

2020.1.31 No. 0334

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



発売は首都圏3.1万戸・近畿圏1.8万戸、前年比共に減

～不動産経済研、2019年と12月の新築分譲マンション市場

不動産経済研究所がまとめた2019年年間(1月～12月)と2019年12月の「首都圏・近畿圏の新築分譲マンション市場動向」によると、首都圏(1都3県)の2019年年間の発売総戸数は3万1238戸で前年比15.9%の減少。減少となるのは3年ぶりで、1992年(2万6248戸)以来の低水準となった。売行き面では、初月契約戸数の合計が1万9546戸で月間契約率の平均は62.6%で前年比0.5ポイント(P)アップしたものの、4年連続で60%台にとどまっている。エリア別では全エリアが70%を下回っており、都下が50%台にとどまっている。また、累積の契約戸数は2万4321戸で累積契約率は77.9%となり、前年を0.4P上回っている。億ションの発売は1866戸で、前年比3.7%増。最高額は「THE COURT 神宮外苑」(東京都渋谷区)の9億3000万円だった。2019年12月のマンション発売戸数は前年同月比14.3%減の6392戸で、4か月連続のダウンとなった。一方、契約率は61.3%で同11.9Pアップしている。

近畿圏(2府4県)の2019年年間の発売総戸数は前年比13.9%減の1万8042戸で、全エリアでの減少となった。初月の月間契約率の平均は同0.4Pダウンの74.1%。2010年以降10年連続で好調ラインの70%を上回った。また、2019年12月のマンション発売戸数は前年同月比17.0%増の3230戸となり、2013年9月(3671戸)以来の大量供給となった。注目のタワーや大型ファミリーなど多くの物件が初回売出しを迎えたことが要因。初月契約率は同1.1Pダウンの71.0%で、2か月ぶりに70%を回復した。

◆首都圏【2019年年間の市場】[エリア別の発売状況] ◇東京23区1万3737戸(前年比13.9%減、シェア44.0%) ◇東京都下2537戸(同30.8%減、同8.1%) ◇神奈川県7183戸(同12.5%減、同23.0%) ◇埼玉県4581戸(同6.7%増、同14.7%) ◇千葉県3200戸(同36.0%減、同10.2%)—埼玉県が増加となった一方、その他のエリアは軒並み2桁減となっており、東京都下と千葉県は3割以上落ち込んだ。東京23区のシェアは前年比1.0Pアップ。また、東京都全域では同17.1%減の1万6274戸にとどまり、シェアは52.1%となっている。[価格動向] ◇戸当たり平均価格5980万円(前年比1.9%上昇)—2年ぶりのアップ。1990年(6123万円)以来の高値となった。◇㎡単価87.9万円(同1.2%上昇)—7年連続のアップ。エリア別では神奈川県が平均価格、㎡単価ともに下落したのに対して、東京都下、埼玉県、千葉県はいずれも上昇している。[販売在庫の状況] 2019年12月末時点の販売在庫は9095戸で、前年末比457戸の減少。年末時点の在庫が減少となるのは2年ぶりのこと。[即日完売] 397戸(シェア1.3%)。[フラット35登録物件戸数] 2万9738戸(シェア95.2%)。[2020年の発

売予測] 埼玉県以外が増加、首都圏全体では前年比 2.4%増の 3 万 2000 戸前後と、わずかながら増加に転じる見込み。

【2019 年 12 月の市場】[エリア別の発売状況] ◇東京 23 区 2702 戸(前年同月比 7.9%増)◇東京都下 401 戸(同 35.0%減)◇神奈川県 1653 戸(同 32.8%減)◇埼玉県 715 戸(同 25.0%減)◇千葉県 921 戸(同 0.6%減)―東京 23 区が 7.9%増と伸ばしたものの、その他のエリアはいずれも減少しており、中でも東京都下と神奈川県は 3 割以上の減少となった。[エリア別の契約率] ◇東京 23 区 63.2%(前年同月比 19.5P 増)◇東京都下 74.1%(同 32.9P 増)◇神奈川県 68.8%(同 3.3P 増)◇埼玉県 46.3%(同 5.7P 増)◇千葉県 48.4%(同 12.0P 増)。

[価格動向] ◇戸当たり平均価格 5876 万円(前年同月比 0.3%下落)。◇㎡単価 83.9 万円(同 2.7%下落)―千葉県の㎡単価が上昇したのみで、その他のエリアは全て下落した。[平均専有面積] 70.05 ㎡(前年同月比 2.5%拡大)。100 ㎡以上の住戸は 24 物件 309 戸で、シェアは 4.8%。[即日完売] 1 物件 18 戸(シェア 0.3%)。[フラット 35 登録物件戸数] 6139 戸(シェア 96.0%)。[販売在庫の状況] 12 月末時点の販売在庫は 9095 戸で、前月末比 1570 戸の増加。[2020 年 1 月の発売予測] 前年同月の 1900 戸を上回る 2000 戸程度となる見込み。

◆近畿圏【2019 年年間の市場】[エリア別の発売状況] ◇大阪市部 8992 戸(前年比 2.5%減)◇大阪府下 3913 戸(同 16.0%減)◇神戸市部 1726 戸(同 30.0%減)◇兵庫県下 1684 戸(同 19.3%減)◇京都市部 788 戸(同 38.3%減)◇京都府下 22 戸(同 65.6%減)◇奈良県 158 戸(同 47.5%減)◇滋賀県 691 戸(同 14.5%減)◇和歌山県 68 戸(同 8.1%減)。[価格動向] ◇戸当たり平均価格 3866 万円(前年比 0.6%上昇)―2 年連続のアップ。◇㎡単価 68.0 万円(同 3.2%上昇)―7 年連続のアップ、1991 年(75.0 万円)以来の高水準となった。[販売在庫の状況] 2019 年 12 月末時点の販売在庫は 2820 戸で、前年末比 87 戸の減少。このうち建物竣工済みの完成在庫は同 9.8%増の 1192 戸。[2020 年の発売予測] 前年比 5.8%減の 1 万 7000 戸程度となる見込み。

【2019 年 12 月の市場】[エリア別の発売状況] ◇大阪市部 1567 戸(前年同月比 77.5%増)◇大阪府下 680 戸(同 17.0%増)◇神戸市部 372 戸(同 61.0%増)◇兵庫県下 285 戸(同 53.7%減)◇京都市部 31 戸(同 86.8%減)◇京都府下 0 戸(前年同月 0 戸)◇奈良県 80 戸(前年同月比 135.3%増)◇滋賀県 175 戸(同 3.3%減)◇和歌山県 40 戸(同 3900.0%増)。[価格動向] ◇戸当たり平均価格 4253 万円(前年同月比 2.1%上昇)―2 か月連続のアップ。◇㎡単価 70.8 万円(同 8.1%上昇)―2 か月ぶりのアップ。[平均専有面積] 60.07 ㎡(前年同月比 5.5%縮小)。[即日完売] 7 物件 71 戸(シェア 2.2%)。[フラット 35 登録物件戸数] 1697 戸(シェア 52.5%)。[販売在庫の状況] 12 月末時点の販売在庫は 2820 戸で、前月末比 646 戸の増加。[2020 年 1 月の発売予測] 前年同月の 1044 戸を下回る 1000 戸程度となる見込み。

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

【問合せ先】 企画調査部 03—3225—5301



協力要請

台風 15・19 号住宅被害対策区市町村支援事業実施に伴い、都から協力要請

「令和元年度台風第 15 号・第 19 号住宅被害対策区市町村支援事業」の実施に伴い、東京都

住宅政策本部から当協会の所属する東京都地域住宅生産者協議会に協力要請があった。

都では、台風第 15 号及び第 19 号の住宅被害が広範であったことをかんがみ、速やかな住宅の安全と生活の再建を図るため、同事業を緊急対策として実施することとした。同事業は、区市町村において、台風被害を受けた一部損壊の住宅の補修工事を行う者に対して補助金を交付する事業を行う場合に、都が区市町村に、独自に補助を実施するもの(区市町村への補助事業)で、令和元年度のみ事業としている。区市町村による事業が円滑に実施されるには、被災した住宅の補修工事が可能な事業者の協力・対応が極めて重要であるため、同事業の趣旨の理解と特段の配慮を求めている。

【住宅被害対策区市町村支援事業の概要】【補助対象】台風第 15 号又は第 19 号により被災した一部損壊住宅の補修工事を行う者に対し、補助金を交付する事業を行う区市町村。【補助対象となる住宅】台風第 15 号又は第 19 号により被害を受けた都内に存する貸家を除く住宅のうち、一部損壊住宅(り災証明書において「一部損壊」と判定された住宅。災害救助法適用地域の応急修理の対象となる住宅[損害割合 10%~20%]は除く。ただし、このうち、既に工事代金を支払い済みであるために、区市町村が行う災害救助法に基づく応急修理の対象外となった住宅を含む)。**【補助対象となる補修工事】**一部損壊住宅の補修に関する工事(集合住宅の場合は専有部分が対象。工事内容は、災害救助法による応急修理と同等の内容[既に補修工事が完了し、施工業者に代金支払い済みの工事も対象])。**【補助事業による支援の範囲(一部損壊住宅)】**①損害割合 10~20%◇災害救助法適用地域=国の災害救助法による応急修理◇災害救助法適用地域外=都の区市町村支援事業。②損害割合 10%未満◇災害救助法適用地域=都の区市町村支援事業◇災害救助法適用地域外=都の区市町村支援事業。※災害救助法適用地域の住宅で損害割合が 10%以上 20%未満の住宅について、補修工事に要する経費の代金が支払い済みであるために、応急修理の対象とならないときも、補助対象事業とする。**【都が区市町村に補助する額】**一部損壊住宅 1 戸につき、以下のいずれか低い額かつ予算の範囲内の額。①区市町村補助事業により補修工事に要する経費に対して区市町村が補助する金額(当該補助の額が補修工事に要する経費の 2 分の 1 を超える場合は、当該経費の 2 分の 1 の額とみなす)の 2 分の 1。②15 万円。**【事業期間】**緊急対策として令和元年度のみ実施。令和元年度中に補修工事が完了し、区市町村から都に補助金実績報告書を提出できるものが対象。 **【問合せ先】**住宅政策本部 住宅企画部 民間住宅課 03—5320—5005(直通)

意見募集

法務省、「民法・不動産登記法等の改正に関する中間試案」に関する意見募集

法務省民事局では、「民法・不動産登記法(所有者不明土地関係)等の改正に関する中間試案」に関する意見募集(パブリックコメント)を行っている。法制審議会民法・不動産登記法部会の第 11 回会議(令和元年 12 月 3 日開催)で取りまとめた同中間試案はこれまでの審議結果を中間的に取りまとめたもので、最終的な案を示すものではない。今回の意見募集の結果を踏まえた今後の審議において、さらに検討を深めて成案を得ていくことが予定されている。

【「民法・不動産登記法(所有者不明土地関係)等の改正に関する中間試案」の構成】

◇第 1 部・民法等の見直し=①共有制度、②財産管理制度、③相隣関係、④遺産の管理と遺

産分割、⑤土地所有権の放棄。◇第2部・不動産登記法等の見直し＝⑥相続の発生を不動産登記に反映させるための仕組み、⑦登記名義人の氏名又は名称及び住所の情報の更新を図るための仕組み、⑧相続以外の登記原因による所有権の移転の登記の申請の義務付け、⑨登記義務者の所在が知れない場合等における登記手続の簡略化、⑩その他の見直し事項。

【意見送付要領】パブリックコメントの意見提出フォーム、電子メール、郵送又はファクシミリのいずれかの方法により募集締切日までに送付すること。【宛先】法務省民事局参事官室。【募集締切日】3月10日(火)[必着]。

中間試案の内容、中間試案の補足説明、意見送付要領などの詳細はURLを参照のこと。

【URL】<https://search.e-gov.go.jp/servlet/Public?CLASSNAME=PCMMSTDETAIL&id=300080204&Mode=0>
(電子政府の総合窓口 e-Gov 案件詳細)

【問合先】民事局 参事官室 03—3580—4111 内線 5967[中間試案の第1部]

民事局 民事第二課 03—3580—4111 内線 2437[中間試案の第2部]

説明会

国交省、「良質な住宅・建築物の取得・改修の支援制度等説明会」全都道府県で開催

国土交通省は、「良質な住宅・建築物の取得・改修に関する支援制度等説明会」を全国47都道府県で計48回開催する。

令和元年度補正予算案・令和2年度当初予算案・令和2年度税制改正大綱に盛り込まれた新規制度、省エネに関する制度など良質な住宅・建築物の取得・改修に関する最近の支援制度等の概要について説明する。

【対象者】主に住宅関連事業者向け(一般の人も参加可能)。

【主な内容】①良質な住宅ストックによる新たな循環システムの構築、②住宅・建築物の省エネ化の推進、③木造住宅・建築物の振興、④消費税率引上げに伴う住宅取得支援策等。

【講師】国土交通省担当官。【参加費】無料。

【日時・会場・定員】2月3日(月)～3月13日(金)、13:30～16:30(開場予定13:00)、全国47都道府県の全48会場。各会場、開催日、定員は次のとおり。各会場とも事前の申込みが必要。

都道府県	開催日	会場	定員	都道府県	開催日	会場	定員
北海道	2/20(木)	札幌コンベンションセンター	900	群馬県	2/21(金)	ベイシア文化ホール	1500
青森県	2/13(木)	リンクステーションホール青森	250	埼玉県	2/13(木)	ソニックシティホール	1500
岩手県	2/12(水)	岩手県産業会館	250	千葉県	3/3(火)	青葉の森公園芸術文化ホール	500
宮城県	2/14(金)	仙台国際センター	900	東京都	2/3(月)	ホテルメルパルク東京	1400
秋田県	2/18(火)	秋田県J Aビル	150		3/13(金)	砂防会館別館	550
山形県	2/28(金)	山形テルサ	500	神奈川県	2/4(火)	神奈川県民ホール	1350
福島県	2/27(木)	けんしん郡山文化センター	700	新潟県	2/5(水)	朱鷺メッセ	600
茨城県	3/2(月)	茨城県立県民文化センター	1000	富山県	2/14(金)	ポルフォートとやま	200
栃木県	2/17(月)	栃木県教育会館	900	石川県	2/25(火)	金沢市文化ホール	700

福井県	2/28(金)	福井商工会議所	400	岡山県	3/ 3(火)	岡山市民会館	700
山梨県	2/25(火)	コラーニー文化ホール	600	広島県	2/19(水)	広島国際会議場	300
長野県	2/26(水)	J A 長野県ビル	200	山口県	3/ 4(水)	山口市民会館	1000
岐阜県	3/ 6(金)	じゅうろくプラザ	550	徳島県	3/ 4(水)	あわぎんホール	250
静岡県	3/10(火)	静岡市清水文化会館	850	香川県	3/ 5(木)	レクザムホール	500
愛知県	2/ 6(木)	名古屋国際会議場	750	愛媛県	2/20(木)	松山市総合コミュニティセンター	400
三重県	2/18(火)	津センターパレス	250	高知県	2/21(金)	高知新聞放送会館	150
滋賀県	3/11(水)	ピアザ淡海	350	福岡県	2/ 7(金)	福岡国際会議場	350
京都府	2/27(木)	京都府総合見本市会館	500	佐賀県	2/19(水)	佐賀県立美術館	400
大阪府	2/ 4(火)	グランキューブ大阪	500	長崎県	2/18(火)	長崎市民会館	800
兵庫県	2/ 5(水)	神戸ファッションマート	400	熊本県	2/20(木)	ホテル熊本テルサ	250
奈良県	3/ 5(木)	奈良春日野国際フォーラム	200	大分県	2/ 6(木)	大分県農業会館	300
和歌山県	2/26(水)	和歌山市民会館	600	宮崎県	3/ 2(月)	MR T micc	250
鳥取県	3/10(火)	鳥取市民会館	300	鹿児島県	2/21(金)	かごしま県民交流センター	500
島根県	3/ 9(月)	松江テルサ	500	沖縄県	2/25(火)	沖縄県青年会館	150

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000917.html

<https://krs.bz/koushuu-setsumeikai/s/2019jyuutaku-seisan>(申込先)

【問合先】 住宅局 住宅生産課 03—5253—8111 内線 39431、39463



協会だより

◆2月の行事予定

◇ 4日(火)	9:50～	不動産後見アドバイザー講習会(組織委員会)〔八汐荘〕
◇ 5日(水)	9:50～	同上〔同上〕
◇ 6日(木)	16:00～	中高層委員会〔スクワール麴町〕
◇ 7日(金)	14:30～	人事総務担当者のための「人財開発定例勉強会」(組織委員会)〔協会会議室〕
	16:30～	同 懇親会〔テング酒場〕
	15:30～	流通委員会〔主婦会館〕
◇13日(木)	12:30～	全住協協会交流会(総務委員会・組織委員会)〔名古屋〕
◇14日(金)	9:00～	同上〔同上〕
◇18日(火)	14:00～	不動産業務研修会(総務委員会)〔弘済会館〕
◇19日(水)	9:50～	不動産後見アドバイザー講習会(組織委員会)〔三洋ハウス〕
◇20日(木)	9:50～	同上〔同上〕
	15:30～	マンション分譲研究部会〔弘済会館〕
	17:40～	同 懇親会〔テング酒場〕
◇21日(金)	9:30～	早期戦力化のための新人自立研修(総務委員会)〔全水道会館〕