

# 週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers



## 発売戸数は首都圏が前年比 14%減、近畿圏 25%増

### ～不動産経済研究所、4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2018年4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=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2342戸で、前年同月比14.6%減となり、4か月ぶりの減少となった。初月契約率は63.0%、前年同月比で3.3Pダウンし、2か月ぶりに好調ラインとされる70%を下回った。

4月の発売は全172物件で前年同月の159物件から13物件の増加となったものの、前年同月には3物件あった100戸以上の発売が1物件にとどまったことなどから、1物件当たりの平均戸数は13.2戸と、前年同月の17.2戸に比べ4.0戸減少している。また172物件のうち、初回売り出し物件(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・1020戸で、前年同月(34物件・1639戸)を物件数で8物件、戸数で619戸下回った。

発売をエリア別にみると、千葉県が120.8%増の351戸、埼玉県も83.9%増の377戸と伸ばした一方、東京23区、東京都下、神奈川県は減少しており、中でも東京23区が37.7%減と大きく落ち込んだ。東京23区のシェアは39.7%で、前年同月(54.4%)比で14.7Pダウンとなった。

新規発売に対する契約戸数は1475戸で、初月契約率は63.0%。エリア別では、千葉県が72.6%と唯一7割を突破したのに対して、東京都下(59.1%)と埼玉県(58.6%)は5割台に低迷している。

**【首都圏、発売戸数】**◇発売戸数は2342戸で、前年同月比14.6%減と4か月ぶりの減少。エリア別にみると、東京23区929戸(前年同月比37.7%減)、東京都下335戸(同20.0%減)、神奈川県350戸(同25.1%減)、埼玉県337戸(同83.9%増)、千葉県351戸(同120.8%増)―埼玉県と千葉県以外減少。

**[同、契約率・価格]**◇新規発売に対する契約戸数は1475戸、初月契約率は63.0%。エリア別にみると、東京23区(61.7%)、東京都下(59.1%)、神奈川県(65.1%)、埼玉県(58.6%)、千葉県(72.6%)。1戸当たりの平均価格は5548万円で、前年同月比6.3%(370万円)下落、㎡単価も80.0万円で、同6.5%(5.6万円)下落している。東京23区のシェアが大幅にダウンしたこともあり、戸当たり平均価格・㎡単価ともに3か月ぶりの下落となった。エリア別にみると、東京都下、神奈川県、埼玉県が戸当たり平均価格・㎡単価ともに上昇した一方、千葉県はいずれも下落している。

**[同、専有面積・即日完売件数など]**◇専有面積は69.34㎡で前年同月比0.3%拡大。専有面積が100㎡以上の住戸は、東京23区3物件・7戸、千葉県2物件・3戸の合計5物件・10

戸で、シェアは0.4%だった。期中、即日完売物件は1物件・5戸(シェア0.2%)。フラット35登録物件戸数は2108戸(同90.0%)。販売在庫は4月末時点で前月末(6498戸)比55戸減の6443戸。前年同月末(6649戸)比では206戸減少。

[同、5月の発売予測]◇5月の発売は前年同月(2603戸)を上回る3000戸前後の見込み。

【近畿圏、発売戸数】◇近畿圏(2府4県＝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1742戸、前年同月比25.2%増で、3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(727戸、前年同月比2.8%増)、大阪府下(202戸、同30.8%減)、神戸市部(529戸、同689.6%増)、兵庫県下(223戸、同406.8%増)、京都市部(30戸、同85.3%減)、京都府下(1戸、同92.9%減)、奈良県(4戸、同20.0%減)、滋賀県(23戸、同41.0%減)、和歌山県(3戸、同84.2%減)―注目の大規模物件の発売を開始した神戸市部が前年同月を大幅に上回り、実数では351戸の増加となった。

[同、契約率・価格]◇初月契約率は前年同月比3.7Pアップの71.0%で、2か月ぶりに70%台を回復した。高単価物件が契約率を押し下げた大阪府下(63.4%)と神戸市部(57.8%)以外のエリアで70%を上回った。1戸当たりの平均価格は前年同月比0.2%(8万円)下落の3825万円で3か月連続のダウン、㎡単価は同8.5%(5.3万円)上昇し67.5万円で2か月連続のアップとなった。販売在庫は4月末時点2449戸で前月末(2355戸)比94戸の増加、前年同月末(2314戸)比でも135戸の増加となっている。

[同、5月の発売予測]◇5月の発売は前年同月(1738戸)を下回る1400戸程度を予測。

〔URL〕<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/327/s201804.pdf> (首都圏)

<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/326/k201804.pdf> (近畿圏)

【問合せ先】企画調査部 03—3225—5301

## 政策動向

### 総務省、「共同住宅における円滑な統計調査の実施に向けた意見交換会」開催

総務省では、「共同住宅における円滑な統計調査の実施に向けた意見交換会」を開催している。同意見交換会は「公的統計の整備に関する基本的な計画」(平成30年3月6日閣議決定)において、同省が関係府省の協力を得て、統計調査におけるマンション管理関係団体等との連携強化を図ることとされていることを踏まえ、共同住宅における統計調査の円滑な実施に向けて、マンション管理関係団体等との相互理解の促進を図るとともに、共同住宅の統計調査における効果的な広報や周知等の助言・協力を得ることを目的として行われているもの。

当協会も同意見交換会の参加団体となっている。

【内容】①共同住宅の居住者を対象として実施している統計調査に関する情報提供、②共同住宅内における調査の円滑化に向けた意見交換、③その他。

既に第1回意見交換会が4月25日に開催されている。配布資料、詳細等はURLを参照のこと。

〔URL〕[http://www.soumu.go.jp/main\\_sosiki/kenkyu/survey\\_form\\_co-housing/index.html](http://www.soumu.go.jp/main_sosiki/kenkyu/survey_form_co-housing/index.html)

## 調査統計

### 国交省、3月の建設総合統計、出来高総計は前年同月比3.1%増4.7兆円

国土交通省がまとめた「建設総合統計」(平成30年3月分)によると、3月の出来高総計は4兆7516億円(前年同月比3.1%増)で、このうち民間総計は2兆7040億円(同5.2%増)、公共総計は2兆476億円(同0.5%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、月毎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> 2兆968億円(前年同月比3.0%増)、うち居住用1兆2500億円(同0.2%増)、非居住用8468億円(同7.5%増)。<土木> 6072億円(同13.5%増)。

[公共の出来高総計の内訳] <建築> 3303億円(前年同月比2.3%増)、うち居住用432億円(同12.3%減)、非居住用2871億円(同4.9%増)。<土木> 1兆7173億円(同0.2%増)。

[地域別の出来高]◇北海道=1834億円(前年同月比10.1%増)◇東北=5331億円(同11.5%減)◇関東=1兆7308億円(同5.2%増)◇北陸=2298億円(同1.5%増)◇中部=5527億円(同5.7%増)◇近畿=5586億円(同0.2%増)◇中国=2798億円(同15.4%増)◇四国=1358億円(同3.1%増)◇九州・沖縄=5475億円(同6.7%増)。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04\\_hh\\_000761.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000761.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、6月の主要建設資材需要、形鋼・アスファルト以外マイナス予測

国土交通省がまとめた平成30年6月の「主要建設資材月別需要予測」によると、形鋼およびアスファルトの予測需要量が前年同月比でプラス、それ以外の資材は前年水準に比べマイナスと予測している。同予測は、建設資材の需給を安定化し、建設活動の円滑な実施を図ることを目的としており、今回の平成30年6月分は最新の統計調査結果(平成30年4月までに公表されたデータ)等を用いて算出している。

[セメント、生コンクリート] ◇セメント=360万t(前年同月比2.1%のマイナス)◇生コンクリート=700万m<sup>3</sup>(同3.6%のマイナス) [木材] 75万m<sup>3</sup>(同7.5%のマイナス) [普通鋼鋼材、形鋼、小形棒鋼] ◇普通鋼鋼材=165万t(同0.3%のマイナス)◇形鋼=35万t(同3.7%のプラス)◇小形棒鋼=60万t(同5.0%のマイナス) [アスファルト] 9.5万t(同8.4%のプラス)。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo14\\_hh\\_000754.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo14_hh_000754.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

## 市場指標

### 不動産住宅価格指数、2月の首都圏総合は前月比2か月連続下落

(一財)日本不動産研究所は2018年2月の「不動産住宅価格指数」(対象=首都圏の既存マ

ンション、基準日・2000年1月=100P)をまとめた。

首都圏総合は89.89P(前月比0.63%減)で、2か月連続下落した。

[地域別の内訳] ◇東京都=97.93P(前月比0.44%減)で、2か月連続の下落◇神奈川県=84.78P(同0.75%減)で、2か月連続の下落◇千葉県=72.88P(同0.68%減)で、2か月ぶりの下落◇埼玉県=73.92P(同1.68%減)で、2か月ぶりの下落。

[URL] <http://www.reinet.or.jp/?p=20400>

【問合せ先】研究部 03—3503—5335

## ビル市況

### 三鬼商事、4月の都心5区・オフィスビル平均空室率、前月比4か月連続低下

三鬼商事がまとめた2018年4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・中央・港・新宿・渋谷、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、前月比で0.15P下げ2.65%となり、前年同月比でも0.74P下げた。

4月は既存ビルの大型空室を中心に成約の動きがみられたことや、大型解約や募集開始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1万坪減少した。

また、平均月額坪当たり賃料は1万9896円(前月比1.00%・197円増、前年同月比5.98%・1122円増)で、2014年1月から52か月連続で上昇した。平均空室率が2%台で推移していることもあり、平均賃料の上昇は今後も続くと思われる。

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27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2558棟。平均は新築ビルと既存ビルの合計で今回は2585棟。

[新築ビル] ◇空室率=9.29%(前月比0.39P上昇、前年同月比12.08P低下)。4月は竣工1年未満のビルに成約の動きがみられたものの、新築ビル4棟が募集面積を残して竣工したため、前月比で低下した。◇月額坪当たり賃料=2万7108円(前月比305円減、前年同月比323円増)。

[既存ビル] ◇空室率=2.54%(前月比0.16P低下、前年同月比0.53P低下)。4月は拡張傾向などの大型成約がみられたことから、低下した。◇月額坪当たり賃料=1万9679円(前月比206円増、前年同月比1096円増)。

[URL] <https://www.e-miki.com/market/tokyo/>

【問合せ先】お客様サービス室(東京) 0120—38—8127

## 講習会

### 不動産流通推進センター、建築プロデュース実務講座を6月6日開催

(公財)不動産流通推進センターは、スペシャリティ講座「建築プロデュース実務講座～エリアマーケティングリサーチと企画手法の実際～」を開催する。

賃貸住宅の企画立案に関わり、市場データが不足しがちな賃貸住宅市場におけるのマーケ

ディング手法を学び、市場ニーズにマッチした賃貸住宅の企画・リニューアルにおける企画提案力を養う講座。「需給ギャップ」などの視点から、①依頼されたエリアの賃貸住宅市場の問題点を把握分析、②問題の解決につながる「提案」をロジカルに展開し、既存の企画とは差別化された賃貸住宅の企画力を学んでいく。講師が実際に建築企画を行い、完成に至った企画事例も題材に、「最大公約数と差別化」「設計士との付き合い方」「住む楽しさ」などのキーワード解説と共に、消費者ニーズに立った賃貸住宅企画のノウハウを学ぶ。

【講師】藤澤雅義氏〔㈱アートアベニュー代表取締役社長、オーナーズエージェント㈱代表取締役社長〕。

【日時・会場】6月6日(水)、13:30～16:50(開場 13:00)、日本教育会館 8階「第二会議室」(東京都千代田区)。【受講料】1万200円(税込)、公認不動産コンサルティングマスターは8200円(税込)。申込など詳細はURLを参照のこと。

〔URL〕<http://www.retpc.jp/koshu/special>

【問合先】スペシャルティ講座係 03—5843—2079



## 協会だより

### 当協会、「住生活女性会議」講演会及び懇親会を6月29日開催

当協会は、国土交通省住宅局長の伊藤明子氏を講師に迎え、「住生活女性会議」講演会及び懇親会を開催する。最近の住生活に関連する政策動向などについて講演する。

なお、今回の同会議は、当協会会員外の一般の人も参加可能となっている。

【日時・会場】6月29日(金)、講演会 16:00～17:30 懇親会 17:30～19:30、弘済会館(東京都千代田区)講演会 4階「萩」懇親会 4階「菊」。【参加費】会員＝1000円、会員外＝2000円(懇親会込)。【参加方法】6月22日(金)までに、FAX(03—3511—0616)で連絡すること(担当＝東)。

【問合先】事務局 03—3511—0611

### 当協会の会員は企業会員 475 社、賛助会員 162 社に

当協会はこのほど開催した理事会で、正会員(企業会員)1社、賛助会員7社の入会を承認した。これにより5月8日現在、正会員(企業会員)475社、正会員(団体会員)16団体、正会員(特別会員)3団体、賛助会員162社となった。

今回承認された新規入会会員(会社名、所在地、代表者氏名・敬称略)は、次の通り。

<正会員(企業会員)>◇㈱FRESH ROOM(東京都千代田区、原拓平)。

<賛助会員>◇㈱エルプラス(東京都世田谷区、伊藤昭彦)。◇㈱ガイアフィールド(神奈川県川崎市、遠藤陽一)。◇在住ビジネス㈱(東京都港区、木村康次)。◇㈱第一ヒューテック(東京都新宿区、古川裕之)。◇㈱泰正(東京都中央区、正木崇司)。◇リマールエステート㈱(東京都中央区、赤木正幸)。◇㈱R e . m a k e(千葉県船橋市、上村久美子)。

【問合先】事務局 03—3511—0611