概要及びスギ心去り平角の乾燥について＝渡辺憲氏(森林総合研究所木材乾燥研究室主任研究員)。②スギ心去り平角の製材について＝松村ゆかり氏(森林総合研究所木材機械加工研究室主任研究員)。③スギ心去り平角の強度について＝長尾博文氏(森林総合研究所構造利用研究領域チーム長[強度性能評価担当])。【日時】2月5日(金)、13:00～15:10、YouTubeで配信。【定員】200名。【参加費】無料。申込方法など詳細は下記URLを参照すること。

【URL】<https://kinoie-1ban.or.jp/seminar/2020/>

【問合先】(一社)木のいえ一番協会 03—5790—6360



シンポジウム

政策研究大と建築研、「With コロナ時代の建築環境とは」2/10 オンライン開催

国立大学法人政策研究大学院大学と国立研究開発法人建築研究所は共催で、シンポジウム「with コロナ時代の建築環境とは」をオンラインで開催する。

今日、新型コロナウイルス感染症(COVID-19)感染による想定外の大規模災害によって、人々が一日のほとんどを過ごす建築環境に対し大きな影響を与えている。感染を防ぐために避けるべき3密のうち、特に換気の悪い密閉空間に対し、厚労省の通知や、建築学会、空気調和・衛生工学会の談話が相次ぎ公表された。しかし、具体的な新型コロナウイルス感染症(COVID-19)感染と換気の関係については、医学的な知見が未だ不明であり、今後の検討が待たれるところ。一方、建築環境において、全ての人々が生活を継続し続ける中で、様々な変化が生じており、それらに関する知見も求められている。

そこで、同シンポジウムでは、上記の新型コロナウイルス感染症(COVID-19)対策の現状、建築設備も含めた計画的な観点を中心に、建築内の衛生に係る根源的な部分からエネルギー消費の変化まで視野を広げ、新型コロナウイルス感染症(COVID-19)感染を通じてどのように建築環境そのものを見直していったら良いか、分野の異なる学識者が講演して、今後の展望について討議する。

【基調講演】①新型コロナウイルス感染症(COVID-19)を踏まえた換気・通風計画の現状と今後の展開＝林基哉氏(北海道大学工学研究院教授)。②新型コロナウイルス感染症(COVID-19)対策としての空調・換気設備の現状と今後の展開＝柳宇氏(工学院大学建築学部建築学科教授)。**【講演】**①新型コロナウイルス感染症(COVID-19)で見直された屋外と室内を繋ぐ“窓”の意味＝三木保弘氏(国土技術政策総合研究所住宅研究部建築環境研究室室長)。②感染症と衛生設備:改めて“便所”を考える＝山海敏弘氏(国土技術政策総合研究所シニアフェロー)。③今後の避難所に求められる環境とは＝山口秀樹氏(国土技術政策総合研究所建築研究部設備基準研究室主任研究官)。④在宅勤務等の推進による住宅内での生活とエネルギー消費の変化＝上野貴広氏(建築研究所環境研究グループ研究員)。**【パネルディスカッション】**◇司会:澤地孝男氏(建築研究所理事)。◇パネラー:林基哉氏、柳宇氏、三木保弘氏、山海敏弘氏、山口秀樹氏、上野貴広氏。**【情報提供(予定)】**根谷拓志氏(建築研究所企画調査課)。

【日時】2月10日(水)、13:30～17:00。オンライン開催(ZOOM ウェビナー)。**【定員】**500名。

【参加費】無料(事前登録制)。**【登録締切】**2月3日(水)まで。

参加方法など詳細については、下記の政策研究大学院大学のURLを参照すること。

[URL] <https://www.grips.ac.jp/jp/events/20201222-6842/>

【問合先】政策研究大学院大学 E-mail:zizoku@grips.ac.jp

建築研究所 企画部 企画調査課 029—879—0635 E-mail:kikaku@kenken.go.jp

説明会

国交省、「サ高住」整備事業拡充などの説明会、3/12までオンライン開催

国土交通省は、「サービス付き高齢者向け住宅整備事業」を始め、令和3年度当初予算案に盛り込まれた支援制度の内容や変更点(拡充等)について、専用WEBサイトにて動画等を配信する形式により説明会を開催している。高齢者、障害者、子育て世帯等の多様な世帯が安心して健康に暮らすことができる住環境(スマートウェルネス住宅)を実現するため、同省では、「スマートウェルネス住宅等推進事業」により支援している。

【対象者】介護・福祉・医療関係団体、不動産関係団体・大家、居住支援系団体、NPO法人、地方公共団体(住宅部局・福祉部局等)等。**【期間】**2月19日(金)から3月12日(金)まで。

【実施方法】説明会専用WEBサイトにて説明動画、資料等を配信。

【主な内容】①サービス付き高齢者向け住宅整備事業の概要(延長・拡充・見直し)。②セーフティネット住宅改修事業の概要(拡充)。③人生100年時代を支える住まい環境整備モデル事業の概要(拡充)。上記3事業の説明動画を全て視聴する場合、所要90分程度。**【参加費】**無料。**【参加方法】**事前に参加申込みが必要。サービス付き高齢者向け住宅整備事業HP(<http://www.koreisha.jp/service/>)を参照の上、申し込むこと。後日WEBサイト接続用のID等を送信する。**【説明資料】**同事業HPにて公開(説明動画の配信終了後も公開予定)。

[URL] https://www.mlit.go.jp/report/press/house07_hh_000225.html

【問合先】住宅局 安心居住推進課 03—5253—8111 内線 39857、39856

「サービス付き高齢者向け住宅整備事業」等説明会事務局(参加申込・問合先)

E-mail(参加申込専用): moushikomi302@mx1.ksknet.co.jp 電話: 03—5805—2971