

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 6.3%減、近畿圏 111.7%増

～不動産経済研究所、7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7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)の新規発売戸数は1952戸で、前年同月の2083戸に比べ6.3%減と、昨年11月以来8か月ぶりの減少となった。発売物件数は143物件・1952戸で、前年同月(131物件・2083戸)と比べると、物件数は12物件増加している。そのうち100戸以上を発売した物件は前年同月と同じく2物件だった。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26物件・904戸、シェア46.3%で、前年同月の25物件・936戸(シェア44.9%)を物件数で1物件上回ったものの、戸数では32戸下回っている。

新規発売戸数に対する契約戸数は1334戸で、初月契約率は前年同月比5.9ポイント(P)上昇の68.3%。

【首都圏】[発売戸数]1952戸(前年同月比6.3%減)。エリア別にみると、東京23区932戸(同25.3%増)、東京都下95戸(同64.3%減)、神奈川県484戸(同12.6%減)、埼玉県199戸(同48.0%減)、千葉県242戸(同77.9%増)。東京23区が2割増、千葉県が7割増と伸ばした一方で、その他のエリアは大幅な減少となった。東京23区のシェアは47.7%で、前年同月の35.7%からは12.0Pアップしている。

[契約率・価格]◇初月契約率は68.3%(前年同月比5.9P増)。エリア別にみると、東京23区68.9%、東京都下53.7%、神奈川県71.1%、埼玉県53.3%、千葉県78.9%。神奈川県と千葉県が70%台に乗せた一方で、東京23区は60%台、東京都下と埼玉県は50%台にとどまっている。◇1戸当たりの平均価格は6498万円(前年同月比6.1%上昇)、㎡単価は98.4万円(同7.8%上昇)。平均価格、㎡単価共に3か月ぶりのアップとなった。エリア別では東京23区と埼玉県が平均価格、㎡単価共に上昇している。

[専有面積・即日完売戸数など]◇平均専有面積は66.05㎡(前年同月比1.5%縮小)。◇即日完売物件は2物件・27戸(シェア1.4%)。◇フラット35登録物件戸数は1703戸(同87.2%)。◇販売在庫は7月末時点で6087戸。前月末比308戸減少、前年同月末比1161戸減少。

[8月の発売予測]1500戸前後となる見込み。

【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)の発売戸数は前年同月比111.7%増の1950戸と、2倍以上の大きな伸びとなり、7か月連続で前年実績を上回った。郊外ファミリー物件を中心に数多くの物件が初回売出しを開始し、発売と

契約率を牽引した。エリア別にみると、大阪市部 595 戸(同 31.1%増)、大阪府下 296 戸(同 47.3%増)、神戸市部 247 戸(同 152.0%増)、兵庫県下 252 戸(同 231.6%増)、京都市部 136 戸(同 655.6%増)、京都府下 326 戸(前年同月 0 戸)、奈良県 38 戸(同 38 戸)、滋賀県 38 戸(前年同月比 8.6%増)、和歌山県 22 戸(同 2100.0%増)。

[契約率・価格など]◇初月契約率は 73.4%(前年同月比 6.0P 増)。3 か月連続で好調ラインの 70%を上回った。◇1 戸当たりの平均価格は 4463 万円(前年同月比 9.2%下落)。㎡単価は 70.0 万円(同 9.1%下落)。平均価格は 2 か月ぶりのダウン、㎡単価は 4 か月ぶりのダウン。◇販売在庫は 7 月末時点で 3634 戸。前月末比 150 戸増加、前年同月末比 888 戸増加。

[8 月の発売予測]1200 戸程度となる見通し。

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

【問合せ先】企画調査部 03-3225-5301



調査統計

国交省、6 月の建設総合統計、出来高総計は前年比 2.1%増の 4.1 兆円

国土交通省がまとめた「建設総合統計」(令和 3 年 6 月分)によると、令和 3 年 6 月の出来高総計は 4 兆 1228 億円(前年同月比 2.1%増)で、このうち民間総計は 2 兆 4411 億円(同 2.7%増)、公共総計は 1 兆 6817 億円(同 1.3%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〉1 兆 9909 億円(前年同月比 2.3%増)。うち居住用 1 兆 2289 億円(同 4.0%増)、非居住用 7621 億円(同 0.3%減)。〈土木〉4502 億円(同 4.4%増)。

[公共の出来高総計の内訳]〈建築〉3444 億円(前年同月比 3.0%増)。うち居住用 317 億円(同 19.9%減)、非居住用 3127 億円(同 6.0%増)。〈土木〉1 兆 3372 億円(同 0.9%増)。

[URL] https://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_001003.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 3 年 2Q の地価 L O O K、前期に引き続き上昇地区数が増加

国土交通省は、四半期ごとに調べている地価 L O O K レポート「主要都市の高度利用地地価動向報告」令和 3 年第 2 四半期(令和 3 年 4 月 1 日~7 月 1 日)をまとめた。

それによると、調査した全国 100 地区における地価動向は、上昇が 35 地区(前期 28 地区)、横ばいが 36 地区(同 45 地区)、下落が 29 地区(同 27 地区)となり、前期と比較すると、上昇地区数は増加し、横ばい地区数は減少、下落地区数が増加した。

上昇の 35 地区について、全てが 3%未満の上昇となり、7 地区が横ばいから移行した(残りの 28 地区の変動率区分は不変)。0%の横ばいが 36 地区となり、前期の 45 地区と比較し

て減少した。3%未満の下落が 28 地区(同 23 地区)、3%以上 6%未満の下落は 1 地区(同 4 地区)となり、下落の地区は 29 地区で前期の 27 地区と比較してやや増加した。

変動率区分は 84 地区で不変、12 地区で上方に移行、4 地区で下方に移行した。用途別では住宅系が商業系より上昇地区の割合が高くなった。住宅地では、マンションの販売状況が堅調な中、事業者の素地取得の動きが回復している地区が増加している。また、商業地では、新型コロナウイルス感染症の影響により、店舗等の収益性が低下し下落している地区がある。

【三大都市圏(77 地区)と地方圏(23 地区)の動向】[東京圏]全 43 地区＝上昇 14 地区(前期 10 地区)、横ばい 18 地区(同 23 地区)、下落 11 地区(同 10 地区)。変動率区分が上方に移行した地区は 6 地区で、下方に移行した地区は 3 地区だった。[大阪圏]全 25 地区＝上昇 8 地区(同 6 地区)、横ばい 6 地区(同 8 地区)、下落 11 地区(同 11 地区)。変動率区分が上方に移行した地区は 5 地区で、下方に移行した地区は 0 地区だった。[名古屋圏]全 9 地区＝上昇 6 地区(同 6 地区)、横ばい 3 地区(同 3 地区)、下落 0 地区(同 0 地区)。変動率区分は全ての地区で不変だった。[地方圏]全 23 地区＝上昇 7 地区(同 6 地区)、横ばい 9 地区(同 11 地区)、下落 7 地区(同 6 地区)。変動率区分が上方に移行した地区は 1 地区で、下方に移行した地区も 1 地区だった。

【用途別の動向】[住宅系地区]全 32 地区＝上昇 24 地区(前期 18 地区)、横ばい 8 地区(同 14 地区)、下落 0 地区(同 0 地区)。変動率区分が上方に移行した地区は 6 地区で、下方に移行した地区は 0 地区だった。[商業系地区]全 68 地区＝上昇 11 地区(同 10 地区)、横ばい 28 地区(同 31 地区)、下落 29 地区(同 27 地区)。変動率区分が上方に移行した地区は 6 地区で、下方に移行した地区は 4 地区だった。

[URL] https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo04_hh_000001_00011.html

【問合せ先】 不動産・建設経済局 地価調査課 地価公示室 03—5253—8111 内線 30366、30367

東京都、2Qの新設住宅着工戸数、前年同期比 5.7%増で 2 期連続の増加

東京都は、都内における令和 3 年 6 月及び令和 3 年第 2 四半期(4~6 月)の「新設住宅着工戸数」をまとめた。

【令和 3 年 6 月】 1 万 1622 戸。前年同月比では、分譲住宅及び貸家が減少したが、持家は増加したため、全体で 0.5%増加し、6 か月連続の増加となった。

[利用関係別]◇持家 1505 戸(前年同月比 10.7%増、7 か月連続の増加)。◇貸家 5749 戸(同 0.5%減、5 か月ぶりの減少)。◇分譲住宅 4249 戸(同 3.8%減、4 か月ぶりの減少)。うち、マンション 2675 戸(同 2.2%増、4 か月連続の増加)、一戸建て 1502 戸(同 13.9%減、12 か月連続の減少)。[地域別]◇都心 3 区(千代田区、中央区、港区)581 戸(同 91.1%増、2 か月連続の増加)。◇都心 10 区(千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、墨田区、江東区、渋谷区、豊島区)3439 戸(同 39.1%増、3 か月連続の増加)。◇区部全体 9283 戸(同 9.0%増、5 か月連続の増加)。◇市部 2298 戸(同 23.9%減、2 か月ぶりの減少)。

【令和 3 年第 2 四半期】 3 万 5390 戸。前年同期比では、持家及び貸家、分譲住宅共に増加したため、全体で 5.7%増加し、2 期連続の増加となった。

[利用関係別]◇持家 4240 戸(前年同期比 15.4%増、2 期連続の増加)。◇貸家 1 万 7224 戸

(同 3.5%増、2 期連続の増加)。◇分譲住宅 1 万 3689 戸(同 6.1%増、7 期ぶりの増加)。うち、マンション 9138 戸(同 13.7%増、2 期連続の増加)、一戸建て 4396 戸(同 7.1%減、7 期連続の減少)。**〔地域別〕**◇都心 3 区 1871 戸(同 121.9%増、3 期ぶりの増加)。◇都心 10 区 1 万 462 戸(同 25.3%増、2 期連続の増加)。◇区部全体 2 万 8255 戸(同 11.6%増、2 期連続の増加)。◇市部 6985 戸(同 13.5%減、2 期ぶりの減少)。

〔URL〕 <https://www.metro.tokyo.lg.jp/tosei/hodohappyo/press/2021/08/06/09.html>

【問合せ先】 住宅政策本部 住宅企画部 企画経理課 03—5320—4932

住金機構、「フラット 35」の 4～6 月の申請戸数は 0.4%増で 2.7 万戸

(独)住宅金融支援機構は、2021 年 4～6 月分の証券化支援事業【フラット 35】の申請戸数、実績戸数及び実績金額をまとめた。

なお、実績戸数及び実績金額は、当該期間に融資実行された戸数・金額であり、その期間より前に申請があったものを含む。

【フラット 35(全体)】◇申請戸数=2 万 7624 戸(前年同期比 0.4%増)◇実績戸数=1 万 8489 戸(同 8.0%減)◇実績金額=5665 億円(同 8.8%減)。借換えを除いた申請戸数は 2 万 6341 戸(同 0.1%減)、実績戸数は 1 万 7332 戸(同 9.2%減)、実績金額は 5407 億円(同 9.5%減)。

【フラット 35(買取型)】◇申請戸数=2 万 3952 戸(前年同期比 0.2%増)◇実績戸数=1 万 5977 戸(同 6.9%減)◇実績金額=4965 億円(同 7.2%減)。借換えを除いた申請戸数は 2 万 3167 戸(同 0.1%増)、実績戸数は 1 万 5211 戸(同 7.9%減)、実績金額は 4803 億円(同 7.8%減)。

【フラット 35(保証型)】◇申請戸数=3672 戸(前年同期比 2.3%増)◇実績戸数=2512 戸(同 14.1%減)◇実績金額=700 億円(同 18.4%減)。借換えを除いた申請戸数は 3174 戸(同 0.9%減)、実績戸数は 2121 戸(同 17.6%減)、実績金額は 604 億円(同 21.6%減)。

〔URL〕 <https://www.jhf.go.jp/files/400357489.pdf>

【問合せ先】 お客さまコールセンター 0120—0860—35

市場動向

6 月の首都圏・中古Mの平均登録価格は前月比 0.7%上昇、アットホーム調べ

アットホームがまとめた 2021 年 6 月の首都圏(1 都 3 県・8 エリア=東京 23 区、東京都下、横浜市・川崎市、神奈川県他、さいたま市、埼玉県他、千葉県西部、千葉県他)の「中古マンションの価格動向」によると、中古マンションの 1 戸当たりの平均登録価格(売り希望価格)は前月比 0.7%上昇して 3297 万円となった。

神奈川県他と千葉県他は 3 か月連続で 2017 年 1 月以降の最高額を更新。千葉県西部は前月比 1.2%上昇し、9 か月ぶりに過去最高額を更新した。

なお、千葉県西部は柏市、松戸市、流山市、我孫子市、市川市、浦安市、習志野市、船橋市の 8 市が対象。

〔首都圏 8 エリアの平均登録価格〕◇東京 23 区=4299 万円(前月比 0.0%上昇、前年同月比 4.1%上昇)◇東京都下=2605 万円(同 0.3%上昇、同 1.4%下落)◇横浜市・川崎市=2937 万円(同 0.4%下落、同 0.8%下落)◇神奈川県他=2438 万円(同 0.3%上昇、同 2.8%上昇)◇さいたま市=2728 万円(同 0.3%下落、同 8.5%上昇)◇埼玉県他=2092 万円(同 0.6%下落、同 3.4%上昇)◇千葉県西部=2317 万円(同 1.2%上昇、同 2.2%上昇)◇千葉県他=1727 万円(同 0.2%上昇、同 8.0%上昇)。

〔URL〕 <https://athome-inc.jp/news/data/market/chuuko-mansion-202106/>

【問合せ先】 広報担当 03—3580—7504

セミナー

日本住宅・木材技術センター、「中規模ビルの木造化・木質化」9/7 開催

(公財)日本住宅・木材技術センターは、「ウッド・チェンジ・ネットワーク 中規模ビルの木造化・木質化 事業者向けセミナー」を会場及びオンラインで開催する。

同センターでは、2019 年度から林野庁補助事業「木材利用に取り組む民間企業ネットワークの構築事業」により、低層小規模ワーキング・グループ(WG)、中規模WG及び木質化WGを設置し、他用途への展開も可能な、低層小規模建築物及び4階建程度の中規模オフィスビルの木造化モデル(プロトタイプ)試案の作成に加え、建物内装の木質化を推進するための普及資料を検討・作成してきた。

同セミナーにおいては、中規模ビル及び木質化WGにおいて作成した「中規模ビルの木造化のすすめ」に掲載した各モデル試案及び「建物の内装木質化のすすめ」の概要を紹介するので、今後、事業者(施主)が中規模ビルを木造化・木質化する際に役立つものとなっている。

また、木材は再生産可能な地域の循環資源であり、その積極的な利用は地方創生のみならず、カーボンニュートラルな脱炭素社会の実現にも貢献する。中規模ビルを建築する際などには木造化と内装の木質化を検討する絶好の機会となる。

【プログラム】◇主催者挨拶と開催趣旨説明=山代悟氏(中規模ビルWG主査、芝浦工業大学教授)。◇中規模ビル木造化モデル試案の発表(次の6社)=ビルディングランドスケープ一級建築士事務所/㈱大林組/SMB建材㈱/東急建設㈱/㈱竹中工務店/㈱シェルター。◇質問への回答とまとめ。◇内装木質化した建物事例とその効果(挨拶及び質問への回答も含む)=恒次祐子氏(木質化WG主査、東京大学准教授)/㈱アルセッド建築研究所。

【対象者】 中規模ビルの木造・木質化に興味のある不動産所有・開発者等。

【配布資料】 ①「木でつくる中規模ビルのモデル設計」及び②「内装木質化した建物事例とその効果」。

【日時】 9月7日(火) 14:00~16:00、会場及びオンライン開催(Zoomのウェビナーによるライブ配信)。

【定員】 会場は30名(定員30名になり次第締め切る)。オンラインは制限なし。

【会場】 赤坂スターゲートプラザB1F(東京都港区)。

【参加費】 無料。

申込方法など詳細については下記URLを参照すること。

〔URL〕 <https://www.howtec.or.jp/files/libs/3836/202108111017573204.pdf>

【問合せ先】 研究技術部 03—5653—7662