

2018.11.22 No. 0276

発行/毎週金曜日

一般社団法人 全国住宅産業協会

〒102-0083 東京都千代田区麹町 5-3

TEL03-3511-0611 FAX03-3511-0616

全住協 HP <http://www.zenjukyo.jp/>

# 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 2.8%増、近畿圏 21.2%増

### ～不動産経済研究所、10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10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2895戸で、前年同月比2.8%増、2か月連続のアップとなった。初月契約率は67.5%、前年同月(60.7%)比で6.8Pアップしたものの、7か月連続で好調ラインの70%を下回った。10月の発売は194物件で、100戸以上を発売したのは4物件だった(前年同月はゼロ)。また初回売出し物件(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39物件・1392戸、シェア48.1%で、前年同月の26物件・908戸(シェア32.2%)を物件数で13物件、戸数でも484戸上回った。エリア別にみると、神奈川県が28.1%減、東京都下も24.1%減と落ち込んだものの、千葉県が84.6%増と大幅に伸ばしたほか、東京23区も14.6%増と2桁増となった。

新規発売に対する契約戸数は1955戸で、初月契約率は67.5%。エリア別では、人気エリアで新規供給が活発に行われた埼玉県が84.1%と80%を突破したのに対し、その他のエリアはいずれも70%を下回っており、中でも東京都下が43.5%と40%台に低迷している。

**【首都圏、発売戸数】**◇発売戸数は2895戸で、前年同月比2.8%増。エリア別にみると、東京23区1462戸(前年同月比14.6%増)、東京都下271戸(同24.1%減)、神奈川県448戸(同28.1%減)、埼玉県439戸(同6.6%増)、千葉県275戸(同84.6%増)。

**【同、契約率・価格】**◇初月契約率は67.5%。エリア別にみると、東京23区(69.8%)、東京都下(43.5%)、神奈川県(60.0%)、埼玉県(84.1%)、千葉県(65.1%)。1戸当たりの平均価格は5946万円で、前年同月比6.4%(360万円)上昇、㎡単価も88.9万円で、同9.6%(7.8万円)上昇した。戸当たり平均価格・㎡単価ともに4か月ぶりのアップとなった。エリア別にみると、神奈川県が戸当たり平均価格・㎡単価ともに下落した一方、その他のエリアは軒並み上昇しており、東京都下はいずれも2桁上昇した。

**【同、専有面積・即日完売戸数など】**◇専有面積は66.86㎡で前年同月比2.9%縮小。専有面積が100㎡以上の住戸は、東京23区6物件・16戸、神奈川県3物件・6戸の合計9物件・22戸で、シェアは0.8%だった。期中、即日完売物件はゼロ、フラット35登録物件戸数は2781戸(シェア96.1%)。販売在庫は10月末時点で前月末(6050戸)比13戸減の6037戸。前年同月末(6122戸)比では85戸減少。

**【同、11月の発売予測】**◇11月の発売は前年同月(3366戸)を上回る3500戸前後の見込み。

**【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1775戸、前年同月比21.2%増で、2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810戸(前年同月比47.0%増)、大阪府下483戸(同85.1%増)、神戸市部171戸(同25.7%減)、兵庫県下92戸(同58.6%減)、京都市部66戸(同44.5%減)、京都府下0戸(前年同月21戸)、奈良県79戸(前年同月比3850.0%増)、滋賀県28戸(同47.2%減)、和歌山県46戸(同666.7%増)―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310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3.5Pアップの77.7%で、5か月連続で好調ラインの70%を上回った。大阪府下、神戸市部、兵庫県下、滋賀県では70%を下回った一方、都市部のコンパクトマンション、奈良県、和歌山県は絶好調であり、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5.3%(206万円)下落の3657万円。㎡単価は同11.3%(7.0万円)上昇し68.7万円。戸当たり平均価格は2か月連続のダウン、㎡単価は2か月ぶりのアップで、1991年以来の高水準。販売在庫は10月末時点2344戸で前月末(2376戸)比32戸の減少、前年同月末(2435戸)比では91戸の減少となった。

[同、11月の発売予測]◇11月の発売は前年同月(1582戸)を上回る1600戸程度を予測。

[URL] <https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/349/68sr7q32.pdf> (首都圏)

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/348/68kr7q32.pdf> (近畿圏)

【問合せ先】 企画調査部 03—3225—5301

## 調査統計

### 国交省、9月の建設総合統計、出来高総計は前年同月比0.3%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9月分)によると、9月の出来高総計は4兆7051億円(前年同月比0.3%増)で、このうち民間総計は2兆8785億円(同2.3%増)、公共総計は1兆8266億円(同2.6%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〉2兆3335億円(前年同月比1.6%増)、うち居住用1兆4140億円(同0.4%増)、非居住用9195億円(同3.5%増)。〈土木〉5450億円(同5.6%増)。

[公共の出来高総計の内訳]〈建築〉3354億円(前年同月比0.3%増)、うち居住用433億円(同11.4%減)、非居住用2922億円(同2.3%増)。〈土木〉1兆4912億円(同3.3%減)。

[地域別の出来高]◇北海道=2749億円(前年同月比24.1%減)◇東北=5223億円(同0.7%増)◇関東=1兆6796億円(同1.5%増)◇北陸=2678億円(同9.0%増)◇中部=5133億円(同1.1%増)◇近畿=5543億円(同3.3%増)◇中国=2405億円(同4.8%増)◇四国=1329億円(同4.0%減)◇九州・沖縄=5194億円(同5.0%増)。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04\\_hh\\_000796.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000796.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



## ビル市況

### 三鬼商事、10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10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2.20%、前月比で0.13P低下、前年同月比でも0.82P低下した。10月は竣工1年未満のビルに成約が進んだほか、既存ビルにも大型成約の動きがあったことから、東京ビジネス地区全体の空室面積はこの1か月間で約9700坪減少した。また、平均月額坪当たり賃料は2万597円(前月比0.78%・159円増、前年同月比8.22%・1564円増)で、58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34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2549棟。平均は新築ビルと既存ビルの合計で今回は2583棟。

【新築ビル】◇空室率=4.18%(前月比0.81P低下、前年同月比8.65P低下)。10月は大規模ビル1棟を含めた5棟の新築ビルが満室やおおむね高稼働での竣工となったことなどから、低下した。◇月額坪当たり賃料=2万9403円(前月比338円増、前年同月比2744円増)。

【既存ビル】◇空室率=2.13%(前月比0.13P低下、前年同月比0.72P低下)。10月は新築ビルへの移転に伴う解約の影響がみられた一方、大型成約の動きもあったため、低下した。◇月額坪当たり賃料=2万286円(前月比115円増、前年同月比1454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



## 意見募集

### 東京都、緊急輸送道路沿道建築物の耐震化条例の見直しについて意見募集

東京都は、「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」の見直しの考え方について、都民の意見を募集している。震災時における避難、救急消火活動等を支える緊急輸送道路の機能を確保するため、緊急輸送道路の沿道建築物の耐震化を推進することを目的に、同条例を制定している。このたび耐震化のさらなる促進を図るため、占有者の責務等を新たに追加する条例の見直しの考え方についてとりまとめ、意見募集の運びとなった。

【見直しの内容】所有者の耐震化への協力に努める占有者の責務規定を設けるほか、所有者が占有者に対して耐震化の説明や協力依頼に努める規定、行政が占有者に対する助言や指導を可能とする規定等を以下のとおり設ける。

1. 占有者の責務。沿道建築物の占有者は、沿道建築物の所有者が行う耐震化の実現に向けた協力を努めるものとする。

2. 所有者の説明努力義務等。①占有者への耐震化状況の通知=耐震性を満たさない特定沿道建築物の所有者は、占有者に対し、耐震性を満たさない旨の通知に努めるものとする。②占有者への協力依頼に係る努力義務=耐震性を満たさない特定沿道建築物の所有者は、占有者に対し、耐震改修等の実現に向けて協力を求めるよう努めるものとする。③占有者への通

知及び協力依頼に係る指導及び助言＝知事は、上記①または②を行わない所有者に対して、指導及び助言をすることができる。

3. 占有者への助言。知事は、耐震化の指導及び助言の対象となった沿道建築物の占有者に対し、所有者が行う当該沿道建築物の耐震化の実現に向けて必要な助言をすることができる。

4. 占有者への指導及び助言等。①占有者の努力義務＝耐震改修等の実施指示の対象となった特定沿道建築物の占有者は、耐震改修等の実現に向けた協力を努めるものとする。②占有者に対する協力状況の報告要求＝知事は、耐震改修等の実施指示の対象となった特定沿道建築物の占有者に対し、下記③の規定の施行に必要な限度において、耐震改修等の実現に向けた協力の状況を報告させることができる。③耐震改修等の実現に協力しない占有者への指導及び助言＝知事は、耐震改修等の実施指示の対象となった特定沿道建築物の占有者が、耐震改修等の実現に向けて協力しない場合は、当該占有者に対し、指導及び助言ができる。

【意見提出の締切り】12月4日(火)。見直し内容、意見提出方法など詳細はURLを参照。

[URL] <http://www.taishin.metro.tokyo.jp/tokyo/topic12.html>

【問合せ先】都市整備局 市街地建築部 建築企画課 03—5388—3362・3348

## 講演会

### 国土技術政策総合研究所、「平成30年度講演会」を12月4日開催

国土交通省国土技術政策総合研究所は、「平成30年度国総研講演会」を開催する。防災・減災対策を始め、最前線の研究を紹介する。

【特別講演】～進化する災害報道～命と暮らしを守る報道を目指して＝橋爪尚泰氏(NHK報道局災害・気象センター長)。【パネルディスカッション】テーマ：「防災・減災」。

【一般公演】セッション1「生産性革命」①ICT活用による建設生産性向上の取組み＝清水晃氏(社会資本マネジメント研究センター長)、②海上輸送の構造変化に対応したコンテナ航路網予測手法の開発＝藤井敦氏(港湾研究部長)、③生産性革命に向けた道路交通分野の取組み＝福島眞司氏(道路交通研究部長)、④車両操作自動化技術等の空港運用への導入＝大山洋志氏(空港研究部長)。セッション2「防災・減災」①住宅・建築物におけるIoT、ICT、AI技術の防災・減災への展開＝山海敏弘氏(住宅研究部長)、②ピンポイント対策による密集市街地整備の促進＝竹谷修一氏(都市研究部都市防災研究室長)、③最近の道路災害の特徴と災害覚知技術の開発＝木村嘉富氏(道路構造物研究部長)。

【日時・会場・定員】12月4日(火)、10:00～17:00(開場9:30)、日本教育会館「一ツ橋ホール」(東京都千代田区)、800名。申込み先着順、入場無料。申込みなど詳細はURLを参照。

[URL] <http://www.nilim.go.jp/lab/bcg/kisya/journal/kisya20181030.pdf>

【問合せ先】企画部 企画課 029—864—7619

## フォーラム

### 日本CLT協会、「CLTフォーラム2018」を12月12日開催

(一社)日本CLT協会は、「CLTフォーラム2018」(共催：CLT建築推進協議会、後援：

CLTで地方創生を実現する首長連合)を開催する。

日本では2016年4月にCLTに関する建築基準関連告示が施行され、一般利用がスタートした。同フォーラムでは、CLTを使った建築物について欧州の事例から学ぶとともに、建築家同士のディスカッションを通じて、日本での議論を深め、また、CLT建築普及のための機会とすべく企画した。今回はフィンランドから、CLTを使った数々の建築等で世界の木造建築界をリードするラッシラ氏、日本からは、構造エンジニアとして数々の著名な建築実績のある金田氏を招き、講演とディスカッションを行う。

**【講演】**①「Better Life」(同時通訳付き)＝アンッシ・ラッシラ氏[OOPEAA(オーペアー)代表]、②金田充弘氏[東京藝術大学美術学部建築科准教授]。**【ディスカッション/質疑応答】****司会**＝小見山陽介氏[京都大学助教]。**登壇者**＝アンッシ・ラッシラ氏、金田充弘氏、原田浩司氏[木構造振興株]。**【日時・会場・定員】**12月12日(水)、13:30～17:00(開場13:00)、ベルサール神田「ルーム1～3」(東京都千代田区)、300名。**【参加費】**無料。**【懇親会】**フォーラム終了後17:00～18:30、同「ルーム4」、会費5000円。申込みなど詳細はURLを参照。

**【URL】** <http://clta.jp/news/6485/>

**【問合せ】** 本部 事務局 03—5825—4774

## 説明会

### 国交省補助事業、改正宅建業法・安心R住宅に対応する「住宅履歴情報」の活用説明会

(一社)住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会は、(一社)日本住宅リフォーム産業協会と共催で、平成30年度の国土交通省補助事業として、「改正宅建業法」「安心R住宅」に対応する「住宅履歴情報(いえかるて)」の活用説明会(後援：国土交通省[予定])を4会場で開催する。

既存住宅の流通促進に向けて今年4月より、改正宅建業法や安心R住宅制度がスタートした。いずれの場合も、行政から交付された書類や、適切な設計図書が保存されていれば、確認することができる事項が少なくない。現地調査等が必要な事項もあるが、適切に蓄積された住宅履歴情報を活用する機会は、今後拡大していくと考えられる。

今回の説明会は、こうした状況を受け、宅建事業者住宅履歴情報提供サービスの仕組みや活用方法を理解してもらうため、安心R住宅制度の登録事業者等と連携して開催する。

**【プログラム】**安心R住宅制度について＝内山岳彦氏[(一社)日本住宅リフォーム産業協会理事]。住宅履歴情報の利用方法と活用事例＝高橋正典氏[(一社)住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会理事]。

**【日時・会場】**①12月17日(月)、仙都会館4階(仙台市青葉区)。②平成31年1月21日(月)、栄ガスビル5階「クイーンルーム」(名古屋市中区)。時間はいずれの会場も14:00～16:00(受付開始13:30)。

**【参加費】** 無料。申込みなど詳細はURLを参照。

**【URL】** <http://www.iekarute.or.jp/rjutaku>

**【問合せ】** (一社)住宅履歴情報蓄積・活用推進協議会 事務局 03—5211—8623