

# 週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers

今週の  
フラッシュ

**首都圏は前年比0.8%増3.7万戸、近畿圏0.5%増2万戸**

～不動産経済研究所、2019年の新築マンション供給を予測

不動産経済研究所はこのほど、「首都圏・近畿圏の新築マンション市場予測—2019年年間(1～12月)の供給予測—」をまとめた。

## 【首都圏の新築マンション市場予測】

3万6700戸前後(2017年比2.2%増)となる2018年と比べると、2019年は0.8%増の3万7000戸となる見通しで、微増ではあるものの2年連続の増加となる。消費増税前の駆け込み、その後の反動減ともに限定的で、年明けから順次販売が始まる大型案件の人気次第では供給戸数がさらに上乗せされる可能性もある。

供給予測のエリア別の内訳は、東京都区部1万6000戸(対2018年見込み比±0.0%)、東京都下4000戸(同14.3%増)、神奈川県8500戸(同9.0%増)、埼玉県4500戸(同4.7%増)、千葉県4000戸(同21.6%減)と、東京都下、神奈川県、埼玉県が増加する見込み。

2018年1～11月の平均価格は、対2017年比0.7%下落の5864万円とわずかにダウンしたものの、郊外でも立地を厳選していることもあって高値が続いている。2019年も供給の主力は駅近物件という傾向は変わらず、価格が大きく下落することはなさそうだ。商品特性のテーマとしては、省エネ・創エネ設備や子育て支援などへの関心が集まる。

なお、2018年年間の供給戸数は、東京都区部1万6000戸、東京都下3500戸、神奈川県7800戸、埼玉県4300戸、千葉県5100戸の合計3万6700戸程度を見込んでいる。東京都下が前年比12.8%減、神奈川県も8.7%減と落ち込むものの、千葉県が51.4%増と大きく伸ばすほか、埼玉県も8.7%増となり、首都圏全体では2.2%増と2年連続で増加する見込み。

その一方で、マンション着工は減少しており、2018年1～10月の着工戸数は前年同期比22.2%減の4万3784戸となっている。エリア別では東京都2万6135戸(前年同期比28.7%減)、神奈川県9987戸(同3.4%減)、埼玉県4792戸(同39.2%増)、千葉県2870戸(同50.8%減)と、千葉県と東京都の落ち込みが目立っている。

また、在庫は2018年11月末現在で前年同月比8.2%増の6749戸と増加しているものの、2018年年間を通してほぼ6000戸台で安定的に推移している。

今後の首都圏マンション市場は、都心の高額物件や湾岸部の大型案件が高い人気を維持するほか、高輪新駅周辺などへの注目が高まる。また郊外部でも駅近の大型再開発案件などの人気根強いことから、消費増税の経過措置終了後の2019年4月以降もこのような物件の供給の勢いが止まらなければ、2019年の供給戸数はさらに上乗せされて4万戸に近づく可能性もある。

## 【近畿圏の新築マンション市場予測】

2019年の年間発売戸数は2018年からほぼ横ばい(0.5%増)の2万戸程度になる見通しである。2018年は前年比1.7%増の1万9900戸前後となる見込みである。消費増税の影響により、当初予測の1万8000戸よりも上振れした。契約率は3月と5月には6割台に落ち込んだが、6月からは6か月連続で好調ラインの70%を上回っており、需給ともに好調で安定した1年であった。

2019年の供給については、一部の地域では引き続きホテル建設との競合がみられるものの、発売が後ろずれしたタワーや市内外周部へのエリア移行により、大阪市部、京都市部での増加が予想される。駆込み需要によるファミリー物件が市場を牽引するも、北摂の人気エリアは高価格化による契約率低迷が続き、また物件の小規模化もあり大阪府下は供給減の見込み。

供給予測のエリア別の内訳は、大阪市部9800戸(対2018年見込み比6.4%増)、大阪府下4000戸(同8.7%減)、神戸市部2000戸(同18.0%減)、兵庫県下1800戸(同16.1%増)、京都市部1200戸(同12.1%増)、京都府下100戸(同42.9%増)、奈良県200戸(同31.0%減)、滋賀県800戸(同1.2%減)、和歌山県100戸(同25.0%増)。

また、在庫は2018年11月末で2648戸と徐々に積み上がりつつあるが、いまだに低い水準。今後は価格高騰によるさらなる積上がりも懸念される。

建築コスト、マンション用地の土地価格は上昇が継続しているが、大阪万博決定によりマンション価格の先高感はさらに強まることも予想される。値ごろ感のある駅近・大規模物件には引き続き人気集中の見込み。

[URL] <https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/354/y2019.pdf>

【問合せ先】企画調査部 03—3225—5301

## 調査統計

### 東京都の10月・新設住宅着工戸数、前年同月比4.4%減で2か月ぶり減少

東京都は、平成30年10月の「新設住宅着工統計」をまとめた。

都内の新設住宅着工戸数は1万2176戸。前年同月比では、持家は増加したが、分譲住宅、貸家ともに減少し、全体で4.4%減と2か月ぶりの減少となった。

[主な利用関係別の内訳]◇持家=1514戸(前年同月比14.9%増、2か月連続の増加)。◇貸家=6476戸(同4.6%減、2か月ぶりの減少)。◇分譲住宅=4102戸(同10.9%減、3か月連続の減少)。うち、マンション=2277戸(同22.3%減、3か月連続の減少)、一戸建て住宅=1763戸(同13.5%増、2か月連続の増加)。

[地域別の内訳]◇都心3区(千代田区、中央区、港区)=309戸(同11.2%減、3か月連続の減少)。◇都心10区(千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、墨田区、江東区、渋谷区、豊島区)=2983戸(同0.7%減、2か月ぶりの減少)。◇区部全体=9429戸(同9.7%減、2か月ぶりの減少)。◇市部=2710戸(同19.2%増、2か月連続の増加)。

[URL] <http://www.metro.tokyo.jp/tosei/hodohappyo/press/2018/12/06/07.html>

【問合せ先】都市整備局 住宅政策推進部 住宅政策課 03—5320—4932

## 国交省、11月の建設労働需給調査、全国8職種の過不足率2.3%の不足

国土交通省は、平成30年11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11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、10月は1.9%の不足、11月は2.3%の不足となり、0.4P不足幅が拡大した。また、東北地域の8職種の過不足率は、10月は2.0%の不足、11月は2.7%の不足となり、0.7P不足幅が拡大した。

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」。

〈11月の職種別過不足率の状況〉[プラス(+)=不足、マイナス(▲)=過剰]◇型わく工(土木)=+2.8%(対前月比+0.9P)◇型わく工(建築)=+2.1%(同▲0.5P)◇左官=+1.5%(同+0.3P)◇とび工=+3.6%(同+1.3P)◇鉄筋工(土木)=+2.6%(同+0.5P)◇鉄筋工(建築)=+3.2%(同▲0.3P)◇6職種計=+2.8%(同+0.3P)◇電工=+1.3%(同+0.6P)◇配管工=+1.9%(同+0.7P)◇8職種計=+2.3%(同+0.4P)。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo14\\_hh\\_000811.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo14_hh_000811.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、12月の全国主要建設資材、需給は全てが均衡、価格は全てが横ばい

国土交通省は、平成30年12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。

全国の建設資材動向は次のとおり。[価格動向]=全ての資材が「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(岩手県、宮城県、福島県)の建設資材動向は次のとおり。[価格動向]=アスファルト合材(新材・再生材)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]=骨材(砂利・再生砕石)・H形鋼は「やや品不足」、その他の資材は「普通」。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo14\\_hh\\_000810.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo14_hh_000810.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

## 講習会

不動産流通推進センター、「建物知識と図面の見方(木造)」を来年1/16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、基礎講座「建物知識と図面の見方(木造)」を開催する。

媒介業者は、建築基準法など法令の理解のみならず、ハードとしての建物自体についても一定以上の知識がなければ顧客の信用を得られない。顧客目線に近い視点から、媒介業者が知っておくべき建物に関する知識を整理する講座で、今回は“木造の建物”を中心に解説する。土地の形質や地盤と建物基礎の関係、建物状況調査の内容などについても解説する。

【講師】中谷龍海氏(アーキテナー級建築士事務所、一級建築士)。

【日時・会場】平成31年1月16日(水)、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)。

申込み方法など詳細は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

## セミナー

### 東京都と耐震総合安全機構、「マンション耐震セミナー」を来年1/26開催

東京都では、特定非営利活動法人耐震総合安全機構(JASO)と共催で「マンション耐震セミナー」を開催する。

昭和56年以前の旧耐震基準で建築されたマンションの中には、耐震性能が不足し大地震により大きな被害を受ける可能性があるため、耐震化を進めることが重要である。

今回のセミナーでは、様々な課題を解決しながら耐震化を進めた、分譲マンションの管理組合の担当者が講演するほか、個別相談会も実施する。

◇講演会①マンションの耐震化って、どうして必要なの? =江守芙実氏(耐震総合安全機構/建築再生総合設計協同組合)。②漏水への不安と地震への不安、同時に解決! =小畑昭子氏(新宿区・新宿第二ローヤルコーポ管理組合理事長/前大規模修繕委員会委員長)、江守芙実氏。③“耐震診断の否決”から始まった耐震化までの道のり~区分所有者(居住者)の情報の共有があつてこそ…~ =蕪木政吉氏(品川区・ゼームス坂パークハウス管理組合/元耐震化検討委員会委員長)、河野進氏(耐震総合安全機構/河野進設計事務所)。

◇個別相談会 =相談内容に応じて、建築士がアドバイスする。

【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。

【日時・会場・定員】平成31年1月26日(土)。◇講演会 =13:30~17:00(開場13:00)、都議会議事堂1F「都民ホール」(東京都新宿区)、定員250名。◇個別相談会 =13:00~16:30、都議会議事堂1F「都政ギャラリー」(東京都新宿区)、定員24組。

【参加費】講演会及び個別相談会とも無料(要事前申込、先着順)。

申込み方法など詳細はURLを参照のこと。

[URL] <http://www.metro.tokyo.jp/tosei/hodohappyo/press/2018/12/03/03.html>

【問合先】都市整備局 住宅政策推進部 マンション課 03—5320—5470

## 説明会

### 東京都、「高齢者施設等に関する施設整備費補助制度説明会」来年2/6開催

東京都は、「高齢者施設等に関する施設整備費補助制度説明会(土地所有者向け)」を開催する。都では、高齢者が安心して生活できるすまいを確保するため、認知症高齢者グループホームや都市型軽費老人ホーム等の整備を進めている。地価の高い東京で、こうした取り組みを進めていくためには、土地の確保が重要課題となる。このたび、土地・建物所有者に高齢者施設についての理解を深めていただき、その用地としての有効活用を考えていただくため、施設整備の補助制度等について、説明会を開催することとした。本年度からは、認知症高齢者グループホーム整備費補助に建築価格の高騰に対応した加算を新たに追加した。

【対象】都内に土地・建物を持っている人、オーナー型補助制度に関心のある人。

【説明内容】認知症高齢者グループホーム、都市型軽費老人ホーム、介護専用型有料老人ホーム、ショートステイ、特別養護老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅を都内において整備する際の補助制度について。【日時・会場・定員】平成31年2月6日(水)、14:00～15:45(受付開始13:30)、東京都庁第一本庁舎5階「大会議場」(東京都新宿区)、500名。【申込締切】1月23日(水)まで。【参加費】無料。申込み方法など詳細はURLを参照のこと。

【URL】<http://www.fukushihoken.metro.tokyo.jp/kourei/shisetu/guruho/sumai-setsumeikai31.html>

【問合先】福祉保健局 高齢社会対策部 施設支援課  
(認知症高齢者グループホームについて) 03-5320-4252  
(都市型軽費老人ホーム等について) 03-5320-4321

## 協会だより

### 平成31年新年賀会、1月8日にホテルニューオータニで開催

当協会では、平成31年新年賀会を1月8日(火)午後6時から、東京・千代田区紀尾井町のホテルニューオータニ・本館1階『芙蓉の間』で開催する。

#### ◆1月の行事予定

◇ 8日(火)	16:30～ 18:00～	理事会〔ホテルニューオータニ〕 新年賀会〔同上〕
◇22日(火)	12:00～ 13:30～	政策審議会〔ホテルルポール麹町〕 新春講演会等(総務委員会・組織委員会・政策委員会)〔同上〕
◇29日(火)	12:00～	事業表彰審査会〔協会会議室〕

**お知らせ** 12月29日(土)から1月6日(日)まで事務局は年末・年始休暇とさせていただきます。また、本紙の発行は、年内はこの12月28日(金)号で終了し、新年は1月11日(金)号より再開いたします。