

# 週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers

今週の  
フラッシュ

中古M、成約件数 6.0%減、成約価格 4.6%上昇

～東日本レイズ、2020年の首都圏不動産流通市場

(公財)東日本不動産流通機構(通称:東日本レイズ)は、首都圏[1都3県=東京都(東京都区部、多摩地域)、埼玉県、千葉県、神奈川県(横浜・川崎地域、神奈川県他地域)]における2020年(2020年1~12月)の「不動産流通市場の動向」をまとめた。

【中古マンション】成約件数は3万5825件(前年比6.0%減)で、2年ぶりに前年を下回った。都県・地域別に見ても、全ての都県・地域で前年を下回っている。

成約物件の1㎡当たり単価は首都圏平均で55.17万円(同3.2%上昇)で、8年連続の上昇。この8年で44.5%上昇している。都県・地域別に見ても、全ての都県・地域で上昇している。成約物件価格は3599万円(同4.6%上昇)で、1㎡当たり単価と同様に8年連続で上昇。都県・地域別に見ても、全ての都県・地域で前年を上回っている。成約物件を価格帯別に見ると、5000万円超の各価格帯が成約件数、比率とも拡大している。成約物件の平均専有面積は65.24㎡(同1.3%拡大)と2年ぶりに拡大、平均築年数は21.99年(前年21.64年)で、経年化が進んでいる。

一方、新規登録件数は18万1750件(前年比11.3%減)と2年連続で減少し、18万件台となっている。都県・地域別に見ても、全ての都県・地域で減少している。新規登録物件の1㎡当たり単価は57.76万円(同0.6%上昇)と7年連続で上昇したが、価格は3296万円(同0.03%下落)とほぼ横ばいながら、7年ぶりに下落となっている。新規登録物件の平均専有面積は57.08㎡(同0.6%縮小)。平均築年数は26.83年(前年25.84年)で、経年化が進んでいる。

【中古戸建住宅】成約件数は1万3348件(前年比2.4%増)と2年連続で前年を上回り、2016年(1万3195件)以来4年ぶりに過去最高を更新している。都県・地域別に見ると、東京都を除く各県・地域で前年を上回っている。

成約物件価格は首都圏平均で3110万円(同0.2%下落)と2年連続で前年を下回っている。成約物件の平均土地面積は147.99㎡(同0.8%拡大)、建物面積は105.24㎡(同0.3%拡大)となっている。平均築年数は21.62年(前年21.38年)で、経年化が進んでいる。

一方、新規登録件数は6万4396件(前年比11.2%減)で4年ぶりに前年を下回っている。都県・地域別に見ても、全ての都県・地域で減少している。新規登録物件の価格は3753万円(同1.9%下落)で、3年連続で下落している。新規登録物件の土地面積は171.12㎡(同0.5%縮小)、建物面積は108.88㎡(同0.8%縮小)と共に4年連続で縮小している。平均築年数は23.43年(前年22.71年)と、経年化している。

【新築戸建住宅】成約件数は6334件(前年比7.9%増)と、2年連続で前年を上回り、6000件台となっている。都県・地域別に見ても、全ての都県・地域で前年を上回っている。

成約物件価格は首都圏平均で3486万円(同0.7%下落)と、2年ぶりに前年を下回っている。成約物件の土地面積は122.95㎡(同0.3%縮小)、建物面積は98.40㎡(同0.5%縮小)となっている。

一方、新規登録件数は7万5200件(同16.5%減)で、5年ぶりに前年を下回っている。都県・地域別に見ても、全ての都県・地域で前年を下回っている。新規登録物件の価格は4060万円(同0.3%上昇)で、6年連続で前年を上回っている。新規登録物件の土地面積は111.88㎡(同0.5%縮小)と3年連続で縮小、建物面積は97.40㎡(同0.1%縮小)となっている。

【土地(100~200㎡)】成約件数は5828件(前年比0.02%増)で、ほぼ横ばいながら前年を上回っている。都県・地域別に見ると、東京都と千葉県を除く、各県・地域で前年を上回っている。

成約物件の1㎡当たり単価は首都圏平均で19.41万円(同2.8%下落)と、2年連続で前年を下回っている。成約物件価格は2810万円(同3.0%下落)で、2年連続で前年を下回っている。

一方、新規登録件数は5万1902件(同11.0%減)で、3年ぶりに前年を下回っている。新規登録物件の1㎡当たり単価は22.23万円(同4.7%下落)で、5年ぶりに前年を下回っている。新規登録物件価格は3111万円(同5.1%下落)で、6年ぶりに前年を下回っている。

[URL] [http://www.reins.or.jp/pdf/trend/sf/sf\\_2020.pdf](http://www.reins.or.jp/pdf/trend/sf/sf_2020.pdf)

【問合せ】03—5296—9350



## 政策動向

### 「流域治水関連法案」が閣議決定、あらゆる関係者が「流域治水」に取り組む

気候変動の影響による降雨量の増加等に対応するため、流域全体を俯瞰し、あらゆる関係者が協働して取り組む「流域治水」の実現を図る「特定都市河川浸水被害対策法等の一部を改正する法律案」(流域治水関連法案)が、2月2日、閣議決定された。

【背景】近年、全国各地で水災害が激甚化・頻発化するとともに、気候変動の影響により、今後、降雨量や洪水発生頻度が全国で増加することが見込まれている。このため、ハード整備の加速化・充実や治水計画の見直しに加え、上流・下流や本川・支川の流域全体を俯瞰し、国や流域自治体、企業・住民等、あらゆる関係者が協働して取り組む「流域治水」の実効性を高めるため、以下を内容とする「流域治水関連法案」を整備することとする。

#### 【改正案の概要】

①流域治水の計画・体制の強化＝◇流域治水の計画を活用する河川を拡大、◇流域水害対策に係る協議会の創設と計画の充実。

②氾濫をできるだけ防ぐための対策＝◇利水ダムの事前放流の拡大を図る協議会の創設、◇下水道で浸水被害を防ぐべき目標降雨を計画に位置付け、整備を加速、◇下水道の樋門等の操作ルールの策定を義務付け、◇沿川の保水・遊水機能を有する土地を確保する制度の創設、◇雨水の貯留浸透機能を有する都市部の緑地の保全、◇認定制度や補助等による自治体・民

間の雨水貯留浸透施設の整備支援一等。

③被害対象を減少させるための対策＝◇住宅や要配慮者施設等の浸水被害に対する安全性を事前確認する制度の創設、◇防災集団移転促進事業のエリア要件の拡充、◇災害時の避難先となる拠点の整備推進、◇地区単位の浸水対策の推進一等。

④被害の軽減、早期復旧、復興のための対策＝◇洪水対応ハザードマップの作成を中小河川に拡大、◇要配慮者利用施設の避難計画に対する市町村の助言・勧告制度の創設、◇国土交通大臣による災害時の権限代行の対象拡大一等。

同法案の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/mizukokudo02\\_hh\\_000027.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/mizukokudo02_hh_000027.html)

【問合先】国土交通省 水管理・国土保全局 水政課 03—5253—8111 内線 35228

国土交通省 都市局 都市計画課 03—5253—8111 内線 32624



## 調査統計

### 国交省、令和2年10月の不動産価格指数(住宅総合)は0.4%上昇、4か月連続アップ

国土交通省は、令和2年10月分の「不動産価格指数(住宅)・季節調整値及び不動産取引件数・面積(住宅)」と令和2年第3四半期(7～9月)分の「不動産価格指数(商業用不動産)・季節調整値」をまとめた。

令和2年10月分の「不動産価格指数(住宅)・季節調整値」(2010年平均=100)によると、全国の住宅総合指数は115.2で、前月比0.4%上昇、4か月連続でアップした。内訳は◇住宅地=100.8(前月比0.8%上昇)◇戸建住宅=101.1(同0.1%上昇)◇マンション(区分所有)=154.9(同0.4%下落)。

令和2年第3四半期分の全国の「不動産価格指数(商業用不動産)・季節調整値」(2010年平均=100)は、「店舗」が132.2、「オフィス」が133.3、「倉庫」が114.4、「工場」が101.6、「マンション・アパート(一棟)」が134.1となった。これらを総合した「建物付土地総合指数」は127.7で前期比1.8%下落、2期連続でダウンした。また、「商業地」が97.7、「工業地」が102.4となり、これらを総合した「土地総合指数」は99.7で同0.4%下落、3期連続でダウンした。「商業用不動産総合指数」(建物付土地総合、土地総合)は116.9で同1.7%下落、4期連続でダウンした。

#### 〔令和2年10月分の「不動産価格指数(住宅)及び不動産取引件数・面積(住宅)」の概要〕

全国の不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1万6201件(前年同月比14.6%増)、420万6424㎡(同17.2%拡大)◇マンション=1万6185件(同9.1%増)、87万625㎡(同9.7%拡大)。

〈南関東圏(埼玉・千葉・東京・神奈川)〉◇住宅総合指数=117.7(前月比0.7%上昇)◇住宅地=103.6(同0.9%下落)◇戸建住宅=99.6(同1.5%上昇)◇マンション=149.2(同0.3%下落)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=3755件(前年同月比16.1%増)、64万7356㎡(同18.1%拡大)◇マンション=9227件(同9.7%増)、45万3640㎡(同11.3%拡大)。

〈名古屋圏(岐阜・愛知・三重)〉◇住宅総合指数=107.4(前月比0.0%上昇)◇住宅地=97.2(同1.0%上昇)◇戸建住宅=101.0(同1.1%下落)◇マンション=158.0(同1.6%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1088件(前年同月比23.2%増)、28万4388㎡(同

16.0%拡大)◇マンション=783件(同14.0%増)、5万2487㎡(同15.3%拡大)。

〈京阪神圏(京都・大阪・兵庫)〉◇住宅総合指数=120.1(前月比0.8%上昇)◇住宅地=112.1(同8.6%上昇)◇戸建住宅=103.1(同1.3%下落)◇マンション=158.6(同0.3%下落)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=2539件(前年同月比5.9%増)、37万1961㎡(同8.8%拡大)◇マンション=3183件(同12.6%増)、18万845㎡(同13.4%拡大)。

〈東京都〉◇住宅総合指数=128.8(前月比0.4%上昇)◇住宅地=110.2(同0.4%下落)◇戸建住宅=107.5(同2.1%上昇)◇マンション=155.5(同0.1%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=977件(前年同月比14.7%増)、11万7051㎡(同19.2%拡大)◇マンション=5383件(同7.2%増)、22万8436㎡(同9.6%拡大)。

〈愛知県〉◇住宅総合指数=111.3(前月比1.0%上昇)◇住宅地=100.2(同1.0%上昇)◇戸建住宅=102.1(同1.2%下落)◇マンション=163.4(同3.8%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=528件(前年同月比22.2%増)、11万3032㎡(同2.5%拡大)◇マンション=723件(同14.0%増)、4万8353㎡(同16.0%拡大)。

〈大阪府〉◇住宅総合指数=120.0(前月比0.6%上昇)◇住宅地=112.7(同1.7%上昇)◇戸建住宅=101.3(同2.3%上昇)◇マンション=157.0(同0.7%下落)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1268件(前年同月比0.2%増)、14万6736㎡(同3.1%縮小)◇マンション=1880件(同11.1%増)、10万2293㎡(同11.6%拡大)。

〔URL〕 [https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo05\\_hh\\_000001\\_00017.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo05_hh_000001_00017.html)

【問合せ先】 不動産・建設経済局 不動産市場整備課 03—5253—8111 内線 30214

## 国交省、令和2年年間の建設工事受注(大手50社)、総計は前年比8.5%減

国土交通省は、令和2年年間(令和2年1~12月)と令和2年12月の「建設工事受注動態統計調査(大手50社調査)結果」をまとめた。

令和2年年間の民間工事はサービス業、製造業、運輸業、郵便業等が減少したため、前年比14.7%減少し、前年の増加から再び減少した。総計は同8.5%減少し、前年の増加から再び減少した。

令和2年12月の民間工事は運輸業、郵便業、鉱業、採石業、砂利採取業、建設業、不動産業等が減少したため、前年同月比11.1%減少し、前月の増加から再び減少した。総計は同1.3%減少し、4か月連続で減少した。

### I. 令和2年1年間の「建設工事受注動態統計調査(大手50社調査)結果」

【受注総額】 14兆3169億円、前年比8.5%減、前年の増加から再び減少。うち国内建設工事受注総額は13兆8130億円、同7.4%減、前年の増加から再び減少。

【国内建設工事発注者別受注高】 ◇民間工事=9兆7458億円、前年比14.7%減、前年の増加から再び減少。製造業は1兆9848億円、同17.5%減、2年連続の減少。非製造業は7兆7610億円、同14.0%減、前年の増加から再び減少。発注者別ではサービス業、製造業、運輸業、郵便業等が減少し、電気・ガス・熱供給・水道業、鉱業、採石業、砂利採取業、建設業、金融業、保険業等が増加。◇公共工事=3兆5448億円、同18.3%増、4年ぶりの増加。国の機関は2兆3373億円、同16.6%増、4年ぶりの増加。地方の機関は1兆2075億円、同21.8%増、2年連続の増加。発注者別では国の機関は独立行政法人が減少し、国、政府関連

企業が増加。地方の機関は都道府県が減少し、市区町村、地方公営企業、地方その他が増加。

【工事種類別受注高】◇建築＝9兆1726億円、前年比15.9%減、前年の増加から再び減少。種類別では住宅、工場・発電所、事務所・庁舎等が減少し、倉庫・流通施設、娯楽施設が増加。◇土木＝5兆1443億円、同8.6%増、2年連続の増加。種類別では鉄道、治山・治水が減少し、土木その他、道路、電線路等が増加。

【国内・海外別工事種類別受注高】◇国内＝13兆8130億円、前年比7.4%減、前年の増加から再び減少。そのうち建築は8兆9280億円で同15.8%減少し、土木は4兆8851億円で同13.4%増加。◇海外＝5039億円、同31.2%減、4年ぶりの減少。そのうち建築は2446億円で同18.8%減少し、土木は2593億円で同39.9%減少。

## Ⅱ. 令和2年12月の「建設工事受注動態統計調査(大手50社調査)結果」

【受注総額】1兆5466億円、前年同月比1.3%減、4か月連続の減少。国内は民間工事が減少し、公共工事は増加。国内計は1兆5185億円、同1.1%増、3か月連続の増加。

【民間工事】1兆468億円、前年同月比11.1%減、前月の増加から再び減少。製造業が増加、非製造業は減少。製造業は同5.5%増、非製造業は同15.0%減。◇発注者別＝運輸業、郵便業、鉱業、採石業、砂利採取業、建設業、不動産業等が減少し、金融業、保険業、サービス業、製造業等は増加。◇工事種類別＝建築、土木ともに減少。倉庫・流通施設、鉄道、店舗等が減少し、住宅、教育・研究文化施設、事務所・庁舎等は増加。

【公共工事】4191億円、前年同月比48.7%増、11か月連続の増加。国の機関、地方の機関ともに増加。国の機関は同49.4%増、地方の機関は同47.5%増。◇発注者別＝国の機関は独立行政法人が減少し、国、政府関連企業は増加。地方の機関は地方公営企業が減少し、都道府県、市区町村、その他は増加。◇工事種類別＝建築、土木ともに増加。建築その他、上水道・下水道、港湾・空港等が減少し、道路、工場・発電所、医療・福祉施設等は増加。

【海外工事】281億円、前年同月比56.3%減、9か月連続の減少。

【URL】[https://www.mlit.go.jp/report/press/joho04\\_hh\\_000963.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000963.html) (令和2年計分)

[https://www.mlit.go.jp/report/press/joho04\\_hh\\_000961.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000961.html) (令和2年12月分)

【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、28613

## 国交省、1月の全国主要建設資材、価格は異形棒鋼など「やや上昇」、需給は「全て均衡」

国土交通省は、令和3年1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]＝異形棒鋼、H形鋼、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]＝異形棒鋼、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/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo14\\_hh\\_000001\\_00024.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo14_hh_000001_00024.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