

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 8.2%減、近畿圏 20.6%増

～不動産経済研究所、8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2020年8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)の発売戸数は1669戸で、前年同月(1819戸)比8.2%減となり、2か月ぶりの減少となった。

発売物件数は131物件で、前年同月の124物件を7物件上回ったものの、100戸以上発売した物件はゼロであった(前年同月は3物件)。また全131物件のうち、初回売出し物件(単発物件[期分けをしないで全戸売り出した物件]を含む)は26物件・637戸で、前年同月の23物件・1156戸を物件数で3物件上回ったものの、戸数では519戸下回っている。

新規発売戸数に対する契約戸数は1143戸で、初月契約率は68.5%。前年同月比6.9ポイント(P)ダウンし、2か月連続で70%を下回った。

【首都圏、発売戸数】1669戸(前年同月比8.2%減)。エリア別にみると、東京23区589戸(同51.0%減)、東京都下168戸(同30.2%増)、神奈川県530戸(同41.7%増)、埼玉県176戸(同179.4%増)、千葉県206戸(同296.2%増)。東京23区以外のエリアが増加しており、中でも、埼玉県と千葉県が大きく伸ばした。首都圏全体に対する東京23区のシェアは35.3%にとどまっている。

【同、契約率・価格】◇初月契約率は68.5%(前年同月比6.9P減)。エリア別にみると、東京23区63.8%、東京都下52.4%、神奈川県79.2%、埼玉県75.0%、千葉県61.7%。神奈川県と埼玉県が70%を上回った一方で、東京23区と千葉県は60%台、東京都下は50%台となっている。◇1戸当たりの平均価格は6011万円(前年同月比6.2%下落)、㎡単価は93.3万円(同4.2%上昇)。平均価格は5か月ぶりのダウン、㎡単価は8か月連続のアップ。エリア別では神奈川県、埼玉県、千葉県が平均価格、㎡単価ともに上昇したほか、東京23区の㎡単価は2割以上の上昇となった。

【同、専有面積・即日完売戸数など】◇専有面積は64.43㎡(前年同月比10.0%縮小)。専有面積が100㎡以上の住戸は東京23区2物件・12戸、神奈川県2物件・5戸、千葉県2物件・6戸の合計6物件・23戸で、シェアは1.4%だった。◇即日完売物件は1物件・3戸(シェア0.2%)。◇フラット35登録物件戸数は1475戸(シェア88.4%)。◇販売在庫は8月末時点で6858戸。前月末比392戸の減少、前年同月末比では110戸の増加。

【同、9月の発売予測】前年同月(2359戸)を下回る2000戸前後の見込み。

【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1617戸(前年同月比20.6%増)。5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734戸(同7.3%減)、大阪府下400戸(同44.4%増)、神戸市部155戸(同78.2%増)、兵庫県下120戸(同76.5%増)、京都市部166戸(同100.0%増)、京都府下0戸(前年同月4戸)、奈良県37戸(前年同月比94.7%増)、滋賀県3戸(同72.7%減)、和歌山県2戸(前年同月0戸)。

[同、契約率・価格など]◇初月契約率は78.2%(前年同月比6.7P減)。2か月ぶりに70%を上回った。◇1戸当たりの平均価格は3492万円(前年同月比14.3%上昇)。㎡単価は69.4万円(同6.0%上昇)。平均価格は6か月連続のアップ、㎡単価は2か月連続のアップ。◇販売在庫は8月末時点で2751戸。前月末比5戸の増加、前年同月末比では752戸の増加。

[同、9月の発売予測]前年同月(1406戸)を下回る1200戸程度を予測。

[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月の建設労働需給調査、全国8職種の過不足率は0.6%の不足

国土交通省は、令和2年8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職種に、電工、配管工の2職種を加えた8職種を対象に、令和2年8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、7月が0.4%の不足、8月が0.6%の不足となり、0.2ポイント(P)不足幅が拡大した。また、東北地域の8職種の過不足率は、7月が1.2%の不足、8月が1.4%の不足となり、0.2P不足幅が拡大した。今後、8職種の労働者の確保見通しは、全国及び東北地域とも「普通」。

〈令和2年8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)=+1.3%(前月比+1.2P)◇型わく工(建築)=+0.7%(同▲0.5P)◇左官=+0.9%(同+4.1P)◇とび工=+0.6%(同▲0.4P)◇鉄筋工(土木)=+1.0%(同+0.7P)◇鉄筋工(建築)=+0.3%(同+0.2P)◇6職種計=+0.7%(同+0.2P)◇電工=+0.3%(同+0.1P)◇配管工=+1.3%(同+0.9P)◇8職種計=+0.6%(同+0.2P)。

[URL] https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo14_hh_000001_00002.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、9月の全国主要建設資材、価格は全て“横ばい”、需給は全て“均衡”

国土交通省は、令和2年9月1日~5日に調査した「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]=全ての資材が「横ばい」。[需給動向]=全ての資材が「均衡」。[在庫状況]=全ての資材が「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]=全ての資材が「横ばい」。[需給動向]=アスファルト合材(新材)のみ「やや緩和」、その他の資材は「均衡」。[在庫状況]=全ての資材が「普通」。

なお、同調査が対象としている主に土木工事で使用が想定される主要建設資材においては、新型コロナウイルスによる影響と見られる需給動向変化は、確認されなかった。

[URL] https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo14_hh_000001_00003.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

推進C、8月の全国レインズ、成約報告4.2万件で前年比2か月連続増

(公財)不動産流通推進センターは、令和2年8月の全国4不動産流通機構(東日本、中部圏、近畿圏、西日本)のレインズシステムにおける活用状況をまとめた。

【概況】新規登録件数は35万928件と前年同月比0.9%増で3か月連続してプラスとなり、前月比では9.6%減で2か月連続してマイナスとなった。成約報告件数は4万2044件と前年同月比7.5%増で2か月連続してプラスとなり、前月比では9.9%減で3か月ぶりにマイナスに転じた。総登録件数は81万1654件と前年同月比1.7%増で4か月連続してプラスとなり、前月比では1.0%減で2か月連続してマイナスとなった。

【売り物件数】新規登録件数は11万9426件と前年同月比7.5%減で5か月連続してマイナスとなり、前月比では8.7%減で2か月連続してマイナスとなった。成約報告件数は1万5712件と前年同月比18.8%増で2か月連続してプラスとなり、前月比では3.7%減でマイナスに転じた。総登録件数は35万8254件と前年同月比4.3%減で2か月連続してマイナスとなり、前月比では3.0%減で4か月連続してマイナスとなった。

【賃貸物件数】新規登録件数は23万1502件と前年同月比5.9%増で4か月連続してプラスとなり、前月比では10.0%減で4か月ぶりにマイナスに転じた。成約報告件数は2万6332件と前年同月比1.8%増で2か月連続してプラスとなり、前月比では13.2%減で3か月ぶりにマイナスに転じた。総登録件数は45万3400件と前年同月比6.9%増で3か月連続してプラスとなり、前月比では0.6%増で5か月連続してプラスとなった。

【売り物件の取引態様別物件数】新規登録売り物件の取引態様別をみると、専任媒介は32.2%を占め、次いで一般媒介は28.9%を占めている。成約報告売り物件の取引態様別をみると、専任媒介は48.2%を占め、次いで専属専任は19.5%を占めている。

[URL] <https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/katsuyo/katsuyo2008.pdf>

【問合せ先】不動産流通センター研究所 03—5843—2065



市場指標

不動研住宅価格指数、7月の首都圏総合は前月比2か月ぶりの上昇

(一財)日本不動産研究所は2020年7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。

不動産住宅価格指数は、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・埼玉・神奈川・千葉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93.40P(前月比0.92%上昇)で、2か月ぶりに上昇した。
[地域別の内訳] ◇東京都=104.65P(前月比0.93%上昇)で、3か月連続の上昇◇神奈川県=84.78P(同0.94%上昇)で、2か月ぶりの上昇◇千葉県=68.98P(同1.05%上昇)で、4か月ぶりの上昇◇埼玉県=75.08P(同0.68%上昇)で、4か月ぶりの上昇。

[URL] <https://www.reinet.or.jp/?p=24445>

【問合せ先】 研究部 03—3503—5335

お知らせ

東日本レインズ、課金制度運用基準の一部改訂のお知らせ

(公財)東日本不動産流通機構(東日本レインズ)は、2020年9月17日開催の第39回理事会で、2016年4月1日より実施している課金制度(運用基準)について、会員の負担軽減策などを協議した結果、下記のとおり一部改訂が決議された。

なお、今回の改訂については、2020年10月1日から2020年12月最終稼働日までと、2021年1月4日以降で改訂内容が異なるので、留意が必要としている。

◇2020年10月1日レインズ稼働時から2020年12月最終稼働日までの改訂内容=課金対象の全機能の単価を「0(ゼロ)」円とする。売買・賃貸共通。※各検索機能(物件条件及び物件詳細、成約条件及び成約詳細、物件図面・成約図面)。※各登録機能(成約登録、図面登録)。

◇2021年1月4日レインズ稼働時以降の改訂内容=課金対象機能のうち、下記の各検索機能の「月間の件数基準値」を改訂する。売買・賃貸共通。検索単価は現行・改訂後ともに5円。【物件条件検索】現行3000回→改訂後5000回。【物件詳細検索】現行3000件→改訂後5000件。【物件図面検索】現行3000件→改訂後5000件。【成約条件検索】現行300回→改訂後500回。【成約詳細検索】現行300件→改訂後500件。【成約図面検索】現行300件→改訂後500件。※月ごとに、各検索機能の「月間の件数基準値」を超えた利用数が課金の対象となる。※成約登録、図面登録は1件から対象となる。※上記各基準については、同機構理事会の決議により変更する場合がある。

【問合せ先】 (公財)東日本不動産流通機構 03—5296—9350

シンポジウム

URひと・まち・くらしシンポジウム、10月20~26日、Web開催

(独)都市再生機構(UR都市機構)は、令和2年度URひと・まち・くらしシンポジウム(UR技術・研究報告会)「これからのまちと暮らしをデザインする—変わるもの、変わらないもの、未来への一步—」[共催:(一財)都市再生共済会]をWeb開催する。

UR都市機構は、1955年の発足以来、「人が輝く都市を目指して、美しく安全で快適なま

ちをプロデュース」することを使命に、人口減少・高齢化、頻発する大規模災害、環境問題など重要な社会問題に積極的に取り組んできた。このたび、新型コロナウイルス感染症の拡大により、社会全体が従来の生活や働き方からの大きな転換を余儀なくされ、オンラインでの活動やテレワークなどが新しい生活様式とともに定着しはじめている。こういった社会情勢の変化を乗り越えていくため、変わるもの・変わらないものを今一度見つめ直し、新しいまちと暮らしのデザインを視聴者と一緒に考える内容となっている。

【特別プログラム】 テーマ「これからのまちと暮らしをデザインする」= 出口敦氏(東京大学大学院新領域創成科学研究科教授)、柴田智広氏(九州工業大学大学院生命体工学研究科教授)、東利恵氏(建築家、東環境・建築研究所代表)、新居田滝人氏(都市再生機構理事)。

【UR事業報告(各7分)】 [都市再生] ①地域の暮らしとつながる IKE・SUNPARK によるまちづくり。[賃貸住宅] ②東綾瀬で住棟まるごとリノベーション—自分らしく住みこなす団地—。③「サコラボ」学生居住による団地活性化の取組み—左近山をふるさとにしよう—。[災害復興] ④頻発する豪雨災害からの迅速な復旧・復興まちづくりに向けて—長野県佐久地域での災害復旧工事マネジメント業務の取組紹介—。[海外展開支援] ⑤日本の都市開発ノウハウを世界へ—日本企業による都市開発・不動産開発の海外展開を支援する—。

【UR研究報告(各7分)】 [環境負荷低減] ①ステークホルダーと協働する環境マネジメント—SDGs の誓いにこたえる—。②こもれびがもたらす快適なオープンスペース—URにおけるグリーンインフラの推進に向けて—。[防災・減災・復旧・復興] ③団地づくりのノウハウ×地域のニーズ=災害公営住宅—6,386 戸が出来るまで—。[地域活性化] ④居心地が良く、使われる公共空間をつくるために—プレイスメイキングから考えるまちづくり—。

[ストックの維持・更新・再生] ⑤団地設計のこれまで、そして、これから—日本住宅公団発足からの団地の変化—。⑥UR団地建物における大地震への備え—平成25年耐震改修促進法改正を契機にした低層建物における耐震診断・耐震改修の先導的取組み—。⑦昭和40年代既存ストックの浴室リノベ—在来浴室のユニットバス化に向けて—。[先端技術の活用検討] ⑧防犯カメラシステムのネットワーク化による維持管理の効率化—UR賃貸住宅に適した安価で効果的なシステム構築に向けて—。

【Web開催概要】 ◇視聴可能期間=10月20日(火)10:00~26日(月)17:00。◇視聴方法=無料配信で登録制。視聴登録方法など詳細はURLを参照のこと。

[URL] <https://www.ur-net.go.jp/rd/houkokukai/2020/>

【問合先】 本社 技術コスト・管理部 技術調査課 045—650—0675



協会だより

令和2年7月豪雨の被災地に義援金

当協会は、このたび令和2年7月豪雨の被災地に対し、日本赤十字社を通じて義援金100万円を送った。