

2021.11.26

No. 0424

発行/毎週金曜日

一般社団法人 全国住宅産業協会

〒102-0083 東京都千代田区麹町 5-3

TEL03-3511-0611 FAX03-3511-0616

全住協 HP <http://www.zenjukyo.jp/>

# 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 38.8%減、近畿圏 3.0%増

### ～不動産経済研究所、10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 10 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 38.8%減の 2055 戸で、2 か月連続減少した。発売物件数は 143 物件で、前年同月の 169 物件を 26 物件下回り、100 戸以上発売した物件はゼロだった(前年同月 3 物件)。全 143 物件のうち、初回売出し物件(単発物件[期分けしないので全戸売り出す物件]を含む)は 26 物件・834 戸で、前年同月の 42 物件・1888 戸を物件数で 16 物件下回り、戸数では 1054 戸下回っている。

新規発売戸数に対する契約戸数は 1468 戸で、初月契約率は前年同月比 1.0 ポイント(P)アップの 71.4%。2 か月ぶりに好調ラインの 70%を上回った。

【首都圏】[発売戸数]2055 戸(前年同月比 38.8%減)。エリア別にみると、東京 23 区 1071 戸(同 31.3%減)、東京都下 118 戸(同 51.0%減)、神奈川県 533 戸(同 15.0%減)、埼玉県 144 戸(同 75.6%減)、千葉県 189 戸(同 44.6%減)。全てのエリアが 2 桁減となり、中でも東京都下と埼玉県は 5 割以上の落込みとなった。東京 23 区のシェアは 52.1%。

[契約率・価格]◇初月契約率は 71.4%(前年同月比 1.0 P 増)。エリア別にみると、東京 23 区 73.7%、東京都下 67.8%、神奈川県 66.8%、埼玉県 66.7%、千葉県 77.8%。東京 23 区と千葉県が 70%を上回った一方で、東京都下、神奈川県、埼玉県は 60%台となっている。◇1 戸当たりの平均価格は 6750 万円(前年同月比 10.1%上昇)、㎡単価は 105.7 万円(同 10.9%上昇)。平均価格、㎡単価共に 4 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 63.85 ㎡(前年同月比 0.8%縮小)。◇即日完売物件は 4 物件・68 戸(シェア 3.3%)。◇フラット 35 登録物件戸数は 1896 戸(同 92.3%)。◇販売在庫は 10 月末時点で 5376 戸。前月末比 238 戸減少、前年同月末比 1090 戸減少。

[11 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 3.0%増の 1457 戸となり、3 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 586 戸(同 0.7%増)、大阪府下 245 戸(同 14.3%減)、神戸市部 221 戸(16.6%減)、兵庫県下 234 戸(同 10.9%増)、京都市部 45 戸(同 55.2%増)、京都府下 47 戸(前年同月 0 戸)、奈良県 2 戸(前年同月比 81.8%減)、滋賀県 75 戸(同 150.0%増)、和歌山県 2 戸(同 100.0%増)。

[契約率・価格など]◇初月契約率は57.3%(前年同月比0.7P減)。3か月連続で好調ラインの70%を下回った。前月に引き続き、大阪市部と神戸市部が大きく低迷し、全体を押し下げた。◇1戸当たりの平均価格は4222万円(前年同月比13.9%下落)。㎡単価は72.0万円(同1.5%下落)。平均価格、㎡単価共に3か月ぶりのダウン。◇販売在庫は10月末時点で3801戸。前月末比250戸増加、前年同月末比733戸増加。在庫は2010年12月の3971戸以来の高水準であるものの、完成在庫は前月末比61戸減の1192戸にとどまっており、竣工を迎えた物件の売行きは堅調といえる。

[11月の発売予測]1500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



## 調査統計

### 国土交通省、9月の建設総合統計、出来高総計は前年比0.5%増の4.5兆円

国土交通省がまとめた「建設総合統計」(令和3年9月分)によると、令和3年9月の出来高総計は4兆5558億円(前年同月比0.5%増)で、このうち民間総計は2兆6724億円(同6.4%増)、公共総計は1兆8834億円(同6.9%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〉2兆2016億円(前年同月比7.4%増)。うち居住用1兆3763億円(同10.4%増)、非居住用8253億円(同2.6%増)。〈土木〉4708億円(同2.3%増)。

[公共の出来高総計の内訳]〈建築〉3564億円(前年同月比1.0%減)。うち居住用365億円(同17.8%減)、非居住用3200億円(同1.4%増)。〈土木〉1兆5270億円(同8.2%減)。

[URL] [https://www.mlit.go.jp/report/press/joho04\\_hh\\_001018.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_001018.html)

【問合先】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

### 国土交通省、3Qの地価LOOK、93%の地区で変動率区分が前期と同様

国土交通省は、四半期ごとに調べている地価LOOK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3四半期(令和3年7月1日～10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、93地区で変動率区分が前期と同様で、変化が小さい四半期となった。変動率区分が不変だった93地区以外では、6地区で上方に移行、1地区で下方に移行した。

上昇が40地区(前期35地区)、横ばいが30地区(同36地区)、下落が30地区(同29地区)となった。上昇の40地区について、全てが3%未満の上昇となり、5地区が横ばいから移行した(残りの35地区の変動率区分は不変)。0%の横ばいが30地区となり、前期の36地区と

比較して減少した。3%未満の下落が30地区(同28地区)、3%以上6%未満の下落は0地区(同1地区)となり、下落の地区は30地区で前期の29地区と比較して増加した。

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で上昇している地区が増加した。商業地では、新型コロナウイルス感染症の影響により、下落している地区があるものの、再開発事業の進展等により、上昇に転じた地区がある。

【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17地区(前期14地区)、横ばい14地区(同18地区)、下落12地区(同11地区)。変動率区分が上方に移行した地区は4地区で、下方に移行した地区は1地区だった。[大阪圏]全25地区＝上昇8地区(同8地区)、横ばい6地区(同6地区)、下落11地区(同11地区)。変動率区分は全ての地区で不変だった。[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9地区(同7地区)、横ばい7地区(同9地区)、下落7地区(同7地区)。変動率区分が上方に移行した地区は2地区で、下方に移行した地区は0地区だった。

【用途別の動向】[住宅系地区]全32地区＝上昇26地区(前期24地区)、横ばい6地区(同8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2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14地区(同11地区)、横ばい24地区(同28地区)、下落30地区(同29地区)。変動率区分が上方に移行した地区は4地区で、下方に移行した地区は1地区だった。

【URL】 [https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo04\\_hh\\_000001\\_00015.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo04_hh_000001_00015.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

## 都、「東京の土地 2020」を作成、土地取引は件数・面積共に前年比減少

東京都はこのたび、「東京の土地 2020(土地関係資料集)」を取りまとめた。同資料集は東京の土地に関する価格の推移や利用状況を始め、土地に関する各種の最新情報を掲載しており、昭和50年から毎年発行を続けている。今年で47回目となる。

### <主な特徴>

【地価の動向(令和3年1月1日時点、国土交通省「地価公示」)】東京都全体で、対前年変動率において、住宅地が0.6%下落、商業地が1.9%下落。住宅地は前年の2.8%上昇から大幅な下落。商業地は平成26年以降上昇を続けていたが下落に転じた。

【土地取引の動向(令和2年1月1日～12月31日)】令和2年中の23区全体の土地取引は前年比で件数及び面積共に減少。このうち法人が関与した割合についても、件数及び面積共に減少した。

【事務所床面積の動向(令和2年1月1日時点)】23区内の事務所(銀行を含む)床面積は約9510万㎡で、前年比約82万㎡増加。

【事務所着工床面積(令和2年1月1日～12月31日)】令和2年中の23区内の事務所着工床面積は約112万㎡で、前年比約19万㎡減少した。新宿区+渋谷区、周辺18区において前年を上回った。

【建築年代別事務所床面積(令和2年1月1日時点)】1960年代以前に建てられた事務所床面積は約744万㎡で、23区全体の約8%を占める。このうち、千代田区・中央区・港区の都心3区では約490万㎡で、3区全体の約10%を占める。

【23区内建築物平均築後年数(令和2年1月1日時点)】23区の建物全体の平均築後年数は27.3年で前年比0.3年増加。住宅・アパートは26.9年で同0.4年増加。住宅・アパート以外は28.4年で同0.3年増加。拠点等各地区周辺の事務所床の平均築後年数は、都心26.0年、都心周辺28.3年、新宿29.6年、渋谷28.3年、池袋36.0年、大崎23.4年、上野・浅草30.0年、錦糸町・亀戸28.5年、臨海19.9年、品川22.4年、秋葉原22.3年。

【URL】<https://www.metro.tokyo.lg.jp/tosei/hodohappyo/press/2021/11/11/08.html>

【問合せ先】都市整備局 都市づくり政策部 広域調整課 03—5388—3227



## お知らせ

### 省エネ・省資源対策推進会議、「冬季の省エネルギーの取組」を決定

省エネルギー・省資源対策推進会議省庁連絡会議は、11月から来年3月において冬季の省エネルギーの取組を促進するため、令和3年度「冬季の省エネルギーの取組について」を決定した。

同連絡会議は、関係政府機関で構成されており、毎年、夏と冬の省エネキャンペーン期間に合わせて開催されている。この決定に基づき、11月から来年3月までの冬の省エネキャンペーンの期間において、各方面に省エネルギーの取組を呼びかけ、国、地方公共団体、事業者及び国民が一体となった省エネルギーの取組をより一層推進することとしている。また、政府自らも率先して、暖房中の室温の適正化や照明の削減など、省エネルギーの取組を実践する。今年度も参考資料として、「冬季におけるコロナ禍での省エネルギーの取組について」[リーフレット版(オフィス向け・家庭向け)]があり、オフィス・家庭でできる省エネ対策も紹介している。

【冬季の省エネルギーの取組について(一部を抜粋)】産業界(関係団体、関係業界等)、地方公共団体、NPO等に対する周知及び協力要請。[住宅・ビル等関係について]住宅・ビル等の省エネルギー対応＝住宅・ビル等の新築、改修に当たっては、エネルギー消費性能の向上を図るため、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(建築物省エネ法)に基づく住宅及び建築物の省エネルギー基準を踏まえ、断熱材の利用、設計・施工上の工夫による熱負荷の低減などの確な設計及び施工を行うこと。その際、改正建築物省エネ法に基づき2021年4月から当該省エネ基準への適合義務対象となる建築物の範囲が中規模建築物まで拡大されたことや、小規模住宅・建築物に係る建築士から建築主への説明義務制度が創設されたこと等を踏まえ、適切に対応すること。また、2021年4月から、国土交通省、経済産業省及び環境省の3省が連携して、有識者で構成された「脱炭素社会に向けた住宅・建築物の省エネ対策等のあり方検討会」を開催し、同年8月にはその検討結果を取りまとめている。同とりまとめにおいては、「2030年に目指すべき住宅・建築物の姿としては、新築される住宅・建築物についてはZEH・ZEB基準の水準の省エネ性能が確保されているとともに、新築

戸建住宅の6割において太陽光発電設備が導入されていることを目指す」とされていることを踏まえ、積極的に省エネと再エネを組み合わせ、一次エネルギーの収支をゼロとすることを目指したZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)・ZEB(ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)を始めとする省エネ性能の高い住宅・ビル等の新築や断熱改修等の省エネ改修に努めること。詳細については下記URLを参照すること。

〔URL〕<https://www.meti.go.jp/press/2021/11/20211105001/20211105001.html>  
(経済産業省「冬季の省エネルギーの取組について」)

【問合先】経済産業省 資源エネルギー庁 省エネルギー・新エネルギー部  
省エネルギー課 03—3501—1511 内線 4541～4

## セミナー

### 日本住宅総合C、「宅建業者による人の死の告知ガイドライン」11/29 からWEB開催

(公財)日本住宅総合センターは、第108回住宅・不動産セミナー「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン～調査・告知範囲の判断基準の内容と不動産売買・賃貸実務における留意点～」をWEBで開催する。

従来、取引対象となる不動産において過去に生じた「人の死」について、宅地建物取引業者による調査や告知に係る判断基準がなかったため、円滑な流通・取引が阻害される要因となっていたと指摘されていた。

国土交通省では、宅地建物取引業者が宅地建物取引業法上負うべき義務の解釈について、令和2年2月から「不動産取引における心理的瑕疵に関する検討会」を設置して検討を進めてきたところ、本年10月、裁判例や取引実務に照らし、一般的に妥当と考えられるものを整理した「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」を取りまとめた。

同ガイドラインは、①人の死に関して、情報収集としての調査義務の範囲を示し、また、②自然死・日常生活上の不慮の死は原則告知が不要、③賃貸借取引の対象不動産・日常生活において通常使用する必要がある集合住宅の共用部分で自然死・日常生活上の不慮の死以外の死が発生し、事案発生からおおむね3年が経過後は原則告知が不要、④買主・借主から事案の有無について問われた場合や、社会的影響の大きさから買主・借主において把握しておくべき特段の事情があると認識した場合は告知が必要、等の判断基準を示すものとなっている。

不動産の売買・仲介業務に携わる人々にとって、上記内容を十分に理解しておくことは極めて有益なことと考えられる。そこで、同センターでは、「不動産取引における心理的瑕疵に関する検討会」に参画した弁護士熊谷則一氏を講師として招き、上記ガイドラインの内容と売買・仲介実務における留意点を解説する下記セミナーを開催することとした。

【講師】熊谷則一氏(弁護士)。【公開期間】11月29日(月)～12月10日(金)。WEB開催。再生時間：約65分。【参加費】無料。【定員】500名。【申込期限】12月9日(木)[公開終了日の前日]。※ただし、定員に達し次第、申込受付を締め切る。

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.hrf.or.jp/app/Contact/input/contact\\_id/seminar/seminar\\_id/108](https://www.hrf.or.jp/app/Contact/input/contact_id/seminar/seminar_id/108)

【問合先】研究部 03—3264—5901