

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 7.1%増、近畿圏 11.9%増

～不動産経済研究所、1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 2021 年 1 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)の発売戸数は前年同月比 7.1%増の 1325 戸で、2 か月連続の増加となった。発売物件数は全 122 物件で、前年同月の 92 物件を 30 物件上回った。このうち 100 戸以上を売り出した物件はゼロだった(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]で全戸売り出す物件)を含むは 12 物件・282 戸で、前年同月の 8 物件・513 戸に比べて物件数は 4 物件増加するも、戸数では 231 戸減少している。

新規発売戸数に対する契約戸数は 902 戸で、初月契約率は 68.1%。前年同月(63.2%)比 4.9 ポイント(P)アップしている。

【首都圏】[発売戸数]1325 戸(前年同月比 7.1%増)。エリア別にみると、東京 23 区 415 戸(同 43.5%減)、東京都下 144 戸(同 14.3%減)、神奈川県 380 戸(同 113.5%増)、埼玉県 158 戸(同 167.8%増)、千葉県 228 戸(同 132.7%増)。東京都の 2 エリアが減少した一方、神奈川県、埼玉県、千葉県が大幅に増加した。東京 23 区のシェアは 31.3%となり、前年同月(59.3%)比 28.0P ダウンしている。

[契約率・価格]◇初月契約率は 68.1%(前年同月比 4.9P 増)。エリア別にみると、東京 23 区 64.6%、東京都下 74.3%、神奈川県 69.5%、埼玉県 70.3%、千葉県 66.7%。東京都下と埼玉県が好調ラインの 70%台に乗せている。◇1 戸当たりの平均価格は 5824 万円(前年同月比 30.6%下落)、㎡単価は 87.1 万円(同 31.0%下落)。東京 23 区のシェアダウンに加え、前年同月に都心部で大型の高額物件が発売されたことによる反動で、平均価格、㎡単価ともに大きく下落した。エリア別では埼玉県と千葉県が平均価格、㎡単価ともに上昇したのに対し、東京 23 区と東京都下はいずれも下落している。

[専有面積・即日完売戸数など]◇平均専有面積は 66.87 ㎡(前年同月比 0.7%拡大)。◇即日完売物件は 1 物件・30 戸(シェア 2.3%)。◇フラット 35 登録物件戸数は 1205 戸(シェア 90.9%)。◇販売在庫は 1 月末時点で 8492 戸。前月末比 413 戸の減少、前年同月末比 190 戸の減少。

[2 月の発売予測]前年同月(1488 戸)をわずかに上回る 1500 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 695 戸(前年同月比 11.9%増)。2 か月ぶりに前年実績を上回った。エリア別にみると、大

阪市部 204 戸(同 14.3%減)、大阪府下 248 戸(同 61.0%増)、神戸市部 17 戸(同 13.3%増)、兵庫県下 181 戸(同 178.5%増)、京都市部 21 戸(同 30.0%減)、京都府下 7 戸(前年同月 0 戸)、奈良県 10 戸(前年同月比 150.0%増)、滋賀県 2 戸(同 97.6%減)、和歌山県 5 戸(同 83.9%減)。顧客の来場動向をみると、昨年末と比べて緊急事態宣言の再発令もあって低調になっている。

[契約率・価格など]◇初月契約率は 61.2%(前年同月比 5.6P 減)。2 か月ぶりに好調ラインの 70%を下回った。これは高契約率の都市型コンパクト物件の発売がなかったことが主な要因。◇1 戸当たりの平均価格は 4629 万円(前年同月比 7.8%上昇)。㎡単価は 67.3 万円(同 7.0%上昇)。平均価格、㎡単価ともに 2 か月ぶりのアップ。◇販売在庫は 1 月末時点で 3458 戸。前月末比 137 戸の減少、前年同月末比 794 戸の増加。

[2 月の発売予測]前年同月(1035 戸)をわずかに下回る 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

国交省、令和 2 年 12 月の建設総合統計、出来高総計は 0.1%減の 4.8 兆円

国土交通省がまとめた「建設総合統計」(令和 2 年 12 月分)によると、令和 2 年 12 月の出来高総計は 4 兆 8331 億円(前年同月比 0.1%減)で、このうち民間総計は 2 兆 5346 億円(同 6.3%減)、公共総計は 2 兆 2986 億円(同 7.6%増)となっている。

[民間の出来高総計の内訳]〈建築〉2 兆 1047 億円(前年同月比 7.3%減)。うち居住用 1 兆 2835 億円(同 5.7%減)、非居住用 8212 億円(同 9.6%減)。〈土木〉4299 億円(同 1.1%減)。

[公共の出来高総計の内訳]〈建築〉3774 億円(前年同月比 4.2%増)。うち居住用 486 億円(同 1.0%増)、非居住用 3287 億円(同 4.7%増)。〈土木〉1 兆 9212 億円(同 8.3%増)。

[URL] https://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000966.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

ビル市況

三鬼商事、1 月の東京都心 5 区・オフィスビル空室率、前月比 0.33P 上昇

三鬼商事がまとめた 2021 年 1 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 4.82%、前月比 0.33 ポイント(P)上昇した。前年同月比では 3.29P 上昇。1 月は新築ビルがおおむね高稼働で竣工した一方、既存ビルでは大型空室の募集開始や集約などに伴う解約の動きが出ていたことから、東京ビジネス地区全体の空室面積がこの 1 か月間で約 2 万 6000 坪増加した。また、平均月額坪当たり賃料は 2 万 1846 円(前月比 0.70%・153 円下落、前年同月比 2.68%・602 円下落)で、6 か月連続の下落となった。

[新築ビル] ◇空室率=3.64%(前月比 0.69P 上昇、前年同月比 0.27P 上昇)。1 月に竣工

したビルは高稼働となったが、満室稼働の大規模ビル2棟が既存ビルの区分にシフトしたため上昇した。◇月額坪当たり賃料＝3万1266円(前月比512円下落、前年同月比1891円上昇)。

〔既存ビル〕◇空室率＝4.85%(前月比0.31P上昇、前年同月比3.37P上昇)。1月は成約の動きが見られたものの、募集開始の影響やオフィスの集約などに伴う解約の動きが続いたこともあり上昇した。◇月額坪当たり賃料＝2万1653円(前月比120円下落、前年同月比548円下落)。

〔URL〕 <https://www.e-miki.com/market/tokyo/>

【問合先】 お客様サービス室(東京) 0120—38—8127



周知依頼

「適正な価格による工事発注」について、国交省から当協会に周知依頼

国土交通省不動産・建設経済局から当協会に、「適正な価格による工事発注」について、周知依頼があった。

令和3年2月19日、令和3年3月から適用する公共工事設計労務単価(以下「新労務単価」)が決定・公表され、令和2年3月から適用されている公共工事設計労務単価と新労務単価を比べると、全国平均で1.2%、被災3県(岩手県・宮城県・福島県)の平均では0.6%の上昇(全職種単価の単純平均の伸び率)となり、平成24年度の労務単価と新労務単価を比べると、全国平均で53.5%、被災3県の平均では69.8%の上昇(全職種単価の単純平均の伸び率)となる。

公共工事設計労務単価は、毎年実施する公共事業労務費調査において、公共工事に従事する技能労働者に実際支払われている賃金実態を把握し、適切な単価の設定を行っているが、昨年10月に実施した同調査では、一部の単価が前年を下回っていた。この点については、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う影響により、一時的に賃金支払いが抑制されている可能性が懸念されることから、このたびの新労務単価においては、前年度を下回った単価について、昨年度単価に据え置く特別措置を実施している。

公共工事・民間発注工事を問わず、建設産業を巡る共通の課題である工事の品質確保には、技能労働者の確保・育成が不可欠であり、そのためには、今後とも、賃金を引き上げることが重要である。賃金の引上げが公共工事設計労務単価等の上昇を通じて、適正利潤の確保、さらなる賃金の引上げにつながるという好循環が継続されるよう、発注者、元請業者、下請業者のそれぞれの関係者が新労務単価の水準等を踏まえた適切な請負代金による契約と、技能労働者の賃金水準のさらなる改善が図られるよう努めることが必要であり、以上の取組み等についての理解と、当協会傘下の会員企業に対し、下記の3つの取組みを通じて、適正な価格による工事発注に取り組むよう、周知依頼を呼びかけている。

1. 技能労働者の処遇改善に向けた取組みを踏まえた適正価格による工事発注。
2. 法定福利費等の適切な支払いと社会保険への加入徹底。
3. 適正な工期設定に伴う必要経費の確保について。

詳細については下記の当協会URLを参照すること。

〔URL〕 https://www.zenjukyo.jp/archives/new_info/gyosei/data/210219tekisei-kakaku.pdf



講演会

建築研究所、「令和2年度講演会」講演動画を3月に掲載

国立研究開発法人建築研究所は、令和2年度の講演会について、下記URLに講演動画を掲載することにより開催する。特別講演、同研究所研究員による講演(6 課題)が行われる。

【特別講演】都市計画法・建築基準法制定 100 周年を記念して＝越澤明氏(北海道大学名誉教授)。**【講演】**①建築物の強風被害軽減に向けた建築研究所の取組み＝奥田泰雄氏(構造研究グループシニアフェロー)。②鉄筋コンクリート造建築物の健全性～長寿命化と老朽化の課題～＝松沢晃一氏(材料研究グループ主任研究員)。③官民研究開発投資拡大プログラム(PRISM)予算を活用した研究開発＝片山耕治氏(国際協力審議役、官民連携プロジェクト・チームリーダー)。④国際地震工学研修 60 年の展望＝横井俊明氏(国際地震工学センターシニアフェロー)。⑤都市における建築物の水害対策とその誘導方策＝木内望氏(住宅・都市研究グループ主席研究監)。⑥市街地の地震被害，横から観るか，上から観るか＝阪田知彦氏(住宅・都市研究グループ主任研究員)。**【公開日】**3月予定。視聴の申込みは不要。

〔URL〕<https://www.kenken.go.jp/japanese/research/lecture/r02/index.html>

【問合せ先】企画部 企画調査課 029—879—0640



セミナー

Re-Seed 機構、「環境不動産・SDGsセミナー」3/1にウェビナーで開催

(一社)環境不動産普及促進機構(Re-Seed 機構)は、Re-Seed 特別セミナー「環境不動産・SDGsセミナー～不動産投資におけるESG投資・SDGsの推進とRe-Seed 機構・民都機構の活用について」[後援：(一財)日本不動産研究所]を開催する。

同セミナーは、昨今のESG投資・SDGsに対する急速な関心の高まりを踏まえ、不動産投資におけるESG投資・SDGsの意義・現状、政策面からの取組み状況、並びに同機構が推進している「耐震・環境不動産形成促進事業」をより多くの人に周知するため、全4回のセミナーを開催するもの。今年度既に4回開催したが、大変好評で多数の人が参加したことから、今回アンコール開催することとした(今年度最終回の予定)。

なお、新型コロナウイルス感染症感染予防の観点から、「ウェビナー」形式(Web 上にて講義資料・動画・音声配信し、受講者はPC・スマホ・タブレットにて視聴)にて実施する。また、第1部はライブ配信、第2～4部は録画配信にて開催する。

建築物の開発・改修・販売や不動産投資に携わっている人のほか、環境不動産、SDGs、ESG投資に関心のある人にも格好のセミナーとなっている。

【第1部】(14:25～15:10)ESG投資の時代における不動産市況(ライブ配信)＝吉野薫氏[(一財)日本不動産研究所研究部主任研究員、不動産エコノミスト]。**【第2部】**(15:10～15:50)持続可能な地方創生に資する不動産証券化(9月18日開催時の録画配信)＝浪越祐介氏[国土交通省不動産・建設経済局不動産市場整備課不動産投資市場整備室室長]。**【第3部】**(16:00～16:30)耐震・環境不動産形成促進事業について(1月28日開催時の録画配信)＝酒

井博史氏[(一社)環境不動産普及促進機構専務理事]。【第4部】(16:30~17:00)不動産ストックの活用による地域価値向上を目指す「リノベーションまちづくり」の可能性(1月28日開催時の録画配信)＝廣瀬哲也氏[(一財)民間都市開発推進機構まちづくり支援部次長兼第三課長]。【日時】3月1日(月)、14:20~17:00(14:10からウェビナー会場への入場可能)。【定員】100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.re-seed.or.jp/info_kikou/detail/126

【問合先】事務局 03—6268—8015



報告会

住宅・木材技術Cなど、「CLTを活用した建築物等実証事業」3/10開催

(公財)日本住宅・木材技術センターは木構造振興(株)と合同で、令和元・2年度林野庁補助事業「CLTを活用した建築物等実証事業成果報告会」をWEB(ライブ配信)形式で開催する。

CLT(直交集成板)は木造建築の可能性を広げるものとして期待されている。政府レベルにおいては、CLTの普及に向けたロードマップに基づき、CLTの一層の需要拡大の取組みが展開されている。こうした中、研究機関や民間事業者においては国等の支援策も活用しながら様々な取組みが進められ、CLTを活用した建築物も徐々に増えてきている。

同センターにおいても平成26年度から林野庁補助事業「CLTを活用した建築物等実証事業」など、CLTの実用化に向けた取組みを行っており、報告会では、令和元・2年度における実証事業の成果を広く報告することにより、CLTの一層の普及促進を図る。

【報告内容】◇飯能商工会議所会館建設工事の建築実証＝飯能商工会議所。◇(仮称)CLT晴海プロジェクト新築工事の建築実証＝三菱地所(株)。◇(株)中東 CLT・集成材組立工場新築工事の建築実証＝(株)中東。◇大和ビル新社屋新築工事の設計・性能実証＝大和興業(株)、(有)阪根宏彦計画設計事務所。◇木質構造技能者研修センターCLT工事实証事業＝健康住宅(株)、HOUSEORIGIN(株)。◇(仮称)神水公衆浴場新築工事の建築実証＝(株)黒岩構造設計事務所。◇(仮称)OYプロジェクト計画＝(株)大林組。◇事務所ビル新築工事の建築設計実証＝(有)タマディックホールディングス、(株)坂茂建築設計。◇ミヨシ産業広島営業所新築工事の設計実証及び建築実証＝(株)ミヨシ産業/Hafnium Architects。◇三栄工業所新社屋の建築実証＝(株)三栄工業所、ジャパン建材(株)。◇(一財)日本鯨類研究所太地支所施設 新築工事の性能・建築設計実証＝(株)山長商店、(有)阪根宏彦計画設計事務所。◇日ノ丸産業本社社屋建替工事の建築実証＝日ノ丸産業(株)、(有)白兔設計事務所。◇JR勝間田駅舎新築工事の建築実証＝勝央町、ジェイアール西日本コンサルタンツ(株)。◇南予森林組合事務所新築工事の建築実証＝南予森林組合。◇采建築社二丈CLT CELL UNIT新築工事の建築実証＝(株)采建築社、SAI GROUP HOLDINGS(株)。◇筑紫工業新社屋新築工事の建築実証＝(株)筑紫工業、(株)大匠建設。◇全体講評。

【日時】3月10日(水)、13:00~16:30。WEB(ライブ配信)形式。【参加費】無料。【定員】1000名(先着順、定員に達し次第締め切る)。申込方法など詳細は下記URLを参照すること。

[URL] <https://www.koushuukai.com/howtec/210310/>

【問合先】CLT建築実証事務局 090—6726—0802