

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 63.4%増

～不動産経済研究所、11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 11 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 3461 戸で、前年同月比 2.8%増、3か月連続のアップとなった。初月契約率は 53.9%で、2016 年 1 月以来の 50%台となった。前年同月(67.9%)比で 14.0Pダウンした。

11月の発売は 231 物件・3461 戸で、211 物件・3366 戸だった前年同月を物件数で 20 件、戸数で 95 戸上回った。そのうち 100 戸以上を売り出した物件は 2 物件で、前年同月と同数であった。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 40 物件・1426 戸と、前年同月の 48 物件・1844 戸と比べ戸数で 418 戸下回っており、新規物件ではなく期分け・継続販売分が大幅に増加して全体の供給が伸びている。

エリア別にみると、千葉県が 14.4%減、東京 23 区も 13.4%減と落ち込んだ一方、神奈川県が 69.4%増と大きく伸ばした。東京 23 区のシェアは 40.1%と、前年同月の 47.6%と比べ 7.5P 低下した。

新規発売に対する契約戸数は 1866 戸で、初月契約率は 53.9%。エリア別では、67.2%だった神奈川県以外はいずれも 60%を下回っており、埼玉県が 38.9%となったほか、東京 23 区も 47.2%と低迷している。

【首都圏、発売戸数】◇発売戸数は 3461 戸で、前年同月比 2.8%増。エリア別にみると、東京 23 区 1388 戸(前年同月比 13.4%減)、東京都下 364 戸(同 0.3%減)、神奈川県 918 戸(同 69.4%増)、埼玉県 404 戸(前年同月同数)、千葉県 387 戸(前年同月比 14.4%減)。

【同、契約率・価格】◇初月契約率は 53.9%。エリア別にみると、東京 23 区 47.2%、東京都下 58.0%、神奈川県 67.2%、埼玉県 38.9%、千葉県 58.4%。1 戸当たりの平均価格は 6017 万円で、前年同月比 8.4%(466 万円)上昇、㎡単価も 89.7 万円で、同 7.4%(6.2 万円)上昇した。戸当たり平均価格・㎡単価ともに 2 か月連続のアップとなった。エリア別にみると、神奈川県と埼玉県が戸当たり平均価格・㎡単価ともに下落したのに対して、東京 23 区、東京都下、千葉県はいずれも上昇しており、中でも東京 23 区は戸当たり平均価格・㎡単価ともに 20%以上アップした。

【同、専有面積・即日完売戸数など】◇専有面積は 67.09 ㎡で前年同月比 0.9%拡大。専有面積が 100 ㎡以上の住戸は、東京 23 区 7 物件・33 戸、神奈川県 2 物件・3 戸、埼玉県 1 物件・2 戸、千葉県 1 物件・1 戸の合計 11 物件・39 戸で、シェアは 1.1%だった。期中、即日完売

物件は9物件・435戸(シェア12.6%)、フラット35登録物件戸数は3257戸(シェア94.1%)。販売在庫は11月末時点で前月末(5998戸)比751戸増の6749戸。前年同月末(6240戸)比では509戸増加。

[同、12月の発売予測]◇12月の発売は前年同月(6480戸)を上回る7000戸前後の見込み。1～11月の累積発売戸数は、前年同期(2万9418戸)比0.9%増の2万9670戸となっており、2018年の年間供給戸数は3万7000戸程度となる見込みである。

【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2585戸、前年同月比63.4%増で、2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1682戸(前年同月比164.9%増)、大阪府下400戸(同2.0%減)、神戸市部101戸(同55.3%減)、兵庫県下206戸(同25.6%増)、京都市部91戸(同19.7%増)、京都府下0戸(前年同月8戸)、奈良県18戸(前年同月比800.0%増)、滋賀県86戸(同36.5%増)、和歌山県1戸(前年同月0戸)―大阪市部が前年同月を大幅に上回り、近畿圏全体では1003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3.3Pダウンの74.4%で、6か月連続で好調ラインの70%を上回った。大阪府下は60%台、兵庫県下は50%台と低迷した一方、1Kタイプを除く初回売出し物件は88.1%と絶好調。1戸当たりの平均価格は前年同月比3.4%(124万円)下落の3485万円。㎡単価は同18.6%(11.1万円)上昇し70.7万円。戸当たり平均価格は3か月連続のダウン、㎡単価は2か月連続のアップで、1991年以来の高水準。販売在庫は11月末時点2648戸で前月末(2344戸)比304戸の増加、前年同月末(2350戸)比では298戸の増加となった。

[同、12月の発売予測]◇12月の発売は前年同月(2259戸)を下回る1700戸程度を予測。

[URL] <https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/353/lu9ts4yg.pdf>(首都圏)

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/352/lu9tk4yg.pdf>(近畿圏)

【問合せ先】企画調査部 03—3225—5301

調査統計

国交省、10月の建設工事受注高は前年比2.2%減6.7兆円、不動産業18.8%減

国土交通省がまとめた平成30年10月の「建設工事受注動態統計調査報告」によると、受注高は6兆7338億円、前年同月比2.2%減で、3か月ぶりの減少。うち元請受注高は4兆4656億円、同4.7%減で、前月の増加から再び減少、下請受注高は2兆2682億円、同2.9%増で、7か月連続の増加。元請受注高のうち、公共機関からの受注高は1兆3465億円、同6.0%減で、6か月連続の減少、民間等からの受注高は3兆1191億円、同4.1%減で、3か月ぶりの減少となった。

民間等からの建築工事・建築設備工事(1件5億円以上の工事)の受注工事額は6310億円、同9.8%減で、前月の増加から再び減少となった。

発注者別にみると、「不動産業」の受注工事額が1946億円(同18.8%減)で最多、次いで「サービス業」1365億円(同8.5%増)、「製造業」1311億円(同4.6%減)、「運輸業・郵便業」691億

円(同 197.7%増)と続いている。

工事種類別にみると、受注工事額の多いのは「住宅」で 1496 億円(同 7.9%減)、次いで「工場・発電所」964 億円(同 24.9%減)、「教育・研究・文化施設」642 億円(同 428.1%増)などの順。

発注者別・工事種類別にみると、受注工事額の多い順に、不動産業の「住宅」1367 億円、製造業の「工場・発電所」870 億円、サービス業の「教育・研究・文化施設」514 億円など。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000800.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 28621、28622

国土交通省、10月の建設総合統計、出来高総計は前年同月比1.1%減4.8兆円

国土交通省がまとめた「建設総合統計」(平成30年10月分)によると、10月の出来高総計は4兆8507億円(前年同月比1.1%減)で、このうち民間総計は2兆9122億円(同1.9%増)、公共総計は1兆9385億円(同5.2%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〉2兆3837億円(前年同月比1.3%増)、うち居住用1兆4467億円(同0.6%増)、非居住用9370億円(同2.5%増)。〈土木〉5285億円(同4.4%増)。

〔公共の出来高総計の内訳〕〈建築〉3422億円(前年同月比2.4%減)、うち居住用438億円(同14.2%減)、非居住用2984億円(同0.4%減)。〈土木〉1兆5964億円(同5.7%減)。

〔地域別の出来高〕◇北海道=2943億円(前年同月比22.0%減)◇東北=5447億円(同6.1%減)◇関東=1兆7001億円(同0.8%増)◇北陸=2737億円(同4.5%増)◇中部=5276億円(同0.1%増)◇近畿=5642億円(同3.0%増)◇中国=2547億円(同3.7%増)◇四国=1412億円(同3.2%減)◇九州・沖縄=5502億円(同3.9%増)。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000801.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、11月の都心5区・オフィスビル平均空室率、前月比0.22P低下

三鬼商事がまとめた2018年11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1.98%、前月比0.22P下げ、4か月連続の低下となった。前年同月比でも1.05P低下した。11月は既存ビルの大型空室に成約が進む中、解約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はこの1か月間で約1万6000坪減少した。また、平均月額坪当たり賃料は2万743円(前月比0.71%・146円増、前年同月比8.81%・1679円増)で、59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32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 2552 棟。平均は新築ビルと既存ビルの合計で今回は 2584 棟。

【新築ビル】◇空室率=3.45%(前月比 0.73P 低下、前年同月比 7.75P 低下)。11 月は新築ビル 1 棟が満室で竣工したことや、竣工 1 年未満のビルの成約も順調に推移したため、低下した。◇月額坪当たり賃料=2 万 9804 円(前月比 401 円増、前年同月比 2873 円増)。

【既存ビル】◇空室率=1.94%(前月比 0.19P 低下、前年同月比 0.94P 低下)。11 月は大型成約の動きがみられ、低下した。◇月額坪当たり賃料=2 万 461 円(前月比 175 円増、前年同月比 1607 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

研究発表会

東京都環境科学研、「平成 30 年度公開研究発表会」来年 1/10 実施

(公財)東京都環境公社東京都環境科学研究所は、「平成 30 年度公開研究発表会」を実施する(主催：東京都環境局)。日頃の研究成果を同研究所の研究員が発表する。

【特別講演】植物の香り成分が大気汚染を招く可能性—テルペン類と大気環境の相互作用—
=谷晃氏(静岡県立大学教授)。

【研究発表】①東京都心で排出される植物由来 VOC の実態把握—樹木のテルペン類放出に着目して—=國分優孝氏(環境資源研究科研究員)、②分析精度管理とは?—環境測定データの信頼性を確保する—=根本忠浩氏(環境リスク研究科研究員)、③都内における暑熱環境の実態と都市高温化への備えについて=常松展充氏(環境資源研究科研究員)、④都内事業所の省エネルギー推進に向けた研究について=藤井康平氏(次世代エネルギー研究科研究員)、片野博明氏(次世代エネルギー研究科研究員)。上記以外の研究成果等は都民ホール前ロビーにてポスターを展示する。

【日時・会場・定員】平成 31 年 1 月 10 日(木)、13:00~17:10(13:00 開場)、東京都庁・都議会議事堂 1 階「都民ホール」(東京都新宿区)、当日先着 250 名(予約不要・参加無料)。

詳細は下記 URL を参照のこと。

〔URL〕<http://www.metro.tokyo.jp/tosei/hodohappyo/press/2018/11/26/07.html>

【問合せ先】研究調整課 研究調整係(広報担当) 03—3699—1333

シンポジウム

価値総研、「住宅ストック維持・向上促進事業シンポ」来年 1/16 開催

日本政策投資銀行グループの(株)価値総合研究所は、「平成 30 年度住宅ストック維持・向上促進事業(住まいの価値向上プロジェクト 2018)シンポジウム」を開催する。

国土交通省では、良質な住宅ストックの活用を図るため、長期優良住宅や住宅性能表示、瑕疵保険、インスペクション、住宅履歴等の住宅の性能の確保や客観的な評価に係る各種制度の整備を進めてきた。

「良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業」は、これらの制度を活用し、維持管理やリフォームの実施などによる住宅の質の維持向上が市場において適正に評価されるような、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を開発・普及等する取組みに対して支援を行う事業であり、平成 28 年度から行われている。

同シンポジウムでは、これまでに採択された団体のうち、特徴的な仕組みの開発及び試行を行っている団体から事業概要を紹介する。

【開会挨拶】 国土交通省住宅生産課。**【平成 30 年度における各協議会等の取組みについて】** 価値総合研究所。**【各協議会等の取組紹介】** ①信州中古住宅流通ネットワーク、②近畿不動産活性化協議会、③新潟県不動産流通活性化連携協議会、④団地再価値化推進協議会、⑤小田急沿線既存住宅流通促進協議会、⑥相模原市緑区地域既存住宅リフォーム・改築推進協議会。

【日時・会場・定員】 平成 31 年 1 月 16 日(水)、13:30～17:00(13:00 開場・受付開始)、大手町フィナンシャルシティ・カンファレンスセンター「ホール 1・2」(東京都千代田区)、100 名程度(先着順)。定員に到達次第、申込みを締切る。入場は無料。

申込みなど詳細は URL を参照。

【URL】 <https://www.vmi.co.jp/jpn/consulting/seminar/2018/housingvalue0116.html>

【問合せ先】 住宅ストック維持・向上促進事業 事務局 03—5205—7903

資源エネルギー庁、平成 30 年度「地域熱供給シンポジウム」来年 1/25 開催

経済産業省資源エネルギー庁は、平成 30 年度地域熱供給シンポジウム・「環境」と「防災」を両立させる面的エネルギーネットワーク整備をめざして～『熱』を軸とした効率的な都市とエネルギーシステムの創造～[運営＝(一社)日本熱供給事業協会]を開催する。

【基調講演】 都市の環境性、防災性を向上させる地域熱供給ネットワークの重要性＝村木美貴氏[千葉大学大学院教授]。

【パネリスト発表】 ①自治体主導による低炭素、強靱、快適・健康を志向した面的エネルギーネットワーク整備の進め方＝高森義憲氏[札幌市まちづくり政策局都心まちづくり推進室長]、②街区の価値向上に資する地域熱供給のデザイン＝堀川晋氏[(株)日建設計執行役員エンジニアリング部門副統括設備設計グループ代表]、③スマートなエネルギーマネジメント技術とこれからの環境・防災まちづくりについて＝那須原和良氏[清水建設(株)常務執行役員 LC V 事業本部長]、④まちの省エネ・低炭素化と防災力向上を両立させる既成市街地のスマートエネルギーネットワーク化について＝中出博康氏[三井不動産(株)ビルディング本部環境・エネルギー事業部長]。

【パネルディスカッション】 コーディネーター＝村木美貴氏。パネリスト＝高森義憲氏、堀川晋氏、那須原和良氏、中出博康氏。

【日時・会場・定員】 平成 31 年 1 月 25 日(金)、14:00～17:00、浅草橋ヒューリックホール(東京都台東区)、定員 250 名。**【参加費】** 無料。**【申込期限】** 1 月 11 日(金)、17:00 まで。

申込みなど詳細は URL を参照。

【URL】 http://www.jdhc.or.jp/event/h30_tokyo/

【問合せ先】 日本熱供給事業協会 広報部 03—3592—0852