



発売戸数は首都圏が前年比 28%減、近畿圏 13%増

～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 2018 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＝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 1502 戸で、前年同月比 28.5%減、2 か月連続の減少となった。8 月としては 1993 年(1354 戸)以来の低水準。一方、初月契約率は 64.5%、前年同月(68.2%)比で 3.7 P ダウンし、5 か月連続の 60%台となっている。

8 月の発売は全 139 物件のうち、100 戸以上売り出した物件はわずか 1 物件にとどまった(前年同月は 2 物件)。また、初回売り出し物件は 11 物件・567 戸、シェア 37.7%で、前年同月の 23 物件・1236 戸(シェア 58.8%)を大きく下回り、全体の発売戸数も 3 割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、千葉県が唯一 292.7%増と大きく伸ばしたものの、その他はいずれも 2 桁減となっており、神奈川県が 63.4%減と大きく落ち込んだほか、東京 23 区と東京都下もほぼ半減している。その結果、東京 23 区のシェアは 36.8%にとどまり、前年同月の 50.8%から大幅に低下している。

新規発売に対する契約戸数は 969 戸で、初月契約率は 64.5%。エリア別では、千葉県が 89.5%となった一方、その他のエリアは軒並み好調ラインの 70%を下回っており、中でも埼玉県が 38.7%と低迷している。

【首都圏、発売戸数】◇発売戸数は 1502 戸で、前年同月比 28.5%減と 2 か月連続の減少。エリア別にみると、東京 23 区 553 戸(前年同月比 48.2%減)、東京都下 105 戸(同 49.5%減)、神奈川県 140 戸(同 63.4%減)、埼玉県 217 戸(同 32.0%減)、千葉県 487 戸(同 292.7%増)。

[同、契約率・価格]◇初月契約率は 64.5%。エリア別にみると、東京 23 区(53.9%)、東京都下(60.0%)、神奈川県(62.9%)、埼玉県(38.7%)、千葉県(89.5%)。1 戸当たりの平均価格は 5360 万円で、前年同月比 7.5%(434 万円)下落、㎡単価も 78.8 万円で、同 9.5%(8.3 万円)下落した。戸当たり平均価格・㎡単価ともに 2 か月連続の下落となった。エリア別にみると、東京 23 区と神奈川県が戸当たり平均価格・㎡単価ともに上昇したのに対して、東京都下、千葉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 68.02 ㎡で前年同月比 2.2%拡大。専有面積が 100 ㎡以上の住戸は、東京 23 区 4 物件・9 戸、神奈川県 1 物件・2 戸、千葉県 1 物件・1 戸の合計 6 物件・12 戸で、シェアは 0.8%だった。期中、即日完売物件は 5 月以来 3 か月ぶりのゼロ。フラット 35 登録物件戸数は 1370 戸(シェア 91.2%)。販売在庫は 8 月末時点

で前月末(6262 戸)比 239 戸減の 6023 戸。前年同月末(6107 戸)比では 84 戸減少。

【同、9 月の発売予測】◇9 月の発売は前年同月(2978 戸)とほぼ横ばいの 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 1378 戸、前年同月比 13.4%増で、4 か月ぶりに前年実績を上回った。エリア別にみると、大阪市部(663 戸、前年同月比 15.9%増)、大阪府下(395 戸、同 44.7%増)、神戸市部(126 戸、同 14.9%減)、兵庫県下(38 戸、同 66.4%減)、京都市部(63 戸、同 27.6%減)、京都府下(0 戸、前年同月 18 戸)、奈良県(2 戸、同 2 戸)、滋賀県(91 戸、同 0 戸)、和歌山県(0 戸、同 2 戸)―大阪市部と大阪府下が前年同月を大幅に上回り、近畿圏全体では 163 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 0.6P アップの 80.6%で、3 か月連続で好調ラインの 70%を上回った。都市型コンパクトの販売が好調で、発売戸数、契約率ともに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 1.0%(36 万円)上昇の 3585 万円。㎡単価は同 13.1%(7.8 万円)上昇し 67.4 万円。戸当たり平均価格は 2 か月連続のアップ、㎡単価は 3 か月ぶりのアップとなった。販売在庫は 8 月末時点 2205 戸で前月末(2273 戸)比 68 戸の減少、前年同月末(2192 戸)比では 13 戸の増加となった。

【同、9 月の発売予測】◇9 月の発売は前年同月(2392 戸)を下回る 1600 戸程度を予測。

【URL】 <http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/343/023Tj517.pdf> (首都圏)

<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/342/923Nj519.pdf> (近畿圏)

【問合先】 企画調査部 03—3225—5301

政策動向

建築基準法施行令改正により、9 月 25 日から「宅配ボックス」設置しやすく

今般、商品の宅配ニーズの増加により普及が進んでいる宅配ボックスについて、オフィスや商業施設など多様な用途の建築物に設置しやすくするため、先の通常国会で成立した改正建築基準法の一部が施行されることに伴い改正する建築基準法施行令(9 月 25 日施行)において、建物用途や設置場所によらず、宅配ボックス設置部分を一定の範囲内で容積率規制の対象外とすることとなる。

なお、宅配ボックス設置部分のうち、共同住宅の共用の廊下と一体となった部分については、昨年 11 月に運用の明確化を行い、既に容積率規制の対象外としている。

また、建築基準法の改正に伴い、「老人ホーム、福祉ホームその他これらに類するもの」の共用の廊下と一体となった宅配ボックス設置部分についても、共同住宅の場合と同様に、容積率規制の対象外となる。

【URL】 http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000163.html

【問合先】 国土交通省 住宅局 市街地建築課 03—5253—8111 内線 39602、39633

国交省、建築保全業務の共通仕様書と積算基準を5年ぶりに改定

国土交通省では、各省各庁が建築保全業務を委託する際、適切な業務仕様書及び予定価格を作成することができるよう、建築保全業務の発注に関する技術基準を制定しているが、これらの技術基準を5年ぶりに改定した。

【改定の背景】同省では、建築保全業務の発注に関する技術基準を5年ごとに改定している。このたび、最新の法令、技術動向や建築保全業務の品質確保に対する社会的要請を踏まえた改定を行い、各省各庁に送付するとともに、地方公共団体にもご活用いただけるよう、都道府県及び政令指定都市の関係部署に情報提供した。

【今回改定した技術基準】①建築保全業務共通仕様書：一般的な保全業務項目と標準的な作業内容、実施周期を定めたもの。②建築保全業務積算基準：建築保全業務の委託費の積算を行うもの。③建築保全業務積算要領：建築保全業務の積算をするうえでの標準的な考え方等を示したもの。

【改定の概要】(1)建築保全業務共通仕様書＝①法令改正や最近の建築技術動向を踏まえた点検項目等の改定：「雨水の利用の推進に関する法律」(平成26年法律第17号)の施行を踏まえ、雨水利用設備を適切に維持管理するため点検項目を見直し。LED照明器具、木製床等の新たな資機材を業務の対象に追加。②災害発生時の対応を明確化：確実な業務継続のため、災害発生時の対応に必要な事項、優先順位等について、受発注者間で契約時にあらかじめ取り決めておくべきことを新たに規定。(2)建築保全業務積算基準・積算要領＝現場従業員の法定福利費を一般管理費等から業務原価(業務管理費)に移行し、業務価格の費目構成を適正化。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/eizen03_hh_000039.html

【問合せ先】大臣官房 官庁営繕部 計画課 保全指導室 03—5253—8111 内線 23314、23318

調査統計

国交省、7月の建設総合統計、出来高総計は前年同月比0.5%増4.2兆円

国土交通省がまとめた「建設総合統計」(平成30年7月分)によると、7月の出来高総計は4兆2640億円(前年同月比0.5%増)で、このうち民間総計は2兆7238億円(同1.9%増)、公共総計は1兆5402億円(同1.8%減)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〉2兆2396億円(前年同月比2.2%増)、うち居住用1兆3522億円(同0.1%増)、非居住用8874億円(同5.5%増)。〈土木〉4842億円(同0.7%増)。

【公共の出来高総計の内訳】〈建築〉3090億円(前年同月比0.5%増)、うち居住用433億円(同3.2%減)、非居住用2657億円(同1.1%増)。〈土木〉1兆2312億円(同2.3%減)。

〔地域別の出来高〕◇北海道＝2288 億円(前年同月比 15.7%減)◇東北＝4544 億円(同 0.5%減)◇関東＝1 兆 5827 億円(同 3.0%増)◇北陸＝2399 億円(同 6.6%増)◇中部＝4636 億円(同 0.7%減)◇近畿＝5047 億円(同 0.9%増)◇中国＝2100 億円(同 3.2%減)◇四国＝1127 億円(同 5.9%減)◇九州・沖縄＝4672 億円(同 4.3%増)。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000784.html

【問合先】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

ビル市況

三鬼商事、8月の都心5区・オフィスビル平均空室率、前月比0.13P低下

三鬼商事がまとめた2018年8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2.45%、前月比で0.13P低下、前年同月比でも0.90P低下した。

8月は大規模新築ビル3棟が満室や高稼働で竣工したほか、既存ビルの大型空室にも成約が進んだ。解約の影響が小さかったこともあり、東京ビジネス地区全体の空室面積はこの1か月間で約8100坪減少した。

また、平均月額坪当たり賃料は2万291円(前月比0.44%・89円増、前年同月比7.04%・1334円増)で、56か月連続の上昇となった。

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29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2551棟。平均は新築ビルと既存ビルの合計で今回は2580棟。

〔新築ビル〕◇空室率＝4.95%(前月比1.39P上昇、前年同月比14.04P低下)。8月は大規模ビル3棟が満室や高稼働で竣工したものの、一部で募集面積を残していることから、前月比で上昇した。◇月額坪当たり賃料＝2万8772円(前月比707円増、前年同月比1748円増)。

〔既存ビル〕◇空室率＝2.37%(前月比0.19P低下、前年同月比0.68P低下)。8月は館内増床などによって大型空室に成約が進んだため、低下した。◇月額坪当たり賃料＝2万42円(前月比77円増、前年同月比1275円増)。

〔URL〕<https://www.e-miki.com/market/tokyo/>

【問合先】お客様サービス室(東京) 0120—38—8127

講習会

不動産流通推進C、「インスペクション・瑕疵保険・安心R住宅」を10/18開催

(公財)不動産流通推進センターは、宅建業従事者のためのフォローアップ研修として、実践講座「インスペクション・瑕疵保険・安心R住宅」を開催する。

4月1日の宅地建物取引業法施行以降の現場の状況等を交えながら、インスペクション(建物状況調査)について、ホームインスペクター(住宅診断士)として長年活躍し、米国のインスペクションの実態にも明るい妹尾和江講師が、分かりやすく解説する。

【講師】妹尾和江氏[リジュネビルド㈱代表取締役／JSHI公認ホームインスペクター、

宅建マイスター・フェロー、公認不動産コンサルティングマスター]。

【日時・会場】10月18日(木)、13:00～16:45(受付開始 12:30)、全日東京会館「全日ホール」(東京都千代田区)。【受講料】1万円(税込)。申込など詳細はURLを参照のこと。

〔URL〕<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup>

【問合先】フォローアップ研修係 03—5843—2078

講演会

土地総研、講演会「不動産市場の動向と最近の潮流」を10月11日開催

(一財)土地総合研究所は、第202回定期講演会「不動産市場の動向と最近の潮流～後退する市況悪化懸念と台頭する不動産テック企業～」を開催する。

【講師】佐久間 誠氏[(株)ニッセイ基礎研究所金融研究部准主任研究員]。

【日時・会場・定員】10月11日(木)、14:00～16:00(開場 13:30)、日本消防会館・5階大会議室(東京都港区)、150名。【参加費】無料。申込など詳細はURLを参照。

〔URL〕<http://www.lij.jp/lec/>

【問合先】03—3509—6971

セミナー

東京都、「マンション管理・再生セミナー2018」を10月13日開催

東京都は、(一社)東京都マンション管理士会と共催で、「マンション管理・再生セミナー2018」を開催する。

全国の分譲マンションの約3割が東京に集積し、また、都内世帯の約4分の1が居住するなど、分譲マンションは東京という大都市における特徴的な居住形態になっている。管理組合役員などを対象に修繕や再生をテーマにした講演及び個別相談会を実施する。

【対象者】マンションの管理組合役員、区分所有者、マンションの維持管理に携わる事業者など。【講演内容】講演①「管理と建替え等に関するマンション政策のポイント」＝国土交通省住宅局マンション政策室、講演②「成功させよう大規模修繕工事—管理組合が行うべきことから不適切コンサルタント問題まで—」＝親泊哲氏[(一社)東京都マンション管理士会理事長]、講演③「マンション再生の進め方—建替え事例を踏まえたマンション建替えの合意形成のポイント—」＝堀口浩一氏[(株)環境企画設計代表取締役]。

【日時・会場・定員】10月13日(土)、14:00～17:00(13:30 受付開始)、東京都議会議事堂1階「都民ホール」(東京都新宿区)、250名(先着順、事前申込必要)。【参加費】無料。

※また、同セミナーに併せて、同日13:00～16:00、「分譲マンションに関する個別相談会」(要予約)[主催:(一社)東京都マンション管理士会]、および「分譲マンションの建替え等に関する特別相談会」(要予約)[主催:(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター]も開催される。申込など詳細はURLを参照のこと。

〔URL〕<http://www.mansion-tokyo.jp/tatekae/33seminar-2018.html>

【問合先】都市整備局 住宅政策推進部 マンション課 都市居住促進担当 03—5320—4941