

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers



発売戸数は首都圏が前年比 6.7%減、近畿圏 1.5%減

～不動産経済研究所、9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9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)の新規発売戸数は前年同月比6.7%減の2311戸で、2か月ぶりに減少した。発売物件数は132物件・2311戸で、前年同月の154物件・2477戸を物件数は22物件下回り、戸数では166戸下回っている。

新規発売戸数に対する契約戸数は1565戸で、初月契約率は前年同月比5.7ポイント(P)ダウンの67.7%。2か月ぶりに70%を下回った。

【首都圏】[発売戸数]2311戸(前年同月比6.7%減)。エリア別にみると、東京23区975戸(同3.1%減)、東京都下261戸(同49.1%増)、神奈川県493戸(同4.0%増)、埼玉県277戸(同5.7%増)、千葉県305戸(同45.5%減)。東京都下、神奈川県、埼玉県が増加した一方、東京23区と千葉県が減少し、なかでも千葉県は4割以上減と大きく落ち込んだ。

[契約率・価格]◇初月契約率は67.7%(前年同月比5.7P減)。エリア別にみると、東京23区60.3%、東京都下69.7%、神奈川県67.5%、埼玉県69.7%、千葉県88.2%。千葉県が80%以上で高い契約率を示した一方、その他のエリアは軒並み60%台となっている。◇1戸当たりの平均価格は6584万円(前年同月比13.3%上昇)、㎡単価は98.9万円(同12.8%上昇)。平均価格、㎡単価共に3か月連続のアップとなった。

[専有面積・即日完売戸数など]◇平均専有面積は66.59㎡(前年同月比0.5%拡大)。◇即日完売物件は5物件・383戸(シェア16.6%)。◇フラット35登録物件戸数は2042戸(同88.4%)。◇販売在庫は9月末時点で5614戸。前月末比275戸減少、前年同月末比833戸減少。

[10月の発売予測]3500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1.5%減の1210戸となり、2か月連続で前年実績を下回った。エリア別にみると、大阪市部437戸(同4.3%増)、大阪府下359戸(同18.1%増)、神戸市部195戸(同1047.1%増)、兵庫県下110戸(同40.5%減)、京都市部65戸(同58.5%増)、京都府下1戸(99.2%減)、奈良県5戸(58.3%減)、滋賀県38戸(68.6%減)、和歌山県0戸(前年同月1戸)。

[契約率・価格など]◇初月契約率は59.4%(前年同月比9.8P減)。2か月連続で好調ラインの70%を下回った。ただし、契約率の低迷は一部の継続物件によるもので、初回売出し物件

は 82.5%と好調。◇1戸当たりの平均価格は 4757 万円(前年同月比 1.4%上昇)。㎡単価は 76.3 万円(同 11.9%上昇)。平均価格、㎡単価共に 2 か月連続のアップ。◇販売在庫は 9 月末時点で 3551 戸。前月末比 6 戸増加、前年同月末比 737 戸増加。

[10月の発売予測]1600 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、8月の建設総合統計、出来高総計は前年比 1.5%増の 4.2 兆円

国土交通省がまとめた「建設総合統計」(令和 3 年 8 月分)によると、令和 3 年 8 月の出来高総計は 4 兆 2965 億円(前年同月比 1.5%増)で、このうち民間総計は 2 兆 5750 億円(同 5.1%増)、公共総計は 1 兆 7215 億円(同 3.6%減)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〉2 兆 1480 億円(前年同月比 5.7%増)。うち居住用 1 兆 3437 億円(同 9.0%増)、非居住用 8043 億円(同 0.8%増)。〈土木〉4270 億円(同 2.2%増)。

[公共の出来高総計の内訳]〈建築〉3440 億円(前年同月比 2.8%減)。うち居住用 350 億円(同 20.1%減)、非居住用 3090 億円(同 0.4%減)。〈土木〉1 兆 3775 億円(同 3.8%減)。

[URL] https://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_001013.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、9月の建設労働需給調査、全国 8 職種の過不足率は 1.0%の不足

国土交通省は、令和 3 年 9 月の「建設労働需給調査結果」をまとめた。この調査は、全国の型わく工(土木と建築)、左官、とび工、鉄筋工(土木と建築)=6 職種と、電工、配管工の 2 職種を加えた 8 職種を対象に、令和 3 年 9 月 10 日~20 日までの間の 1 日(日曜、休日を除く)を調査対象日として過不足率を調べたもの。

全国の 8 職種の過不足率は、9 月が 1.0%の不足、前月(8 月)が 0.6%の不足となり、前月比 0.4 ポイント(P)不足幅が拡大(前年同月比 0.2P 不足幅が拡大)した。また、東北地域の 8 職種の過不足率は、9 月が 0.0%の均衡、前月(8 月)が 0.2%の過剰となり、前月比 0.2P 不足幅が拡大(前年同月比 1.5P 不足幅が縮小)した。8 職種の今後の労働者の確保に関する見通し(11 月及び 12 月)については、全国及び東北地域とも「普通」となっている。

〈令和 3 年 9 月の職種別過不足率の状況〉[プラス(+)は不足、マイナス(▲)は過剰]◇型わく工(土木)=+2.5%(前月比+0.6P、前年同月比+1.2P)◇型わく工(建築)=+2.2%(同+1.9P、同+0.9P)◇左官=+1.4%(同▲0.3P、同+1.0P)◇とび工=+0.8%(同+0.4P、同▲0.4P)◇鉄筋工(土木)=+0.3%(同▲1.5P、同▲0.6P)◇鉄筋工(建築)=+1.0%

(同+0.8P、同+1.1P)◇6 職種計=+1.3%(同+0.5P、同+0.4P)◇電工=+0.3%(同0.0P、同▲0.2P)◇配管工=+0.8%(同+0.1P、同▲0.3P)◇8 職種計=+1.0%(同+0.4P、同+0.2P)。

〔URL〕 https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo14_hh_000001_00063.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 24853、24854

国交省、10月の全国主要建設資材、需給動向は木材(製材など)が「ややひっ迫」

国土交通省は、令和3年10月1日～5日に行った「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、木材(製材・型枠用合板)、石油が「やや上昇」、その他の資材は「横ばい」。〔需給動向〕=木材(製材・型枠用合板)が「ややひっ迫」、その他の資材は「均衡」。〔在庫状況〕=H形鋼、木材(製材・型枠用合板)が「やや品不足」、その他の資材は「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、H形鋼、木材(製材・型枠用合板)、石油が「やや上昇」、その他の資材は「横ばい」。〔需給動向〕=木材(製材・型枠用合板)が「ややひっ迫」、その他の資材は「均衡」。〔在庫状況〕=H形鋼、木材(製材・型枠用合板)が「やや品不足」、その他の資材は「普通」。

〔URL〕 https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo14_hh_000001_00062.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

東京都、8月の新設住宅着工戸数、前年同月比13.0%減で8か月ぶり減少

東京都は、都内における令和3年8月の「新設住宅着工戸数」をまとめた。

【令和3年8月】1万972戸。前年同月比では持家が増加したが、貸家及び分譲住宅は減少したため、全体で13.0%減と8か月ぶりの減少となった。

〔利用関係別〕◇持家1476戸(前年同月比13.8%増、9か月連続の増加)。◇貸家5450戸(同19.9%減、3か月連続の減少)。◇分譲住宅4021戸(同7.3%減、2か月ぶりの減少)。うち、マンション2480戸(同18.5%減、6か月ぶりの減少)、一戸建て1490戸(同16.9%増、14か月ぶりの増加)。〔地域別〕◇都心3区(千代田区、中央区、港区)1352戸(同290.8%増、2か月ぶりの増加)。◇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)3126戸(同12.5%減、2か月連続の減少)。◇区部全体8781戸(同17.1%減、7か月ぶりの減少)。◇市部2168戸(同8.1%増、3か月ぶりの増加)。

〔URL〕 <https://www.metro.tokyo.lg.jp/tosei/hodohappyo/press/2021/10/06/04.html>

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

事業者募集

国交省、「マンションストック長寿命化等モデル事業」第3回募集を開始

国土交通省は、令和3年度「マンションストック長寿命化等モデル事業」の第3回提案募集

を開始し、11月12日まで受け付けている。今後急増する高経年マンションについて、適正な維持管理を促進し、長寿命化に資する改修や建替えを促進するため、先導性の高いマンション再生のプロジェクトへの支援を行う。

【募集部門】①計画支援型[事業前の立ち上げ準備段階への支援タイプ]=先導性の高い長寿命化等の改修や建替えに向けた事業を実現するために必要な調査・検討等の準備段階の取組みを対象とする。②工事支援型[長寿命化等の改修工事や建替工事の実施段階への支援タイプ]◇長寿命化改修工事=老朽化マンションの長寿命化に向けて、先導性が高く創意工夫を含む改修や修繕の取組みを対象とする。◇建替工事=長寿命化改修工事を行うことが、経済的に不合理なケースや、区分所有者の合意形成の状況等によっては建替えて再生を図ることが合理的であるケースとして評価委員会で認められた場合には、一定の要件を満たす建替工事については、支援対象となる。

【対象事業者】<提案者>①計画支援型=マンション再生コンサルタント、設計事務所、管理会社。②工事支援型=施工業者、買取再販業者、管理組合に関わって改修事業又は建替事業に参画するもの(事業参画者)。<提案種別(②工事支援型の場合)>②工事支援型における提案種別は、A.単独提案、又はB.グループ提案のいずれかとする。

【補助対象費用】①計画支援型=マンションの長寿命化等に向けた事業を実現するための必要な調査・検討経費等に要する費用。選定1案件につき500万円を上限とする。②-1 工事支援型(改修工事)=次に掲げる費用の合計の3分の1以内の額とする。調査設計計画に要する費用。長寿命化に資する工事のうち先進性を有するものに要する費用。②-2 工事支援型(建替工事)=次に掲げる費用の合計の3分の1以内の額とする。調査設計計画に要する費用。土地整備に要する費用。共同施設整備に要する費用。ただし、建替前のマンションの共同施設の面積相当分を上限とする。

【第3回応募締切】11月12日(金)[消印有効]。**【選定方法】**応募提案については、国立研究開発法人建築研究所が学識経験者等からなる「マンションストック長寿命化等モデル事業評価委員会」による評価をもとに評価結果を踏まえて、国土交通省が採択事業を決定する。

【今後の予定】第3回応募の提案については審査の上、12月頃を目処に採択事業を公表する予定。

今回から応募様式等を変更しているので注意すること。公募要領や事業の詳細については、下記の評価室事務局URLを参照すること。

[URL] https://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000209.html

https://www.kenken.go.jp/mansion_s/index.html

[マンションストック長寿命化等モデル事業評価室事務局]

【問合せ先】住宅局 市街地建築課 03—5253—8111 内線 39653、39686

シンポジウム

都不動産鑑定士協、「マンション管理適正化に期待される専門家の役割」11/1開催

(公社)東京都不動産鑑定士協会は、東京弁護士会との共同開催のシンポジウム「マンションの管理適正化・再生の円滑化のために期待される専門家の役割」(後援:国土交通省、日本

弁護士連合会)をオンラインで開催する。

【第1部：基調講演】改正マンション管理適正化法・マンション建替え円滑化法について＝矢吹周平氏[国土交通省住宅局参事官マンション・賃貸住宅担当]。【第2部】マンション管理適正化の推進に向けた自治体の取り組みについて＝奥島健二氏[弁護士、東京弁護士会弁護士業務改革委員会委員]。【第3部】マンション敷地売却制度における鑑定評価上の留意点＝服部毅氏[(公社)東京都不動産鑑定士協会理事]。【第4部：パネルディスカッション】マンション建替え・敷地売却制度の概要と期待される専門家の役割＝矢吹周平氏、大木祐悟氏[旭化成不動産レジデンス(株)旭化成マンション建替え研究所副所長]、土屋賢司氏[東京弁護士会弁護士業務改革委員会委員]、服部毅氏。

【日時】11月1日(月) 13:00～16:00。【形式】YouTubeによるオンライン視聴(事前申込登録不要、参加無料)。参加方法など詳細はURLを参照すること。

[URL] <https://www.tokyo-kanteishi.or.jp/jp/65009>

【問合先】(公社)東京都不動産鑑定士協会 03—5472—1120



講演会

都市農地センター、「『農』が創造する都市の新しい魅力」11月8日開催

(一財)都市農地活用支援センターは、定期講演会2021「『農』が創造する都市の新しい魅力」[共催：定期借地権推進協議会、後援：国土交通省、全国農業協同組合中央会]を開催する。

同講演会は、都市農地の関係者を始めとして幅広い層の人に、都市における貴重な資源である農地の役割と利用・保全のあり方を考える契機としてもらうため、毎年、国土交通省が提唱する「土地月間」に併せて実施しているもの。

改正後の生産緑地法等や、都市農地の貸借円滑化法の活用状況等、都市農業・都市農地を取り巻く現状とそれを踏まえた今後の「『農』が創造する都市の新しい魅力」をテーマに行う。まず、国土交通省、農林水産省の担当官が新制度の活用状況等の最新情報を提供して、次に専門家が「『農』が創造する都市の新しい魅力」について講演する。今年も東京の会場に加え、オンラインでも視聴できる。

【情報提供】都市農業・都市農地をめぐる状況について＝国土交通省都市局都市計画課、農林水産省農村振興局農村政策部都市農村交流課都市農業室。【講演1】これからの都市農地活用の視点－“都市との対比”“アートとの共生”－＝進士五十八氏(福井県立大学学長／東京農業大学名誉教授・元学長)。【講演2】新しい視点からみたこれからの都市農地活用のあり方＝大木祐悟氏(定期借地権推進協議会運営委員長)。

【日時・会場等】11月8日(月) 13:15～16:30(開場12:45)。①会場に来場、東京ウィメンズプラザ「地下1階ホール」(東京都渋谷区)。②オンライン視聴(Zoomウェビナー配信)。

【定員】①来場120名。②オンライン500名。申込先着順。【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.tosinouti.or.jp/seminar/index.html#seminar_new

【問合先】03—5823—4830