

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers

今週の
フラッシュ

上半期の発売戸数は首都圏・近畿圏ともに大幅に増加

～不動産経済研究所、上半期と6月の新築マンション市場

不動産経済研究所は、2021年上半期(1～6月)と6月の「首都圏・近畿圏の新築マンション市場動向」をまとめた。

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)の上半期の発売戸数は1万3277戸で、最初の緊急事態宣言中に発売が大きく落ち込んだ前年上半期(7489戸)と比べ77.3%増で、上半期としては3年ぶりに増加し、2019年上半期(1万3436戸)以来の1万3000戸台となった。エリア別では、東京23区5816戸(前年同期比51.3%増)、東京都下963戸(同26.5%増)、神奈川県3566戸(同129.5%増)、埼玉県1303戸(同161.6%増)、千葉県1629戸(同96.0%増)と、全てのエリアで増加し、中でも神奈川県と埼玉県は倍以上伸ばしている。東京23区のシェアは43.8%で前年同期比7.5ポイント(P)のダウン。東京都全域では6779戸、シェア51.1%で、前年同期に比べ戸数は2173戸の増加となり、シェアは10.4Pダウンしている。初月契約率の平均は72.5%で、前年同期比4.2Pアップし、上半期としては2015年上半期(76.1%)以来6年ぶりの70%台となった。累積契約率は85.4%で同9.3Pアップしている。

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)の上半期の発売戸数は、前年同期比58.0%増の8373戸で、6年連続で1万戸を下回った。エリア別では、大阪市部2963戸(前年同期比22.5%増)、大阪府下1925戸(同97.0%増)、神戸市部1149戸(同105.5%増)、兵庫県下1187戸(同145.2%増)、京都市部690戸(同230.1%増)、京都府下87戸(前年同期0戸)、奈良県51戸(前年同期比80.1%減)、滋賀県280戸(同3.3%増)、和歌山県41戸(同67.2%減)。奈良県と和歌山県以外のエリアが増加した。初月契約率の平均は前年同期比2.5Pアップの73.0%で、上半期としては11年連続で好調ラインの70%を上回った。

《首都圏・上半期の市場》[価格の動向]◇戸当たり平均価格6414万円(前年同期比3.9%下落)◇㎡単価96.2万円(同6.7%下落)。上半期としては平均価格、㎡単価共に9年ぶりの下落となった。[エリア別の価格の動向]◇東京23区＝平均価格8041万円(前年同期比1.8%下落)、㎡単価127.3万円(同3.9%下落)◇東京都下＝平均価格5388万円(同1.1%下落)、㎡単価78.5万円(同3.2%下落)◇神奈川県＝平均価格5438万円(同5.5%上昇)、㎡単価79.1万円(同0.1%下落)◇埼玉県＝平均価格4932万円(同0.1%上昇)、㎡単価71.6万円(同1.8%下落)◇千葉県＝平均価格4535万円(同2.2%下落)、㎡単価63.4万円(同0.2%上昇)。東京23区と東京都下が平均価格、㎡単価ともに下落している。[販売在庫の状況]6月

末時点の在庫は 6395 戸で前年同月末比 992 戸の減少となり、2 年連続で減少した。[**下半期の発売予測**] 下半期(7~12 月)の発売戸数は 1 万 9000 戸前後で、前年同期の 1 万 9739 戸と比べると 3.7%減となる見通し。2021 年年間の戸数は約 3 万 2000 戸となり、2020 年の 2 万 7228 戸と比べ 17.5%増加し、2 年ぶりの 3 万戸台になる見込み。《**近畿圏・上半期の市場**》[**価格の動向**] ◇戸当たり平均価格 4360 万円(前年同期比 8.3%上昇) ◇㎡単価 73.3 万円(同 7.8%上昇)。平均価格、㎡単価共に 4 年連続の上昇。㎡単価は上半期としては 1973 年の調査開始以来最高値。[**エリア別の価格動向**] ◇大阪市部=平均価格 4220 万円(前年同期比 16.8%上昇)、㎡単価 82.8 万円(同 4.2%上昇) ◇大阪府下=平均価格 4726 万円(同 2.4%上昇)、㎡単価 65.0 万円(同 3.0%上昇) ◇神戸市部=平均価格 3579 万円(同 7.6%下落)、㎡単価 77.0 万円(同 29.0%上昇) ◇兵庫県下=平均価格 5123 万円(同 4.3%上昇)、㎡単価 71.0 万円(同 4.0%上昇) ◇京都市部=平均価格 4198 万円(同 6.4%下落)、㎡単価 82.7 万円(同 17.1%上昇) ◇京都府下=平均価格 4702 万円(前年同期は発売なし)、㎡単価 61.8 万円(同) ◇奈良県=平均価格 4333 万円(同 2.8%上昇)、単価 56.5 万円(同 0.5%下落) ◇滋賀県=平均価格 3691 万円(同 7.3%下落)、㎡単価 53.4 万円(同 1.8%下落) ◇和歌山県=平均価格 3670 万円(同 0.6%上昇)、㎡単価 50.6 万円(同 2.0%上昇)。[**販売在庫の状況**] 6 月末時点の在庫は 3484 戸で前年同月末比 663 戸の増加。[**下半期の発売予測**] 下半期(7~12 月)の発売戸数は約 9500 戸を予測しており、2021 年年間では 1 万 8000 戸程度を見込んでいる。

《**首都圏・6 月の市場**》[**発売戸数**] 1939 戸(前年同月比 25.7%増)。7 か月連続のアップ。エリア別では◇東京 23 区 861 戸(同 17.9%増) ◇東京都下 150 戸(同 11.9%増) ◇神奈川県 418 戸(同 132.2%増) ◇埼玉県 208 戸(同 201.4%増) ◇千葉県 302 戸(同 29.8%減)。千葉県のみが減少し、その他のエリアは軒並み増加している。[**契約率**] 新規発売に対する契約戸数は 1406 戸で、初月契約率は 72.5%。前年同月比では 0.7P ダウンしたものの 2 か月ぶりの 70%台となった。エリア別では、東京 23 区、神奈川県、千葉県の 3 エリアが 70%台に乗せている。[**価格の動向**] ◇戸当たり平均価格 6211 万円(前年同月比 2.8%下落) ◇㎡単価 94.2 万円(同 2.8%下落)。平均価格、㎡単価共に 2 か月連続のダウン。エリア別では、埼玉県の平均価格と㎡単価が上昇した一方、東京 23 区、東京都下はいずれも下落している。[**即日完売など**] 即日完売は 2 物件・37 戸(シェア 1.9%)。フラット 35 登録物件戸数は 1850 戸(同 95.4%)。[**販売在庫の状況**] 6 月末時点の在庫は 6395 戸で前月末比 394 戸減。[**7 月の発売予測**] 2000 戸前後の発売を見込んでいる。《**近畿圏・6 月の市場**》[**発売戸数**] 1731 戸(前年同月比 23.0%増)。6 か月連続で前年実績を上回った。エリア別では◇大阪市部 614 戸(同 0.7%増) ◇大阪府下 435 戸(同 131.4%増) ◇神戸市部 276 戸(同 32.2%減) ◇兵庫県下 118 戸(同 53.2%増) ◇京都市部 109 戸(同 98.2%増) ◇京都府下 14 戸(前年同月 0 戸) ◇奈良県 10 戸(前年同月比 52.4%減) ◇滋賀県 153 戸(同 750.0%増) ◇和歌山県 2 戸(同 93.5%減)。[**契約率**] 初月契約率は 73.2%。前年同月比 2.8P アップし、2 か月連続で 70%を上回った。[**価格の動向**] ◇戸当たり平均価格 4572 万円(前年同月比 26.7%上昇) ◇㎡単価 73.2 万円(同 14.4%上昇)。平均価格は 2 か月ぶりのアップ、㎡単価は 3 か月連続のアップ。[**販売在庫の状況**] 6 月末時点の在庫は 3484 戸で前月末比 46 戸増。[**7 月の発売予測**] 1200 戸程度となる見通し。

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

【問合先】 企画調査部 03—3225—5301



「特定住宅瑕疵担保責任履行の確保等法律施行令」の改正案等、8/4 まで募集

国土交通省は、「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律施行令」の一部を改正する政令案等について意見募集を開始した。

【背景】「住宅の質の向上及び円滑な取引環境の整備のための長期優良住宅の普及の促進に関する法律等の一部を改正する法律」(令和3年法律第48号、以下「改正法」)が令和3年5月21日に国会において成立し、同年5月28日に公布された。このたび、改正法の一部施行に当たり、所要の事項を定める必要があることから、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律施行令(平成19年政令第395号、以下「履行法施行令」)、住宅の品質確保の促進等に関する法律施行規則(平成12年建設省令第20号、以下「品確法施行規則」)及び特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律施行規則(平成20年国土交通省令第10号、以下「履行法施行規則」)の一部改正を行う。【改正の概要の抜粋】◇履行法施行令の一部改正＝①書面に記載すべき事項を電磁的方法により提供する際の承諾について、②その他所要の規定の整備。◇品確法施行規則及び履行法施行規則の一部改正＝①書面の交付に関する手続きの電子化への対応、②供託制度の合理化への対応、③住宅紛争処理に対する時効の完成猶予効の付与への対応、④住宅紛争処理支援センターの業務拡充及び住宅紛争処理支援センターと住宅瑕疵担保責任保険法人の連携体制の整備への対応、⑤手続きの電子化への対応、⑥その他所要の規定の整備。【意見送付方法】意見提出様式にならない、電子メール、郵送のいずれかの方法で国土交通省住宅局住宅生産課まで意見を日本語にて送付すること。【募集締切】8月4日(水)まで。【今後のスケジュール(予定)】公布：8月中下旬。施行：9月30日。改正案や意見提出方法などの詳細については下記URLを参照すること。

【URL】 <https://public-comment.e-gov.go.jp/servlet/Public?CLASSNAME=PCMMSTDETAIL&id=155210720&Mode=0>
(電子政府の総合窓口 e-Gov 案件詳細)

【問合せ先】住宅局 住宅生産課 意見募集担当 03—5253—8111 内線 39424

「不動産投資顧問業登録規程」などの一部改正案について、8/14 まで募集

国土交通省は、「不動産投資顧問業登録規程」及び「不動産投資顧問業登録規程の運用について」の一部改正案に関する意見募集を開始した。

【背景】経済財政運営と改革の基本方針2020において、「書面・押印・対面を前提とした我が国の制度・慣行を見直し、実際に足を運ばなくても手続きできるリモート社会の実現に向けて取り組む。このため、全ての行政手続きを対象に見直しを行い、原則として書面・押印・対面を不要とし、デジタルで完結できるよう見直す。また、押印についての法的な考え方の整理などを通じて、民民間の商慣行等についても、官民一体となって改革を推進する」こととされた。また、「不動産投資顧問業登録規程」(平成12年建設省告示第1828号)に基づく登録業務を実施するに当たって、適正な登録の実施のため、整理・明確化が必要な事項や、見直しを図るべき事項があるところ。こうした背景を踏まえ、不動産投資顧問業者が顧客等に交付する書面について、電磁的方法による提供を可能とする等、不動産投資顧問業のより一層の適

正化を図るため、規程及び「不動産投資顧問業登録規程の運用について」(平成 13 年 10 月 15 日付け国総動整第 244 号)について、所要の改正を行う。【改正の概要の抜粋】①登録手続きの明確化。②登録要件の統合・整理。③登録抹消手続きの規定。④書面の交付を求める手続きの見直し等。⑤登録取消要件の整理。⑥経験要件の限定。⑦重要な使用人が他社の常務に従事することの禁止の明確化。⑧代表者が他社の常務に従事することの原則禁止の明確化。⑨書面による行政手続きを前提とした規定の見直し。⑩その他所要の改正。【意見送付方法】意見提出用紙に記入の上、FAX、郵送、電子メールのいずれかの方法で国土交通省不動産・建設経済局不動産市場整備課不動産投資市場整備室まで意見を日本語にて送付すること。【募集締切】8月14日(土)まで。【今後のスケジュール(予定)】公布・施行：9月1日(水)。改正案や意見提出方法などの詳細については下記URLを参照すること。

〔URL〕 <https://public-comment.e-gov.go.jp/servlet/Public?CLASSNAME=PCMMSTDETAIL&id=155210320&Mode=0>
(電子政府の総合窓口 e-Gov 案件詳細)

【問合先】 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
03—5253—8111 内線 25154



周知依頼

熱海市の大雨による災害が印紙税非課税措置の対象に、国交省から周知依頼

静岡県熱海市の7月1日からの大雨による災害が、印紙税の非課税措置の対象となる被災者生活再建支援法適用「自然災害」になったことについて、国土交通省不動産・建設経済局不動産市場整備課から当協会に周知方協力依頼があった。租税特別措置法により、平成28年4月1日以後に発生した自然災害により滅失し、又は損壊したため取り壊した建物の代替建物を取得する場合等において、その被災をされた人(被災者)が作成する「不動産の譲渡に関する契約書」及び「建設工事の請負に関する契約書」について、印紙税を非課税とする措置が設けられている。◇災害発生日＝令和3年7月3日。◇被災者生活再建支援法適用「自然災害」＝令和3年7月1日からの大雨による災害。◇該当地域＝静岡県熱海市。

〔URL〕 http://www.bousai.go.jp/taisaku/seikatsusaiken/shiensya_jyoukyou.html
(内閣府「被災者生活再建支援法の適用状況について」)



お知らせ

国交省、「グリーン住宅ポイント制度」の申請タイプ別動画を作成

国土交通省では、「グリーン住宅ポイント制度」の申請タイプ別リーフレットに合わせた動画を作成した。「グリーン住宅ポイント制度」については、3月29日より完了前ポイント発行申請、5月6日に完了後ポイント発行申請、6月1日にオンラインによるポイント発行申請の受付の開始をしたところである。同制度の周知について同省は、これまでも説明会や各種メディアを通じて広報してきたが、住宅・建設関係団体の人々が、それぞれの業務分野や顧客のニーズに合わせてより分かりやすく制度の内容を周知できるよう、申請タイプ別リーフレットに合わせた動画(下記URLを参照)を作成した。

〔URL〕 <https://greenpt.mlit.go.jp/download/>(申請タイプ別動画)

【問合先】 住宅局 住宅生産課 03—5253—8111 内線 39463、39471(事務連絡)

グリーン住宅ポイント事務局コールセンター0570—550—744(グリーン住宅ポイント制度)



技能試験

推進C、「不動産コンサルティング技能試験」11/14に実施、申込締切9/17

(公財)不動産流通推進センターは、令和3年度「不動産コンサルティング技能試験」の受験申込受付を開始した。不動産コンサルティング技能試験・登録制度は、同センターが国土交通大臣の登録を受けて実施する登録証明事業。

＜令和3年度試験実施概要＞【受験申込締切】9月17日(金)。【試験日時】11月14日(日)。◇択一式試験＝10:30～12:30。◇記述式試験＝14:00～16:00。【試験地】札幌・仙台・東京・横浜・静岡・金沢・名古屋・大阪・広島・高松・福岡・沖縄の12地区。【受験料】3万1000円(消費税含む)。【受験資格】受験申込時点で次のいずれかに該当する人。宅地建物取引士／不動産鑑定士／一級建築士。【試験内容】◇択一式試験＝事業、経済、金融、税制、建築、法律の6科目(50問、四肢択一)。◇記述式試験＝[必須]実務、事業、経済の3科目。[選択]金融、税制、建築、法律の中から1科目選択。【合格発表】令和4年1月14日(金)。試験の詳細や申込方法については下記URLを参照すること。

〔URL〕 <https://www.retpc.jp/consul-exam/>

【問合先】(公財)不動産流通推進センター 03—5843—2079



講習会

日本建築ドローン協会、「建築ドローン安全教育講習会」9/15・16開催

(一社)日本建築ドローン協会は、第12回「建築ドローン安全教育講習会」をオンラインライブ配信で開催する。

【講習内容】ドローンの概論、法規、ドローン技術と安全運用、ドローンを活用した建築物の施工管理、点検調査等における安全対策。【対象者】建築物の施工管理、点検調査等におけるドローンの活用と安全管理に携わる人。年齢20歳(2021年4月1日時点)以上、資格・経験不問。【CPD】建築CPD情報提供制度認定プログラム(5点)。【日時】2日間の講習。前半の部：9月15日(水)13:30～17:10。後半の部：9月16日(木)13:30～17:00。両日共にオンライン受付は13:00から。【講習形式】Zoomによるオンラインライブ配信座学講習(※スマートフォンでの受講は不可)。【受講料(消費税込み)】日本建築ドローン協会会員2万円、後援団体会員3万円、非会員4万円。教材「建築物へのドローン活用のための安全マニュアル」を含む。【有効期限】2024年3月まで。【定員】50名(先着順)。【申込締切】8月31日(火)まで。ただし定員になり次第締切る。申込方法など詳細は下記URLを参照すること。

〔URL〕 <https://jada2017.org/news/events/1179>

【問合先】(一社)日本建築ドローン協会 事務局 03—6260—8655