

2021.3.19

No. 0390

発行/毎週金曜日

一般社団法人 全国住宅産業協会

〒102-0083 東京都千代田区麴町 5-3

TEL03-3511-0611 FAX03-3511-0616

全住協 HP <http://www.zenjukyoo.jp/>

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 4.3%減、成約価格 5.7%上昇

～東日本レインズ、2月の首都圏・不動産流通市場

(公財)東日本不動産流通機構(通称:東日本レインズ)は、2021年2月度の「レイン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。東日本のレインズシステム利用実績は、新規登録件数が22万5587件で前年同月比3.4%減少、このうち売物件の登録件数は4万5769件で同32.1%減少し、賃貸物件の登録件数は17万9818件で同8.3%増加した。成約報告をみると、売物件が8714件で同0.0%減少、賃貸物件が2万2804件で同8.5%減少、成約報告の合計は3万1518件で同6.3%減少し、前年水準を下回った。

2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(横浜市・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3587件で、前年同月比4.3%減少した。成約㎡単価は57.67万円で同5.3%上昇し10か月連続、成約価格は3775万円で同5.7%上昇し9か月連続で前年同月を上回った。成約専有面積は65.46㎡で同0.3%拡大した。地域別の成約件数をみると、埼玉県と神奈川県以外の地域が前年同月比で減少。東京都区部は1485件で前年同月比7.3%減少した。多摩地区は339件で同14.8%減少の2桁減となった。横浜市・川崎市は654件で同0.5%減少と、ほぼ横ばいだった。神奈川県他は245件で前年同月と同数だった。埼玉県は427件で前年同月比5.2%増加し、前月に続いて前年同月を上回った。千葉県は437件で同0.9%減少と、ほぼ横ばいだった。地域別の成約㎡単価は多摩地区以外の各地域が前年同月比で上昇。東京都区部は85.30万円で前年同月比8.2%上昇し、10か月連続で前年同月を上回った。多摩地区は42.80万円で同1.1%下落し、前月に続いて前年同月を下回った。横浜市・川崎市は52.03万円で同7.3%上昇し、9か月連続で前年同月を上回った。神奈川県他は33.93万円で同4.1%上昇し、3か月連続で前年同月を上回った。埼玉県は33.94万円で同2.3%上昇し、9か月連続で前年同月を上回った、千葉県は31.57万円で同10.4%上昇の2桁上昇となり、7か月連続で前年同月を上回った。

中古戸建住宅の成約件数は1363件で、前年同月比22.8%増加の大幅増と8か月連続で前年同月を上回り、2月としては1990年5月の同機構発足以降、過去最多となった。成約価格は3392万円で同6.5%上昇し、4か月連続で前年同月を上回った。成約土地面積は同10.5%拡大し、成約建物面積は同1.0%拡大した。

《2021年2月度のレインズシステム利用実績(東日本)の概要》

[新規登録件数]22万5587件(前年同月比3.4%減)、うち◇売物件=4万5769件(同32.1%

減)◇賃貸物件=17万9818件(同8.3%増)。「成約報告件数」3万1518件(同6.3%減)、うち◇売物件=8714件(同0.0%減)◇賃貸物件=2万2804件(同8.5%減)。「条件検索」1134万3822件(同9.7%減)。「図面検索」2469万6352件(同6.5%減)。「東日本月末在庫状況」47万6487件(同8.8%増)、うち◇売物件=15万2087件(同25.0%減)◇賃貸物件=32万4400件(同37.8%増)。「総アクセス件数」4039万3052件(同5.7%減)。

《2021年2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=3587件(前年同月比4.3%減)。◇平均㎡単価=57.67万円(同5.3%上昇)。◇平均価格=3775万円(同5.7%上昇)。◇平均専有面積=65.46㎡(同0.3%拡大)。◇平均築年数=21.94年(前年同月21.71年)。◇新規登録件数=1万3192件で前年同月比24.3%減少の大幅減となり、2019年9月から18か月連続で前年同月を下回った。前月比も2.1%減少した。前年同月比の減少率は2020年11月以降、拡大し続けている。

【中古戸建住宅】◇件数=1363件(前年同月比22.8%増)。全ての地域が前年同月比で増加し、多摩地区は6割を超える大幅な増加となった。◇平均価格=3392万円(同6.5%上昇)。横浜市・川崎市と千葉県以外の各地域が前年同月比で上昇し、神奈川県他は5か月連続で前年同月を上回った。◇平均土地面積=151.39㎡(同10.5%拡大)。◇平均建物面積=106.05㎡(同1.0%拡大)。◇平均築年数=21.26年(前年同月21.19年)◇新規登録件数=4294件で前年同月比32.2%減少の大幅減となり、12か月連続で前年同月を下回った。前月比も6.3%減少した。前年同月比の減少率は2020年11月以降、拡大し続けている。

【新築戸建住宅】◇件数=531件(前年同月比5.0%減)、3か月連続の減少。◇平均価格=3762万円(同7.6%上昇)、4か月連続の上昇。◇平均土地面積=118.10㎡(同4.9%縮小)、2か月連続の縮小。◇平均建物面積=97.80㎡(同1.0%縮小)、5か月連続の縮小。

【土地(面積100~200㎡)】◇件数=547件(前年同月比11.9%増)、2か月連続の増加。◇平均㎡単価=20.47万円(同1.0%上昇)、2か月ぶりの上昇。◇平均価格=2951万円(同1.8%上昇)、2か月ぶりの上昇。

[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、1月の建設工事受注高は前年比1.4%増、不動産業からは9.3%減

国土交通省がまとめた令和3年1月の「建設工事受注動態統計調査報告(確報)」によると、受注高は5兆3542億円、前年同月比1.4%増加し、4か月ぶりの増加となった。うち元請受注高は3兆6029億円、同7.1%増で、3か月ぶりの増加、下請受注高は1兆7513億円、同8.7%減で、13か月連続の減少。元請受注高のうち、公共機関からの受注高は1兆1602億円、同25.6%増で、5か月連続の増加、民間等からの受注高は2兆4427億円、同0.1%増で、5か月ぶりの増加となった。

民間等からの建築工事・建築設備工事(1件5億円以上の工事)の受注工事額は5542億円、同2.0%増で、5か月ぶりの増加となった。発注者別にみると、「不動産業」からの受注工事

額が 2082 億円(同 9.3%減)で最多、次いで「サービス業」1325 億円(同 4.0%減)、「製造業」678 億円(同 8.6%増)、「卸売業・小売業」475 億円(同 194.9%増)と続いている。工事種類別にみると、受注工事額の多い順に、「住宅」1830 億円(同 22.1%増)、次いで「倉庫・流通施設」894 億円(同 43.1%増)、「工場・発電所」719 億円(同 11.7%減)など。発注者別・工事種類別にみると、受注工事額の多い順に、不動産業の「住宅」1495 億円、製造業の「工場・発電所」439 億円、サービス業の「教育・研究・文化施設」426 億円など。

〔URL〕 https://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000969.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 28621、28622



ビル市況

三鬼商事、2月の東京都心5区・オフィスビル空室率、5%台に

三鬼商事がまとめた 2021 年 2 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 5.24%、前月比 0.42 ポイント(P)上昇し、12 か月連続の上昇となった。前年同月比でも 3.75 P 上昇。2 月は小規模な成約の動きがあったものの、集約や館内縮小に伴う大型解約が相次いだため、東京ビジネス地区全体の空室面積はこの 1 か月間で約 3 万 3000 坪増加し、平均空室率が 2015 年 6 月以来の 5%台に上昇した。また、平均月額坪当たり賃料は 2 万 1662 円(前月比 0.84%・184 円下落、前年同月比 3.93%・886 円下落)で、7 か月連続の下落となった。

【新築ビル】◇空室率=4.17%(前月比 0.53 P 上昇、前年同月比 0.22 P 上昇)。2 月は新築ビル 1 棟が募集面積を残して竣工したことや、満室稼働の大規模ビルを含めた 5 棟のビルが既存ビルの区分にシフトしたことから上昇した。◇月額坪当たり賃料=3 万 1162 円(前月比 104 円下落、前年同月比 823 円上昇)。

【既存ビル】◇空室率=5.26%(前月比 0.41 P 上昇、前年同月比 3.84 P 上昇)。2 月は大型解約の影響が大きかったため上昇した。◇月額坪当たり賃料=2 万 1501 円(前月比 152 円下落、前年同月比 830 円下落)。

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

【問合せ先】 お客様サービス室(東京) 0120—38—8127



周知依頼

4月の都税事務所窓口の混雑緩和について、都主税局から周知依頼

4月の都税事務所窓口の混雑緩和に向けたお願いについて、東京都主税局から当協会に周知依頼があった。

同局では、東京 23 区内の都税事務所窓口において、固定資産(土地・家屋)の評価証明書の発行及び名寄帳の閲覧等を行っているが、例年 4 月は非常に混雑する。

新型コロナウイルス感染症が未だ収束していないことから、窓口の混雑を避けるため、以下の手続きを利用して、可能な限り都税事務所への来所を控えるよう依頼している。

【証明書及び名寄帳の取得】◇郵送による申請の利用=〒112-8787 文京区春日 1-16-21 都

税証明郵送受付センター宛。◇令和3年度分の評価証明書・名寄帳の事前申請の受付＝3月のうちに都税証明郵送受付センターに郵送申請すると、4月1日以降順次届く。**【来所が必要な場合】**◇窓口受付システムの導入＝証明発行窓口のリアルタイムの待ち人数をスマートフォン等で確認可能。**【その他の手続き】**◇タッチレス、ペーパーレス、キャッシュレスな手続きの利用。**【都税の申告・届出等】**＝電子申告(e L T A X)、所管都税事務所への郵送。**【都税の納付】**＝スマートフォン決済アプリ、クレジットカード納付、インターネットバンキング・モバイルバンキング、電子納税(e L T A X)、口座振替一等。

詳細については、下記URLを参照すること。

[URL] <https://www.tax.metro.tokyo.lg.jp/raicyou.html>

【問合せ先】 資産税部 03—5388—3007

総務部 03—5388—2924

小電力発電設備の事故報告義務化について、経産省から周知依頼

4月1日から小出力発電設備でも事故報告が義務化になることについて、経済産業省から当協会に周知依頼があった。

電気事業法第106条の規定に基づく、電気関係報告規則が4月1日に改正されることに伴い、電気事業法第38条第2項で定める小出力発電設備のうち、10kW以上50kW未満の太陽電池発電設備、20kW未満の風力発電設備について、事故報告の対象に追加された。

<事故報告制度について> 【どのような事故が当てはまるのか】 次の4項目の事故が発生した場合に報告する必要がある。①**感電**＝感電事故とは、感電によって人が死亡若しくは入院した場合の事故。②**電気火災**＝電気火災事故とは、風車ナセルや太陽光パネルなどの設備が原因で発生した火災が該当する。③**他者への損害**＝太陽光パネルや架台、風車ブレードなどの破損により、他者へ損傷を与えた事故。例えば、太陽光パネルの飛散や敷地内の土砂崩れによる土砂流出など、他者へ損傷を与えた場合が該当する。④**設備の破損**＝設備の破損により運転が停止する事故。例えば、風車タワーの倒壊や風車ブレードの折損、太陽光パネルの破損、パワーコンディショナーの焼損などが該当する。

【いつまでに事故報告をしなければいけないか】 事故を覚知した(知った、気づいた)時から「24時間以内に事故の概要(速報)」について、「30日以内に事故の詳細(詳報)」について報告を行う必要がある。報告先は発電設備の設置場所を管轄する産業保安監督部になる。

詳細については、下記URLを参照すること。

[URL] https://www.meti.go.jp/policy/safety_security/industrial_safety/sangyo/electric/detail/jikohoukoku.html

意見募集

国交省、「賃貸住宅標準管理委託契約書」(案)等について4/7まで意見募集

国土交通省では、「賃貸住宅標準管理委託契約書」(案)等に関する意見募集(パブリックコメント)を行っている。

賃貸住宅管理者が賃貸人から委託を受けて行う賃貸住宅管理業務について、昨年6月19日に公布された「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」(令和2年法律第60号)を踏ま

えた標準的な管理委託契約書の策定及び特定賃貸借標準契約書の一部修正を予定している。

については、次の要領にて広く国民の意見を募集する。寄せられた意見については、最終的な決定を行う際の参考となる。

【意見募集対象】「賃貸住宅標準管理委託契約書」(案)、「特定賃貸借標準契約書」(修正案)概要。**【資料入手方法】**下記の電子政府の総合窓口(e-Gov)に掲載するほか、不動産・建設経済局参事官室(不動産管理業)において資料を配付する。**【意見の募集期間】**4月7日(水)まで(必着)。**【意見の提出先】**不動産・建設経済局参事官室(不動産管理業)「賃貸住宅標準管理委託契約書(案)等に関する意見」パブリックコメント担当宛。**【意見の提出方法】**意見提出様式にならない、氏名及び住所(法人又は団体の場合は、名称及び所在地)並びに連絡先(電話番号又は電子メールアドレス)を明記の上、電子メール・FAX・郵送のいずれかの方法で、日本語にて意見を提出すること。意見募集対象や意見提出方法などの詳細は下記URLを参照すること。

[URL] <https://search.e-gov.go.jp/servlet/Public?CLASSNAME=PCMMSTDETAIL&id=155210308&Mode=0>
(電子政府の総合窓口 e-Gov 案件詳細)

【問合せ先】 不動産・建設経済局 参事官室(不動産管理業) パブリックコメント担当
03—5253—8111 内線 25133

セミナー

日本住宅総合C、「長期優良住宅法等の一部改正法案」3/26からWEB開催

(公財)日本住宅総合センターは、第107回住宅・不動産セミナー「長期優良住宅法等の一部改正法案について～長期優良住宅制度におけるマンション住棟単位の認定の導入等～」をWEBで開催する。

我が国では、少子高齢化が急速に進む中、多世代にわたり良質な住宅が引き継がれる住宅循環システムの普及・定着のため、長期優良住宅の普及促進と住宅の円滑な取引環境の整備が求められている。こうした中、このたび、国土交通省が、長期優良住宅の普及促進のため、①共同住宅について、区分所有者がそれぞれ認定を受ける仕組みから管理組合が一括して認定を受ける仕組みに変更(住棟認定の導入)するほか、②良質な既存住宅を長期優良住宅として認定する制度の創設、③認定手続の合理化(住宅性能評価と長期優良住宅の基準の確認を併せて実施)を行うとともに、既存住宅に係る紛争処理機能の強化のため、④住宅紛争処理制度の拡充、⑤住宅紛争処理支援センターの機能強化等を内容とする制度改正案を公表した。

上記改正内容は、住宅分野に携わる人々にとって有益な情報であると考えられることから、同センターでは、国土交通省の担当官を講師として招き、改正案の内容の詳細を解説するセミナーを開催することとした。

【講師】 三島梨加氏(国土交通省住宅局住宅生産課企画専門官)。

【公開期間】 3月26日(金)～4月6日(火)。WEB開催。**【参加費】** 無料。**【定員】** 400名。

【申込期限】 4月5日(月)[公開終了日の前日]。※ただし、定員に達し次第、申込受付を締切る。申込み方法など詳細については、下記URLを参照すること。

[URL] <https://www.hrf.or.jp/semi/>

【問合せ先】 研究部 03—3264—5901