

# 週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers



## 発売戸数は首都圏が前年比 12%減、近畿圏 17%減

### ～不動産経済研究所、7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7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2986戸で、前年同月比12.8%減となり、2か月ぶりの減少。初月契約率は67.8%、前年同月(71.9%)比で4.1Pダウンし、4か月連続で60%台にとどまった。

7月の発売は全195物件・2986戸で、前年同月の193物件・3426戸と比べると2物件増加したが、戸数は440戸の減少となった。100戸以上発売した物件は2物件だった(前年同月は3物件)。また、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36物件・1443戸、シェア48.3%で、前年同月の39物件・1789戸(シェア52.2%)を物件数で3物件、戸数でも346戸下回り、全体の戸数は12.8%減と大きく落ち込むこととなった。

発売をエリア別にみると、千葉県が127.1%増、東京都下も98.1%増と伸ばした一方、神奈川県が38.9%減、東京23区も22.9%減と大きく落ち込んだ。東京23区のシェアは48.1%となり、前年同月の54.4%から6.3Pのダウンとなった。

新規発売に対する契約戸数は2024戸で、初月契約率は67.8%。前年同月の71.9%と比べ4.1Pダウンした。エリア別では、東京23区が73.0%と唯一70%を突破したものの、神奈川県が58.7%と50%台に低迷したほか、東京都下、埼玉県、千葉県も60%台にとどまった。

**【首都圏、発売戸数】**◇発売戸数は2986戸で、前年同月比12.8%減と2か月ぶりの減少。エリア別にみると、東京23区1437戸(前年同月比22.9%減)、東京都下418戸(同98.1%増)、神奈川県574戸(同38.9%減)、埼玉県289戸(同1.7%減)、千葉県268戸(同127.1%増)―千葉県、東京都下が大きく伸ばした一方、神奈川県、東京23区が大きく落ち込んだ。  
**[同、契約率・価格]**◇初月契約率は67.8%。エリア別にみると、東京23区(73.0%)、東京都下(66.7%)、神奈川県(58.7%)、埼玉県(64.4%)、千葉県(64.6%)。1戸当たりの平均価格は6191万円で、前年同月比5.7%(371万円)下落、㎡単価も91.7万円で、同3.7%(3.5万円)下落した。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、埼玉県が戸当たり平均価格・㎡単価ともに2桁上昇したのに対して、東京都下、神奈川県はいずれも下落した。

**[同、専有面積・即日完売件数など]**◇専有面積は67.53㎡で前年同月比2.0%縮小。専有面積が100㎡以上の住戸は、東京23区7物件・31戸、東京都下1物件・2戸、神奈川県2物件・2戸、埼玉県1物件・1戸、千葉県1物件・3戸の合計12物件・39戸で、シェアは1.3%だった。期中、即日完売物件は4物件・137戸(シェア4.6%)。フラット35登録物件戸数は

2814 戸(同 94.2%)。販売在庫は 7 月末時点で前月末(6368 戸)比 106 戸減の 6262 戸。前年同月末(6314 戸)比では 52 戸減少。

[同、8 月の発売予測]◇8 月の発売は前年同月(2101 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＝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 1514 戸、前年同月比 17.4%減で、3 か月連続で前年実績を下回った。エリア別にみると、大阪市部(612 戸、前年同月比 38.9%減)、大阪府下(253 戸、同 4.1%増)、神戸市部(174 戸、同 262.5%増)、兵庫県下(351 戸、同 27.6%増)、京都市部(65 戸、同 3.0%減)、京都府下(0 戸、前年同月 16 戸)、奈良県(6 戸、前年同月比 50.0%増)、滋賀県(53 戸、同 1.9%増)、和歌山県(0 戸、前年同月 126 戸)―大阪市部が前年同月を大幅に下回り、実数では 318 戸の減少となった。

[同、契約率・価格]◇初月契約率は前年同月比 0.4P アップの 74.0%で、2 か月連続で 70%を上回った。郊外ファミリー物件の販売が好調で、全体の数字を引き上げた。1 戸当たりの平均価格は前年同月比 7.1%(304 万円)上昇の 4568 万円で、1992 年 7 月(4778 万円)以来の高水準。㎡単価は同 1.9%(1.3 万円)下落し 66.5 万円。戸当たり平均価格は 2 か月ぶりのアップ、㎡単価は 2 か月連続のダウンとなった。販売在庫は 7 月末時点 2273 戸で前月末(2298 戸)比 25 戸の減少、前年同月末(2344 戸)比では 71 戸の減少となった。

[同、8 月の発売予測]◇8 月の発売は前年同月(1215 戸)を下回る 1200 戸程度を予測。

[URL] <http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/340/N72S6366.pdf> (首都圏)

<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/339/342JK545.pdf> (近畿圏)

【問合せ先】企画調査部 03—3225—5301

## 調査統計

### 国交省、7 月の建設労働需給調査、全国 8 職種の過不足率 1.4%の不足

国土交通省は、平成 30 年 7 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、平成 30 年 7 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、6 月は 1.3%の不足、7 月は 1.4%の不足となり、0.1P 不足幅が拡大した。また、東北地域の 8 職種の過不足率は、6 月は 0.0%(均衡)、7 月は 0.2%の過剰となった。

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」。

〈7 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)＝+1.1%(対前月+0.5P)◇型わく工(建築)＝+2.5%(同+1.1P)◇左官＝+0.7%(同+0.2P)◇とび工＝+0.8%(同 0.0P)◇鉄筋工(土木)＝+1.5%(同▲0.8P)◇鉄筋工(建築)＝+4.6%(同+1.0P)◇6 職種計＝+2.0%(同+0.4P)◇電工＝+0.3%(同▲0.3P)◇配管工＝+1.0%(同+0.4P)◇8 職種計＝+1.4%(同+0.1P)。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo14\\_hh\\_000785.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo14_hh_000785.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、全国の主要建設資材、需給は全てが均衡、価格はH形鋼がやや上昇

国土交通省は、平成30年8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で、全国の建設資材動向は次のとおり。[価格動向]=H形鋼は「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」。

被災3県(岩手、宮城、福島)の建設資材動向は次のとおり。[価格動向]=異形棒鋼、H形鋼は「やや上昇」、その他の資材は「横ばい」。[需給動向]=アスファルト合材(新材)は「やや緩和」、その他の資材は「均衡」。[在庫状況]=骨材(再生砕石)は「やや品不足」、その他の資材は「普通」。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo14\\_hh\\_000783.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo14_hh_000783.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

### 不動研住宅価格指数、6月の首都圏総合は前月比4か月ぶりの下落

(一財)日本不動産研究所は2018年6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・2000年1月=100P)をまとめた。

首都圏総合は90.12P(前月比0.52%減)で、前月比4か月ぶりに下落した。

[地域別の内訳] ◇東京都=98.03P(前月比0.69%減)で、4か月ぶりの下落◇神奈川県=85.50P(同0.86%減)で、4か月ぶりの下落◇千葉県=71.61P(同0.52%増)で、5か月ぶりの上昇◇埼玉県=75.30P(同0.60%増)で、3か月連続の上昇。

[URL] <http://www.reinet.or.jp/?p=20990>

【問合せ先】 研究部 03—3503—5335

## 事業者募集

### 国交省、「住宅ストック維持・向上促進事業」の提案の二次募集を開始

国土交通省は、平成30年度「住宅ストック維持・向上促進事業」(良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業)の提案の二次募集を開始した。中古住宅・リフォーム市場の健全な発展に向け、住宅市場において良質な住宅ストックが適正に評価され、消費者の住生活に関するニーズに的確に対応できる環境の整備に取り組む事業者等を支援するもの。

**【事業概要】** 関係主体が連携した協議会等が行う、良質な住宅ストックの整備やその後の維持管理、住宅ストックの維持向上・評価・流通・金融等の一体的な仕組みの開発・周知、当該仕組みの試行を支援する事業。本年度は、「住まいの価値向上プロジェクト 2018」(「良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業」に採択されたプロジェクトの略称)の一環として、本年4月よりスタートした「安心R住宅」について特別枠を設定し、優先的に支援を行う(安心R住宅版)。(1)開発・普及に係る費用(上限 2000 万円/事業、補助率:定額)＝例として、◇建物の価値の維持向上に資する項目や、そのインスペクションの方法、実施時期の検討、◇開発する金融商品の対象住宅の質、融資可能額等の要件の検討、◇チラシの作成、ホームページの改修、事業者や消費者への説明会開催等を通じた仕組みの周知一等。(2)試行に係る費用(上限 100 万円/戸)＝①住宅の質の適切な維持・向上に要する経費(補助率:定額)◇インスペクションの実施(今後 10 年間の実施分を含む)、◇住宅履歴の作成(今後 10 年間の実施分を含む)、◇瑕疵保険への加入(中古流通・リフォーム時に限る)、◇維持管理計画の作成(中古流通・リフォーム時に限る)。②開発する仕組みに対応するための質の向上に要する経費(補助率:1/3)◇新築(掛かり増し分)、◇リフォーム。

**【応募方法】** 下記URLを参照。**【募集締切】** 9月14日(金)。※「安心R住宅版」は12月28日(金)まで随時採択。**【選定方法】** 国土交通省に設置する有識者からなる評価委員会において審査を行う。また、評価委員会の審査に加え、必要に応じて、ヒアリングを実施することがある。「安心R住宅版」は、同省に設置する有識者を含めた評価委員会において、包括的な評価の承認を得た上で、随時、選定する。**【採択事業の公表】** 10月下旬を目処に、同省より応募者に審査結果を通知するとともに、ホームページにて採択事業を公表する。※「安心R住宅版」については随時受付を行い、都度審査結果の通知を行う。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000816.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000816.html)

応募書類、提出方法=<http://www.kashihoken.or.jp/homestock2/>

[(一社)住宅瑕疵担保責任保険協会]

**【問合せ先】** 住宅局 住宅生産課 住宅瑕疵担保対策室 03—5253—8111 内線 39448、39432

## シンポジウム

### 建築研とサステナブル建築協、住宅・建築物の省CO2シンポを9/21開催

国立研究開発法人 建築研究所と(一社)日本サステナブル建築協会は、「第22回 住宅・建築物の省CO2シンポジウム」(共催:国土交通省)を開催する。

地球温暖化対策が急務となっている今日、国土交通省において省CO2の実現性に優れたリーディングプロジェクトとなる住宅・建築プロジェクトを公募によって募り、整備費の一部を支援する「サステナブル建築物等先導事業(省CO2先導型)」が実施されている。

今回のシンポジウムでは、平成30年度(第1回)の同事業に採択されたプロジェクトや、住宅・建築物省CO2先導事業で完了したプロジェクトの紹介を中心に建築行政の最新動向を紹介する。

**【住宅・建築物に関する省エネ・省CO2施策の動向】** 国土交通省 住宅局 住宅生産課。

【平成30年度(第1回)サステナブル建築物等先導事業(省CO2先導型)の概評と今後の動向】①エネルギーシステム分野における立場から＝柏木孝夫氏[東京工業大学特命教授]、②省エネ建築・設備分野における立場から＝伊香賀俊治氏[慶應義塾大学教授]、③生産・住宅計画分野における立場から＝清家剛氏[東京大学大学院准教授]。

上記のほか、平成30年度(第1回)サステナブル建築物等先導事業(省CO2先導型)の採択事例紹介、住宅・建築物省CO2先導事業の完了事例紹介が行われる。

【日時・会場・定員】9月21日(金)、10:00～15:30、住宅金融支援機構本店1階「すまい・るホール」(東京都文京区)、280名。【参加費】無料(登録制)。

【申込期限】9月19日(水)、17:00。先着順。期限前でも定員になり次第、締め切る。

申込など詳細はURLを参照のこと。

[URL] [http://www.jsbc.or.jp/seminar/co2\\_symposium\\_no22.html](http://www.jsbc.or.jp/seminar/co2_symposium_no22.html)

【問合先】日本サステナブル建築協会 省CO2先導事業評価室 03—3222—7883



## 協会だより

### ◆9月の行事予定

◇ 3日(月)	13:30～	不動産流通セミナー(安心R住宅制度説明)長野 [JA長野県ビル]
◇ 4日(火)	18:00～	第14回耐震化実践アプローチセミナー(新規事業委員会) [東京都庁5F大会議室]
◇ 7日(金)	13:00～	特保住宅 検査員研修(戸建住宅)兼制度説明会 [JA長野県ビル]
	14:00～	人財開発定例勉強会(組織委員会)(第4回) [協会会議室]
◇11日(火)	13:30～	不動産流通セミナー(安心R住宅制度説明)名古屋 [中日パレス]
◇13日(木)	13:30～	不動産流通セミナー(安心R住宅制度説明)東京 [弘済会館]
◇14日(金)	10:00～	契約法務基礎研修 [東京学院ビル]
	14:00～	管理職のための契約法務研修 [ " ]
◇18日(火)	10:00～	営業マネージャー向け実践講座(組織委員会) [TKP東京駅八重洲カンファレンスセンター]
◇20日(木)	10:00～	コンプライアンス基礎研修 [東京学院ビル]
	14:00～	管理職のためのコンプライアンス研修 [ " ]
	13:30～	不動産流通セミナー(安心R住宅制度説明)福岡 [八重洲博多]
◇21日(金)	15:00～	入会審査会 [弘済会館]
	15:30～	組織委員会 [ " ]
	17:00～	情報交換会 [テング酒場麴町店]
◇27日(木)	13:30～	不動産流通セミナー(安心R住宅制度説明)宮城 [宮城県建設会館]