

# 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 16.2%増、近畿圏 35.1%減

～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2021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)の新規発売戸数は1940戸で、前年同月の1669戸に比べ16.2%増と大幅に増え、2か月ぶりの増加となった。発売物件数は122物件で、前年同月の131物件を9物件下回ったものの、100戸以上を発売した物件は1物件だった(前年同月ゼロ)。初回売出し物件(単発物件[期分けをしないで全戸売り出す物件]を含む)は26物件・980戸で、前年同月の26物件・637戸と比較し、物件数は同数だったものの、戸数は343戸上回っている。

新規発売戸数に対する契約戸数は1417戸で初月契約率は前年同月比4.5ポイント(P)上昇の73.0%。2か月ぶりに70%を上回った。

**【首都圏】[発売戸数]**1940戸(前年同月比16.2%増)。エリア別にみると、東京23区839戸(同42.4%増)、東京都下234戸(同39.3%増)、神奈川県631戸(同19.1%増)、埼玉県162戸(同8.0%減)、千葉県74戸(同64.1%減)。埼玉県と千葉県が減少した一方、東京23区と東京都下が約4割増、神奈川県が約2割増と伸ばしている。東京23区のシェアは43.2%。

**[契約率・価格]**◇初月契約率は73.0%(前年同月比4.5P増)。エリア別にみると、東京23区72.5%、東京都下74.4%、神奈川県79.7%、埼玉県57.4%、千葉県52.7%。埼玉県と千葉県が50%台と低迷した一方で、東京23区、東京都下、神奈川県は70%台に乗せている。◇1戸当たりの平均価格は7452万円(前年同月比24.0%上昇)、㎡単価は117.8万円(同26.3%上昇)。平均価格、㎡単価共に2か月連続のアップとなった。エリア別では東京23区が平均価格、㎡単価共に大幅に上昇した一方、その他のエリアは軒並み下落している。

**[専有面積・即日完売戸数など]**◇平均専有面積は63.28㎡(前年同月比1.8%縮小)。◇即日完売物件は5物件・129戸(シェア6.6%)。◇フラット35登録物件戸数は1780戸(同91.8%)。◇販売在庫は8月末時点で5889戸。前月末の6087戸に比べ198戸減少し、2018年10月以来の5000戸台となった。前年同月末比967戸減少。

**[9月の発売予測]**2500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35.1%減の1050戸となり、8か月ぶりに前年実績を下回った。エリア別にみると、大阪市部409戸(同44.3%減)、大阪府下160戸(同60.0%減)、神戸市部282戸(同81.9%増)、兵庫県下70戸(同41.7%減)、京都市部10戸(同94.0%減)、京都府下2戸

(前年同月 0 戸)、奈良県 0 戸(同 37 戸)、滋賀県 117 戸(前年同月比 3800.0%増)、和歌山県 0 戸(同 2 戸)。

[契約率・価格など]◇初月契約率は 65.0%(前年同月比 13.2P減)。4 か月ぶりに好調ラインの 70%を下回った。特に大阪市部が 53.1%と低迷。◇1 戸当たりの平均価格は 4413 万円(前年同月比 26.4%上昇)。㎡単価は 78.7 万円(同 13.4%上昇)。平均価格、㎡単価共に 2 か月ぶりのアップ。㎡単価は 1991 年 10 月(80.3 万円)以来、8 月としては 1991 年(102.7 万円)以来の高水準。◇販売在庫は 8 月末時点で 3545 戸。前月末比 89 戸減少、前年同月末比 794 戸増加。

[9 月の発売予測]1200 戸程度となる見通し。

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

【問合せ先】企画調査部 03-3225-5301



## 政策動向

### 「マンション管理適正化法等の一部改正に伴う政令」等が 9/21 に閣議決定

第 201 回国会において成立した「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律(令和 2 年法律第 62 号。以下「改正法」)」の施行に必要な規定の整備を行う政令等が、9 月 21 日、閣議決定された(公布日は 9 月 27 日)。改正法が令和 4 年 4 月 1 日から全面施行される。

#### 【背景】

第 201 回国会において成立した改正法の施行に当たって、マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行令(平成 13 年政令第 238 号)等の関係政令の規定の整備等を行う。

#### 【概要】

①マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備に関する政令関係＝◇改正法における指定認定事務支援法人制度の創設に伴い、マンションの管理の適正化の推進に関する法律施行令の一部を改正し、指定認定事務支援法人の指定方法や指定の欠格事由、取消事由等に係る規定を定める。◇改正法における敷地分割制度の創設に伴い、マンションの建替え等の円滑化に関する法律施行令(平成 14 年政令第 367 号)の一部を改正し、敷地分割組合の特別議決事項等、敷地分割事業の手続きに係る規定を定める。

②マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律の施行期日を定める政令関係＝改正法による改正規定のうち、未施行部分の改正規定の施行期日を定める。＜主な法改正項目と施行日＞管理計画認定制度、敷地分割制度＝令和 4 年 4 月 1 日(金)。要除却認定基準の拡充＝令和 3 年 12 月 20 日(月)。詳細については下記 URL を参照すること

[URL] [https://www.mlit.go.jp/report/press/house06\\_hh\\_000207.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000207.html)

【問合せ先】国土交通省 住宅局 参事官(マンション・賃貸住宅担当)付

03-5253-8111 内線 39923、39924、39925



### 国交省、7月の建設総合統計、出来高総計は前年比3.0%増の4.2兆円

国土交通省がまとめた「建設総合統計」(令和3年7月分)によると、令和3年7月の出来高総計は4兆2848億円(前年同月比3.0%増)で、このうち民間総計は2兆5123億円(同4.0%増)、公共総計は1兆7724億円(同1.8%増)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〉2兆786億円(前年同月比4.2%増)。うち居住用1兆2927億円(同6.6%増)、非居住用7859億円(同0.4%増)。〈土木〉4338億円(同3.0%増)。

〔公共の出来高総計の内訳〕〈建築〉3457億円(前年同月比0.1%増)。うち居住用343億円(同19.0%減)、非居住用3114億円(同2.8%増)。〈土木〉1兆4268億円(同2.2%増)。

〔URL〕[https://www.mlit.go.jp/report/press/joho04\\_hh\\_001009.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_001009.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

### 国交省、令和3年都道府県地価調査、全国の全用途平均は2年連続下落

国土交通省は、「令和3年都道府県地価調査」の結果を公表した。同調査は全国約2万1400地点を対象に実施され、令和3年7月1日時点の1年間の地価動向として、次のような結果が得られた。

〔全国平均〕全用途平均は2年連続の下落となったが、下落率は縮小した。用途別では、住宅地は下落率が縮小し、商業地は下落率が拡大した。

〔三大都市圏(東京圏、大阪圏、名古屋圏)〕住宅地は東京圏、名古屋圏で下落から上昇に転じ、大阪圏は下落率が縮小した。商業地は東京圏で上昇率が縮小し、大阪圏は9年ぶりに下落に転じ、名古屋圏は下落から上昇に転じた。

〔地方圏〕全用途平均は下落が継続しているが下落率が縮小し、用途別では、住宅地は下落率が縮小し、商業地は下落率が拡大した。

全国の地価動向は、新型コロナウイルス感染症の影響等により下落が継続したが、住宅地は下落率が縮小し、商業地は下落率が拡大した。

「都道府県地価調査」とは、国土利用計画法施行令に基づき、各都道府県知事が毎年7月1日時点における基準地の1㎡当たりの価格を調査し公表するもの。

〔URL〕[https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo04\\_hh\\_000001\\_00012.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo04_hh_000001_00012.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、30353

### 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3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 職種と、電工、配管工の2 職種を加えた8 職種を対象に、令和3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、8月が0.6%の不足、前月(7月)が0.0%の均衡となり、前月比0.6ポイント(P)不足幅が拡大(前年同月比0.0P不足幅が均衡)した。また、東北地域の8職種の過不足率は、8月が0.2%の過剰、前月(7月)が0.5%の過剰となり、前月比0.3P不足幅が拡大(前年同月比1.6P不足幅が縮小)した。8職種の今後の労働者の確保に関する見通し(10月及び11月)については、全国及び東北地域とも「普通」となっている。

〈令和3年8月の職種別過不足率の状況〉[プラス(+)=不足、マイナス(▲)=過剰]◇型わく工(土木)=+1.9%(前月比+2.0P、前年同月比+0.6P)◇型わく工(建築)=+0.3%(同+1.3P、同▲0.4P)◇左官=+1.7%(同+2.2P、同+0.8P)◇とび工=+0.4%(同+0.1P、同▲0.2P)◇鉄筋工(土木)=+1.8%(同+1.2P、同+0.8P)◇鉄筋工(建築)=+0.2%(同+0.2P、同▲0.1P)◇6職種計=+0.8%(同+0.9P、同+0.1P)◇電工=+0.3%(同+0.1P、同0.0P)◇配管工=+0.7%(同+0.8P、同▲0.6P)◇8職種計=+0.6%(同+0.6P、同0.0P)。

〔URL〕 [https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo14\\_hh\\_000001\\_00057.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo14_hh_000001_00057.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、需給動向は木材(製材など)が「ややひっ迫」

国土交通省は、令和3年9月1日~5日に行った「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〕=異形棒鋼、H形鋼、木材(製材・型枠用合板)が「やや上昇」、その他の資材は「横ばい」。〔需給動向〕=木材(製材・型枠用合板)が「ややひっ迫」、その他の資材は「均衡」。〔在庫状況〕=H形鋼、木材(製材・型枠用合板)が「やや品不足」、その他の資材は「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〕=異形棒鋼、H形鋼、木材(製材・型枠用合板)が「やや上昇」、その他の資材は「横ばい」。〔需給動向〕=H形鋼、木材(製材・型枠用合板)が「ややひっ迫」、その他の資材は「均衡」。〔在庫状況〕=木材(製材・型枠用合板)が「やや品不足」、その他の資材は「普通」。

〔URL〕 [https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo14\\_hh\\_000001\\_00058.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo14_hh_000001_00058.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

## 市場動向

### 8月の首都圏・新築戸建の平均登録価格は前月比0.1%上昇、アットホーム調べ

アットホームがまとめた2021年8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0.1%上昇の4033万円となった。

中心エリアの価格上昇が続き、東京23区、横浜市・川崎市、さいたま市、千葉県西部の4エリア全てで2017年1月以降最高額を更新。周辺エリアでは、東京都下、埼玉県他が過去最高額を更新した。

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=5978万円(前月比0.5%上昇、前年同月比7.7%上昇)◇東京都下=4260万円(同1.3%上昇、同7.2%上昇)◇横浜市・川崎市=4584万円(同0.5%上昇、同6.6%上昇)◇神奈川県他=3910万円(同0.4%下落、同4.4%上昇)◇さいたま市=4106万円(同1.0%上昇、同11.6%上昇)◇埼玉県他=3330万円(同0.7%上昇、同5.3%上昇)◇千葉県西部=3769万円(前月比0.6%上昇、同7.9%上昇)◇千葉県他=2892万円(同0.1%下落、同0.1%下落)。

【URL】<https://athome-inc.jp/news/data/market/shinchiku-kodate-kakaku-202108/>

【問合せ先】広報担当 03—3580—7504

## シンポジウム

### 住宅生産振興財団、「健康なすまい・ウォーカブルなまちづくり」10/27開催

(一財)住宅生産振興財団と(株)日本経済新聞社は、第33回住生活月間協賛・まちなみシンポジウム「健康なすまい・ウォーカブルなまちづくり」[後援：国土交通省、(独)住宅金融支援機構、(独)都市再生機構]を開催する。

【開催趣旨】いきいきと健康で安心して暮らせるすまいと、歩いて暮らせるウォーカブルなまちなみは、老若男女を問わず、あらゆる世代の人々にとって生活を支える基本条件。超高齢化が進行し、コロナ禍に直面する今、こうした居住環境への期待はかつてなく高まっている。同シンポジウムでは、「健康」をキーワードに、これからのすまいやまちづくりの方向性がどのように変わっていくのか議論を深めたい。

【第1部・基調講演】健康なすまい・ウォーカブルなまちづくり＝樋野公宏氏[東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻准教授]。

【第2部・パネルディスカッション】◇モデレーター＝樋野公宏氏。◇パネリスト＝野原卓氏[横浜国立大学大学院都市イノベーション研究院准教授]、甲斐裕子氏[(公財)明治安田厚生事業団体力医学研究所上席研究員]、上井一哉氏[積水ハウス(株)技術人材開発部理事]。

【日時】10月27日(水) 14:00～16:55。【視聴方法】下記視聴URLからアクセスすること。

【URL】<https://www.machinami.or.jp/pages/symposium33.shtml>

<https://channel.nikkei.co.jp/machinami33.html>(視聴URL「日経チャンネル」)

【問合せ先】(一財)住宅生産振興財団 03—5733—6733