

## 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 95.4%増、近畿圏 30.4%増

～不動産経済研究所、11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11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5452戸で、前年同月の2790戸に比べ95.4%増と大幅に伸ばし、3か月ぶりの増加となった。発売物件数は186物件で、前年同月の160物件を26物件上回り、100戸以上発売した物件は10物件だった(前年同月4物件)。全186物件のうち、初回売出し物件(単発物件[期分けしないで全戸売り出す物件]を含む)は68物件・3950戸で、前年同月の24物件・981戸を物件数で44物件上回り、戸数でも2969戸上回っている。

新規発売戸数に対する契約戸数は4356戸で、初月契約率は前年同月比21.8ポイント(P)アップの79.9%。前月比でも8.5Pアップしている。

【首都圏】[発売戸数]5452戸(前年同月比95.4%増)。エリア別にみると、東京23区2096戸(同124.7%増)、東京都下433戸(同4.6%減)、神奈川県1492戸(同206.4%増)、埼玉県888戸(同166.7%増)、千葉県543戸(同6.9%減)。東京都下と千葉県が減少となった一方、東京23区、神奈川県、埼玉県は倍以上の増加となった。東京23区のシェアは38.4%。

[契約率・価格]◇初月契約率は79.9%(前年同月比21.8P増)。エリア別にみると、東京23区80.0%、東京都下80.8%、神奈川県75.1%、埼玉県81.1%、千葉県90.2%。全てのエリアが70%を上回り、中でも東京23区、東京都下、埼玉県が80%台、千葉県は90%台と高い契約率を示した。◇1戸当たりの平均価格は6123万円(前年同月比3.4%上昇)、㎡単価は87.1万円(同3.5%下落)。平均価格は5か月連続のアップ、㎡単価は5か月ぶりのダウン。エリア別では、神奈川県と埼玉県が平均価格、㎡単価共に下落している。

[専有面積・即日完売戸数など]◇平均専有面積は70.27㎡(前年同月比7.1%拡大)。◇即日完売物件は3物件・661戸(シェア12.1%)。◇フラット35登録物件戸数は5084戸(同93.3%)。◇販売在庫は11月末時点で5697戸。前月末比321戸増加、前年同月末比1142戸減少。

[12月の発売予測]5500戸程度の発売が見込まれる。1～11月の累積販売戸数は、前年同期(1万9866戸)比35.8%増の2万6987戸となっており、2021年の年間発売戸数は3万2500戸程度となる見込み。

【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30.4%増の2099戸となり、2か月連続で前年実績を上回った。エリア別にみると、大阪市部821戸(同128.1%増)、大阪府下466戸(同24.7%減)、神戸市部96戸

(68.4%増)、兵庫県下 415 戸(同 118.4%増)、京都市部 220 戸(同 6.4%減)、京都府下 26 戸(前年同月 26 戸)、奈良県 0 戸(同 50 戸)、滋賀県 53 戸(前年同月比 25.4%減)、和歌山県 2 戸(前年同月 2 戸)。

[契約率・価格など]◇初月契約率は 65.6%(前年同月比 3.7P 減)。4 か月連続で好調ラインの 70%を下回った。◇1 戸当たりの平均価格は 6041 万円(前年同月比 35.8%上昇)。㎡単価は 90.9 万円(同 30.6%上昇)。平均価格、㎡単価共に 2 か月ぶりのアップ。注目のタワー物件が続々と発売を開始し、平均価格、㎡単価共に 1991 年 8 月(8049 万円、102.7 万円)以来の高値、11 月としては過去最高値となった。◇販売在庫は 11 月末時点で 4064 戸。前月末比 263 戸増加、前年同月末比 835 戸増加。在庫は 2010 年 6 月(4098 戸)以来の高水準であるものの、完成在庫は前月末比 45 戸増の 1237 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。

[12 月の発売予測]2000 戸程度となる見通し。

[URL] <https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/485/Y9gJQ22r.pdf> (首都圏)

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/484/N9gJQ22r.pdf> (近畿圏)

【問合せ先】企画調査部 03—3225—5301



## 調査統計

### 国交省、8 月の既存住宅販売量指数、全国において前月比 1.8%下落

国土交通省は、令和 3 年 8 月分の「既存住宅販売量指数・季節調整値」をまとめた。同指数は平成 22 年(2010 年)平均を 100 として、登記データを基に個人が購入した既存住宅の移転登記量を加工・指数化したもので、毎月速報値が公表されている。

【全国】◇「合計(戸建住宅・マンション)・季節調整値」=107.6(前月比 1.8%下落、前年同月比 0.6%下落)、「合計(戸建住宅・30 ㎡未満除くマンション)・季節調整値」=101.9(同 2.8%下落、同 1.6%下落)。◇「戸建住宅・季節調整値」=107.8(前月比 0.6%下落)、「マンション・季節調整値」=106.2(同 2.8%下落)、「30 ㎡未満除くマンション・季節調整値」=93.9(同 5.8%下落)。

[URL] [https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo05\\_hh\\_000001\\_00051.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo05_hh_000001_00051.html)

【問合せ先】不動産・建設経済局 不動産市場整備課 03—5253—8111 内線 30214

### 国交省、10 月の建設総合統計、出来高総計は前年比 0.2%減の 4.7 兆円

国土交通省がまとめた「建設総合統計」(令和 3 年 10 月分)によると、令和 3 年 10 月の出来高総計は 4 兆 7264 億円(前年同月比 0.2%減)で、このうち民間総計は 2 兆 7094 億円(同 6.7%増)、公共総計は 2 兆 170 億円(同 8.2%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〉2兆2534億円(前年同月比7.8%増)。うち居住用1兆4060億円(同10.7%増)、非居住用8475億円(同3.2%増)。〈土木〉4560億円(同1.5%増)。

〔公共の出来高総計の内訳〕〈建築〉3770億円(前年同月比1.7%増)。うち居住用367億円(同15.8%減)、非居住用3403億円(同4.1%増)。〈土木〉1兆6400億円(同10.2%減)。

〔URL〕[https://www.mlit.go.jp/report/press/joho04\\_hh\\_001023.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_001023.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

## 東京都、10月の新設住宅着工戸数、前年同月比22.1%増で3か月ぶり増加

東京都は、都内における令和3年10月の「新設住宅着工戸数」をまとめた。

〔令和3年10月〕1万2545戸。前年同月比では分譲住宅が減少したが、持家及び貸家は増加したため、全体で22.1%増と3か月ぶりの増加となった。

〔利用関係別〕◇持家1569戸(前年同月比17.2%増、11か月連続の増加)。◇貸家7193戸(同43.1%増、2か月連続の増加)。◇分譲住宅3620戸(同3.9%減、3か月連続の減少)。うち、マンション2067戸(同11.5%減、3か月連続の減少)、一戸建て1525戸(同11.3%増、3か月連続の増加)。〔地域別〕◇都心3区(千代田区、中央区、港区)628戸(同24.9%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)3712戸(同49.0%増、4か月ぶりの増加)。◇区部全体1万252戸(同24.4%増、3か月ぶりの増加)。◇市部2253戸(同11.9%増、2か月ぶりの増加)。

〔URL〕<https://www.metro.tokyo.lg.jp/tosei/hodohappyo/press/2021/12/06/05.html>

【問合せ先】住宅政策本部 住宅企画部 企画経理課 03—5320—4932

## 市場指標

### 不動研住宅価格指数、10月の首都圏総合は前月比16か月連続の上昇

(一財)日本不動産研究所は2021年10月の「不動研住宅価格指数」[対象＝首都圏の既存マンション、基準日・基準値＝2000年1月・100ポイント(P)]をまとめた。

不動研住宅価格指数は、東京証券取引所が2011年4月から2014年12月まで「東証住宅価格指数(試験算出)」として公表していた指数を引き継ぐもので、算出する地域は東京・神奈川・千葉・埼玉の各都県と首都圏総合の5つとなっている。

首都圏総合(既存マンション)は105.67P(前月比0.48%上昇)で、16か月連続で上昇した。

〔地域別の内訳〕◇東京都＝117.19P(前月比0.56%上昇)で、18か月連続の上昇◇神奈川県＝96.43P(同0.33%下落)で、5か月ぶりの下落◇千葉県＝80.16P(同1.33%上昇)で、2か月ぶりの上昇◇埼玉県＝86.52P(同1.07%上昇)で、8か月連続の上昇。

〔URL〕<https://www.reinet.or.jp/?p=27727>

【問合せ先】研究部 03—3503—5335

## 市場動向

### 10月の首都圏・新築戸建の平均登録価格は前月比0.9%上昇、アットホーム調べ

アットホームがまとめた 2021 年 10 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「新築戸建の価格動向」によると、新築戸建の 1 戸当たりの平均登録価格(売り希望価格)は前月比 0.9%上昇の 4096 万円となった。

前月比は 8 エリア全てで上昇。東京都(23 区/都下)、神奈川県(横浜市・川崎市/他)、埼玉県(さいたま市/他)、千葉県西部の 7 エリアが 2017 年 1 月以降の最高額を更新した。東京 23 区は 6000 万円に迫った。

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=5994 万円(前月比 0.7%上昇、前年同月比 8.4%上昇)◇東京都下=4385 万円(同 1.5%上昇、同 10.3%上昇)◇横浜市・川崎市=4668 万円(同 0.1%上昇、同 7.8%上昇)◇神奈川県他=3945 万円(同 1.0%上昇、同 4.3%上昇)◇さいたま市=4148 万円(同 0.4%上昇、同 9.7%上昇)◇埼玉県他=3399 万円(同 1.4%上昇、同 5.6%上昇)◇千葉県西部=3854 万円(前月比 1.0%上昇、同 9.4%上昇)◇千葉県他=2922 万円(同 0.6%上昇、同 0.4%下落)。

〔URL〕 <https://athome-inc.jp/news/data/market/shinchiku-kodate-kakaku-202110/>

【問合せ先】 広報担当 03—3580—7504



## ビル市況

### 三鬼商事、11 月の東京都心 5 区・オフィスビル空室率、前月比 0.12P 低下

三鬼商事がまとめた 2021 年 11 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 6.35%。前月比 0.12 ポイント(P)下げ、2020 年 2 月以来 21 か月ぶりの低下となった。前年同月比では 2.02P 上昇。11 月は館内増床に伴う大型成約のほか、拡張移転などによる成約が見られた。大型解約の動きが少なかったこともあり、東京ビジネス地区全体の空室面積がこの 1 か月間で約 9900 坪減少した。平均月額坪当たり賃料は 2 万 686 円(前月比 0.57%・118 円下落、前年同月比 6.92%・1537 円下落)で、16 か月連続の下落となった。

調査対象ビル数は、新築ビルが調査月を含め過去 12 か月間に竣工したもので今回は 15 棟、既存ビルが調査月の 12 か月前までに竣工したもので今回は 2577 棟。平均は新築ビルと既存ビルの合計で今回は 2592 棟。

〔新築ビル〕◇空室率=12.46%(前月比 1.57P 低下、前年同月比 9.57P 上昇)。11 月は新築ビルの竣工がなかったことや、竣工 1 年未満のビルで小規模な成約が見られたことから、前月比で低下した。◇月額坪当たり賃料=2 万 8510 円(前月比 623 円下落、前年同月比 3793 円下落)。

〔既存ビル〕◇空室率=6.28%(前月比 0.11P 低下、前年同月比 1.90P 上昇)。11 月は一部で大型成約があったことや、中小の成約の動きも見られたことに加えて、解約の影響が小さかったこともあり、前月比で低下した。◇月額坪当たり賃料=2 万 614 円(前月比 99 円下落、

前年同月比 1380 円下落)。

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

【問合先】 お客様サービス室(東京) 0120—38—8127



## 講演会

### 国総研、令和3年度講演会を12月20日からオンラインで開催中

国土交通省の国土技術政策総合研究所(国総研)は、令和3年度「国総研講演会」を新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から、ホームページ上でのオンライン配信で現在行っている。国総研は今年4月に設立20周年を迎え、今回が21回目の講演会となる。国総研の各研究部長・センター長が、DXなどの最前線の研究を一挙に紹介する。

【プログラム】◇下水道における脱炭素に向けた取組み＝南山瑞彦氏(下水道研究部長)。◇ハード・ソフト両面で取り組んできた津波対策に関する研究＝福濱方哉氏(河川研究部長)。◇土砂災害防止法の施行から20年～土砂災害対策への取組み～＝富田陽子氏(土砂災害研究部長)。◇交差点での歩行者交通安全に関する取組み＝高宮進氏(道路交通研究部長)。◇頼れるつくばの助っ人研究者－道路災害における道路構造物研究部の活動－＝福田敬大氏(道路構造物研究部長)。◇熊本地震からの創造的復興を目指して－国総研初の現場密着型研究室の軌跡－＝西田秀明氏(熊本地震復旧対策研究室長)。◇建築物の屋根ふき材及び小屋組の強風対策に関する研究動向＝長谷川洋氏(建築研究部長)。◇建築分野におけるBIM推進－「維持管理BIM」の取組みと課題－＝高橋暁氏(住宅研究部長)。◇都市のグリーン化に向けて～2050年カーボンニュートラルの実現に資する都市分野の研究開発の動向～＝遠山明氏(都市研究部長)。◇沿岸海洋・防災研究部の最近の研究について＝森木亮氏(沿岸海洋・防災研究部長)。◇港湾分野におけるi-Constructionと研究動向＝丹生清輝氏(港湾研究部長)。◇地震後の空港舗装の点検・応急復旧マニュアルについて＝小野正博氏(空港研究部長)。◇建設生産プロセスにおける3次元/デジタルデータの活用の動向～生産性向上/働き方改革を目指して～＝岩崎福久氏(社会資本マネジメント研究センター長)。

【配信日時】12月20日(月) 9:00から公開(YouTube配信)。視聴無料、登録不要。都合の良い時間に何度でも視聴可能。視聴方法など詳細については下記URLを参照すること。

〔URL〕 <http://www.nilim.go.jp/lab/bbg/koen2021.html>

(令和3年度国総研講演会特設サイト)

<https://www.youtube.com/channel/UC5l193hxIF1CrZ85DTBnm8Q> (国総研公式YouTube)

【問合先】 企画部 企画課 E-mail: [nil-kouenkai2021@mlit.go.jp](mailto:nil-kouenkai2021@mlit.go.jp)



## 協会だより

**お知らせ** 12月29日(水)から1月4日(火)まで事務局は年末・年始休暇とさせていただきます。また、本紙の発行は、年内はこの12月24日(金)号で終了し、新年は1月7日(金)号から再開いたします。