

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82.2%減、近畿圏84.6%減

～不動産経済研究所、5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5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)の発売戸数は前年同月(2206戸)比82.2%減の393戸と激減、686戸だった前月との比較でも42.7%減と、さらに落ち込み、1か月の発売の過去最少を再び更新している。発売戸数はわずか32物件で、前年同月の171物件を139物件、81.3%減となった。そのうち、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7物件・226戸で、シェア57.5%と、前年同月の23物件・786戸、シェア35.6%を物件数で16物件、戸数でも560戸下回っている。また、発売戸数に対する契約戸数は284戸で、初月契約率は72.3%。前年同月比12.3ポイント(P)アップして3か月連続で70%上回った。

【首都圏、発売戸数】393戸(前年同月比82.2%減)。エリア別にみると、東京23区235戸(同69.9%減)、東京都下35戸(同89.8%減)、神奈川県79戸(同83.4%減)、埼玉県24戸(同91.3%減)、千葉県20戸(同93.9%減)。全エリアが大幅に減少し、中でも埼玉県と千葉県が9割以上落ち込んでいる。東京23区のシェアは59.8%と、ほぼ6割を占めている。

[同、契約率・価格]◇初月契約率は72.3%(前年同月比12.3P増)。3か月連続で70%を上回った。エリア別にみると、東京23区74.5%、東京都下57.1%、神奈川県72.2%、埼玉県58.3%、千葉県90.0%。千葉県が9割を突破したほか、東京23区と神奈川県も70%を上回っている。◇1戸当たりの平均価格は6485万円(前年同月比6.4%上昇)、㎡単価は108.4万円(同21.3%上昇)。平均価格は2か月連続、㎡単価は5か月連続の上昇。エリア別では東京都下、神奈川県、埼玉県、千葉県が平均価格、㎡単価共に下落した一方、東京23区の㎡単価は16.9%上昇している。

[同、専有面積・即日完売戸数など]◇専有面積は59.84㎡(前年同月比12.2%縮小)。専有面積が100㎡以上の住戸は、東京23区1物件・2戸のみで、シェアは0.5%だった。◇即日完売物件はゼロ。◇フラット35登録物件戸数は298戸(シェア75.8%)。◇販売在庫は5月末時点で7773戸。前月末比22戸の減少。前年同月末比では118戸の増加となった。

[同、6月の発売予測]前年同月(2259戸)を大幅に下回る1000戸前後の見込み。2020年上半年(1～6月)の累計は7000戸程度となる予測。

【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214戸(前年同月比84.6%減)。1991年8月(176戸)以来の低水準、5月としては調査開始

以来で最低水準となった。緊急事態宣言解除までは6割超のモデルルームが休業したため。エリア別にみると、大阪市部28戸(同96.3%減)、大阪府下87戸(同69.0%減)、神戸市部4戸(同96.4%減)、兵庫県下40戸(同69.2%減)、京都市部1戸(同98.4%減)、京都府下0戸(前年同月0戸)、奈良県5戸(前年同月比66.7%増)、滋賀県45戸(同6.3%減)、和歌山県4戸(同33.3%増)。

[同、契約率・価格など]◇初月契約率は50.0%(前年同月比17.7P減)。1992年3月(35.8%)以来の低水準となった。◇1戸当たりの平均価格は4286万円(前年同月比3.2%上昇)。㎡単価は61.6万円(同4.2%下落)。平均価格は3か月連続のアップ、㎡単価は2か月連続のダウン。◇販売在庫は5月末時点で2644戸。前月末比53戸の減少、前年同月末比では378戸の増加となった。

[同、6月の発売予測]前年同月(1500戸)を大幅に下回る1000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、3月の不動産価格指数(住宅総合)は前月比0.1%上昇、2か月連続アップ

国土交通省は、令和2年3月分の「不動産価格指数(住宅)・季節調整値及び不動産取引件数・面積(住宅)」と令和2年第1四半期(1~3月)分の「不動産価格指数(商業用不動産)・季節調整値」をまとめた。

令和2年3月分の「不動産価格指数(住宅)・季節調整値」(2010年平均=100)によると、全国の住宅総合指数は114.2で、前月比0.1%上昇、2か月連続アップした。内訳は◇住宅地=99.0(前月比3.2%下落)◇戸建住宅=102.0(同0.8%上昇)◇マンション(区分所有)=151.7(同0.5%上昇)。

令和2年第1四半期分の全国の「不動産価格指数(商業用不動産)・季節調整値」(2010年平均=100)は、「店舗」が142.9、「オフィス」が143.9、「倉庫」が109.2、「工場」が109.1、「マンション・アパート(一棟)」が130.5となった。これらを総合した「建物付土地総合指数」は130.5で前期比0.2%上昇、2期ぶりにアップした。また、「商業地」が107.7、「工業地」が102.3となり、これらを総合した「土地総合指数」は104.7で同0.1%下落、2期ぶりにダウンした。「商業用不動産総合指数」(建物付土地総合、土地総合)は121.1で同0.5%下落、2期連続ダウンした。

「不動産価格指数」は、IMF(国際通貨基金)等による国際指針に基づき、不動産市場価格の動向を表すものとして、国土交通省が作成したもの。全国・地域別、住宅・商業用別の市場分析を通じて、投資環境の整備などが進むことを目的としている。

[令和2年3月分の「不動産価格指数(住宅)及び不動産取引件数・面積(住宅)」の概要]

全国の不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1万8291件(前年同月比2.3%増)、452万7543㎡(同2.3%拡大)◇マンション=2万360件(同1.7%減)、113万4926㎡(同2.1%縮小)。

〈南関東圏(埼玉・千葉・東京・神奈川)〉◇住宅総合指数=118.0(前月比1.2%上昇)◇住宅

地=106.4(同0.4%上昇)◇戸建住宅=101.9(同2.8%上昇)◇マンション=145.2(同0.1%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=4592件(前年同月比3.5%増)、76万7506㎡(同3.0%拡大)◇マンション=1万1619件(同1.8%減)、59万3799㎡(同2.5%縮小)。

〈名古屋圏(岐阜・愛知・三重)〉◇住宅総合指数=106.4(前月比0.7%下落)◇住宅地=95.7(同6.8%下落)◇戸建住宅=101.3(同0.1%下落)◇マンション=154.1(同6.8%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1201件(前年同月比0.1%増)、28万7054㎡(同0.0%拡大)◇マンション=992件(同0.7%増)、6万7576㎡(同0.1%縮小)。

〈京阪神圏(京都・大阪・兵庫)〉◇住宅総合指数=118.6(前月比1.5%下落)◇住宅地=107.0(同0.8%上昇)◇戸建住宅=104.1(同1.4%下落)◇マンション=159.6(同0.2%下落)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=3187件(前年同月比1.5%増)、57万4269㎡(同28.4%拡大)◇マンション=4052件(同5.5%減)、23万8039㎡(同7.2%縮小)。

〈東京都〉◇住宅総合指数=129.4(前月比0.8%上昇)◇住宅地=116.9(同2.1%上昇)◇戸建住宅=109.5(同3.1%上昇)◇マンション=151.3(同0.0%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1302件(前年同月比0.8%減)、14万9478㎡(同5.5%縮小)◇マンション=6853件(同0.8%減)、30万7989㎡(同0.1%縮小)。

〈愛知県〉◇住宅総合指数=110.0(前月比0.1%下落)◇住宅地=99.0(同4.3%下落)◇戸建住宅=102.6(同0.5%上昇)◇マンション=157.2(同6.9%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=634件(前年同月比1.3%増)、12万6309㎡(同3.7%拡大)◇マンション=909件(同0.1%増)、6万1438㎡(同0.6%縮小)。

〈大阪府〉◇住宅総合指数=119.7(前月比0.2%下落)◇住宅地=111.5(同0.7%下落)◇戸建住宅=102.5(同1.6%上昇)◇マンション=157.3(同0.1%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1617件(前年同月比0.1%増)、19万5375㎡(同5.9%拡大)◇マンション=2398件(同3.5%減)、13万5300㎡(同6.9%縮小)。

〔URL〕https://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000216.html

【問合せ先】土地・建設産業局 不動産市場整備課 03—5253—8111 内線 30222、30214

国交省、5月の建設労働需給調査、全国8職種の過不足率は0.1%の不足

国土交通省は、令和2年5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5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、4月が0.1%の過剰、5月が0.1%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、4月が0.2%の不足、5月が0.0%の均衡となり、0.2P不足幅が縮小した。

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5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)=+0.4%(前月比+0.5P)◇型わく工(建築)=▲0.2%(同▲1.1P)◇左官=+0.1%(同+1.0P)◇とび工=+0.7%(同+0.3P)◇鉄筋工(土木)=+0.1%(同0.0P)◇鉄

筋工(建築)＝▲1.3%(同▲0.4P)◇6 職種計＝0.0%(同▲0.1P)◇電工＝＋0.3%(同＋0.9P)◇配管工＝＋0.8%(同＋1.0P)◇8 職種計＝＋0.1%(同＋0.2P)。

〔URL〕 https://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo14_hh_000914.html

【問合せ先】 土地・建設産業局 建設市場整備課 03—5253—8111 内線 24853、24854

国交省、6月の全国主要建設資材、需給は全て“均衡”、価格は全て“横ばい”

国土交通省は、令和2年6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〕＝石油(軽油)のみ「やや上昇」、その他の資材は「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」。

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/totikensangyo14_hh_000913.html

【問合せ先】 土地・建設産業局 建設市場整備課 労働資材対策室

03—5253—8111 内線 24863、24864

推進C、5月の全国レイズ、成約報告3.3万件で前年比3か月連続減

(公財)不動産流通推進センターは、令和2年5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37万3771件と前年同月比0.8%減で2か月連続してマイナスとなり、前月比では4.5%増で再びプラスに転じた。成約報告件数は3万3140件と前年同月比19.3%減で3か月連続してマイナスとなり、前月比では9.4%減で2か月連続してマイナスとなった。総登録件数は80万7318件と前年同月比3.0%増で50か月ぶりにプラスに転じ、前月比では4.0%増で2か月連続してプラスとなった。

【売り物件数】新規登録件数は12万9972件と前年同月比10.6%減で2か月連続してマイナスとなり、前月比では0.8%増で再びプラスに転じた。成約報告件数は1万951件と前年同月比19.3%減で3か月連続してマイナスとなり、前月比では1.7%減で2か月連続してマイナスとなった。総登録件数は38万5539件と前年同月比6.6%増で37か月連続してプラスとなり、前月比では0.4%減で再びマイナスに転じた。

【賃貸物件数】新規登録件数は24万3799件と前年同月比5.4%増でプラスに転じ、前月比では6.6%増で再びプラスに転じた。成約報告件数は2万2189件と前年同月比19.2%減で15か月連続してマイナスとなり、前月比では12.7%減で2か月連続してマイナスとなった。総登録件数は42万1779件と前年同月比0.1%減で61か月連続してマイナスとなり、前月

比では8.3%増で2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、売主は32.7%を占め、次いで専任媒介は29.2%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45.5%を占め、次いで売主は21.8%を占めている。

〔URL〕 <https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/katsuyo/katsuyo2005.pdf>

【問合せ先】 不動産流通センター研究所 03—5843—2065

セミナー

Re-Seed 機構、「不動産証券化の基礎知識と不動産特定共同事業の実務」7/17 開催

(一社)環境不動産普及促進機構(Re-Seed 機構)は、第30回 Re-Seed セミナー「不動産証券化の基礎知識と不動産特定共同事業の実務～平成29年の不動産特定共同事業法の改正を踏まえて～」を開催する。

近時、耐震改修促進法に基づく「要緊急安全確認大規模建築物」の耐震診断結果が相次いで公表され、また、我が国が平成28年11月に締結したパリ協定に基づく温室効果ガス削減目標の達成を目指す中で、老朽化した建築物の耐震化促進及び環境性能向上は喫緊の課題となっている。

不動産特定共同事業とは、投資家から出資を受けて、不動産の取引を行い、その収益を投資家に分配する事業。不動産特定共同事業法は平成29年に大幅に改正され、「小規模不動産特定共同事業」の創設や、クラウドファンディングに対応した規定の整備、一定のプロのみを相手方として事業を行う場合の規制緩和(適格特例投資家限定事業の創設)などが行われた。また、同法に基づく不動産クラウドファンディングの一層の活用促進等を図るため、平成31年4月には電子取引業務ガイドラインが策定されるとともに、同法施行規則及び留意事項が改正され、今後ますます建築物の耐震化や老朽不動産の再生への活用が期待される。

セミナーでは、平成29年の法改正の内容も踏まえながら、不動産特定共同事業の法務面の実務について、不動産証券化の基礎知識とともに、国土交通省の担当者が講演する(本講習は法務面中心の講習で、不動産証券化の事例等の説明は原則として実施しない)。

なお、今回は、新型コロナウイルス感染症感染予防の観点から、「ウェビナー」形式(Web上にて講義資料・動画・音声を配信し、受講者はPC・スマホ・タブレットにて視聴)にて実施する。また、「不動産投資顧問業登録規程の運用について」(平成13年10月15日付け国総動整第244号)に規定する「国土交通大臣が適切と認めた講習」となる予定。

【講師】 井上恵氏(国土交通省土地・建設産業局不動産市場整備課不動産投資市場整備室課長補佐)。**【日時・定員】**7月17日(金)、14:30～17:00(14:20 ウェビナー会場への入場開始)、50名(申込み先着順)。**【受講料】**1万円(消費税込み)。申込方法など詳細はURLを参照のこと。

〔URL〕 http://www.re-seed.or.jp/info_kikou/detail/95

【問合せ先】 事務局 03—6268—8015