

# 週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers

今週の  
フラッシュ

## 発売は首都圏 3.7 万戸・近畿圏 2.0 万戸で、前年比共に増

～不動産経済研、平成 30 年と 12 月の新築マンション市場

不動産経済研究所がまとめた 2018 年年間(1 月～12 月)と 2018 年 12 月の「首都圏・近畿圏新築分譲マンション市場動向」によると、首都圏(1 都 3 県)の 2018 年年間の発売総戸数は前年比 3.4%増の 3 万 7132 戸と増加し、2 年連続アップした。売行きの勢いを示す年間の月間契約率の平均は 62.1%(前年比 6.0P 減)で、好調ラインといわれる 70%を 3 年連続で下回った。昨年 12 月のマンション発売戸数は、前年同月比 15.2%増の 7462 戸で 4 か月連続アップした。契約率は 49.4%(同 23.1P 減)と 1991 年 8 月以来の 50%割れとなった。

近畿圏(2 府 4 県)の 2018 年年間の発売総戸数は前年比 7.1%増の 2 万 958 戸となった。年間の月間契約率の平均は 74.5%(前年比 1.6P 減)で、2010 年以降 9 年連続で 70%を上回った。また、昨年 12 月のマンション発売戸数は、前年同月比 22.2%増の 2760 戸と、3 か月連続で前年同月を上回った。初月契約率は同 2.8P 減の 72.1%と低下したが、7 か月連続で 70%を上回った。注目のタワーや郊外大型ファミリー向け物件が発売を開始し、売行きは概ね好調だった。

◆**首都圏【2018 年年間の市場】** [エリア別の発売状況] ◇東京 23 区=1 万 5957 戸(前年比 0.4%減)◇東京都下=3666 戸(同 8.7%減)◇神奈川県=8212 戸(同 3.8%減)◇埼玉県=4294 戸(同 8.5%増)◇千葉県=5003 戸(同 48.5%増)―東京 23 区、東京都下、神奈川県が減少した一方、埼玉県と千葉県は増加した。[売行き状況] ◇月間契約率の平均=62.1%(前年比 6.0P 減)―3 年連続で 70%を下回った。[価格動向] ◇戸当たり平均価格=5871 万円(前年比 37 万円、0.6%の下落)―2 年ぶりのダウン。◇㎡単価=86.9 万円(同 1.0 万円、1.2%の上昇)―6 年連続のアップ。1991 年(91.0 万円)以来の高値となった。億ションの発売は 1800 戸で、前年(1928 戸)比 128 戸、6.6%の減少。[販売在庫の状況] 2018 年 12 月末現在の販売在庫は 9552 戸で、前年末(7106 戸)比 2446 戸の増加。年末時点の在庫が増加するのは 2 年ぶりのこと。即日完売は 1095 戸(シェア 2.9%)、フラット 35 登録物件戸数は 3 万 5353 戸(同 95.2%)だった。[2019 年の発売予測] 東京都下、神奈川県、埼玉県などが増加となるものの、首都圏全体では前年比 0.4%減の 3 万 7000 戸前後と、ほぼ横ばいになる見込み。

【2018 年 12 月の市場】 発売戸数は 7462 戸で、前年同月(6480 戸)比 15.2%増と 4 か月連続アップ。[エリア別の発売状況] ◇東京 23 区=2504 戸(前年同月比 23.2%増)◇東京都下=617 戸(同 62.8%増)◇神奈川県=2461 戸(同 5.0%増)◇埼玉県=953 戸(同 26.7%増)◇千葉県=927 戸(同 4.6%減)―千葉県が落ち込んだものの、その他のエリアはいずれも増加しており、中でも東京都下は大きく伸ばした。[エリア別の契約率] ◇東京 23 区=43.7%(前年

同月比 29.9P 減)◇東京都下=41.2%(同 30.3P 減)◇神奈川県=65.5%(同 16.5P 減)◇埼玉県=40.6%(同 18.0P 減)◇千葉県=36.4%(同 22.0P 減)。**[価格動向]** ◇戸当たり平均価格=5896 万円(前年同月比 123 万円、2.0%下落)。◇㎡単価=86.2 万円(同 0.2 万円、0.2%下落)―神奈川県が戸当たり平均価格、㎡単価ともに 2 桁下落した一方、その他のエリアは全て上昇した。**[平均専有面積]** 68.36 ㎡で、前年同月比 1.8%の縮小。**[即日完売]** 5 物件 38 戸(シェア 0.5%)。**[フラット 35 登録物件戸数]** 7310 戸(シェア 98.0%)。**[販売在庫の状況]** 12 月末時点の販売在庫は 9552 戸で、前月末(6749 戸)比 2803 戸の増加、前年同月末(7106 戸)比で 2446 戸の増加。**[2019 年 1 月の発売予測]** 前年同月の 1934 戸を上回る 2500 戸程度となる見通し。

◆**近畿圏【2018 年年間の市場】****[エリア別の発売状況]** ◇大阪市部=9222 戸(前年比 2.7%減)◇大阪府下=4660 戸(同 28.9%増)◇神戸市部=2465 戸(同 41.1%増)◇兵庫県下=2087 戸(同 8.9%増)◇京都市部=1277 戸(同 4.7%増)◇京都府下=64 戸(同 74.3%減)◇奈良県=301 戸(同 96.7%増)◇滋賀県=808 戸(同 13.8%減)◇和歌山県=74 戸(同 69.2%減)。**[売行き状況]** ◇月間契約率の平均=74.5%(前年比 1.6P 減)、2010 年以降 9 年連続で 70%を上回った。**[価格動向]** ◇戸当たり平均価格=3844 万円(前年比 8 万円、0.2%の上昇)―2 年ぶりのアップ。◇㎡単価=65.9 万円(同 2.9 万円、4.6%の上昇)―6 年連続アップ、1991 年(75.0 万円)以来の高水準となった。**[販売在庫の状況]** 2018 年 12 月末現在の販売在庫は 2907 戸で、前年末(2539 戸)比 368 戸の増加。このうち建物竣工済みの完成在庫は 6.0%増の 1086 戸。**[2019 年の発売予測]** 2 万戸程度(前年比 4.6%減)となる見込み。

**【2018 年 12 月の市場】** 発売戸数は 2760 戸で、前年同月比 22.2%増、3 か月連続で前年同月を上回った。**[エリア別の発売状況]** ◇大阪市部=883 戸(前年同月比 23.2%減)◇大阪府下=581 戸(同 23.4%増)◇神戸市部=231 戸(同 11.5%減)◇兵庫県下=615 戸(同 179.5%増)◇京都市部=234 戸(同 212.0%増)◇京都府下=0 戸(前年同月 3 戸)◇奈良県=34 戸(前年同月比 1600.0%増)◇滋賀県=181 戸(同 135.1%増)◇和歌山県=1 戸(同年同月 0 戸)。**[契約率]** 初月契約率は 72.1%で、前年同月(74.9%)に比べ 2.8P 減、前月(74.4%)比でも 2.3P 減。**[価格動向]** ◇戸当たり平均価格=4167 万円、前年同月比 254 万円、6.5%の上昇で 4 か月ぶりのアップ。◇㎡単価=65.5 万円、同 0.7 万円、1.1%の下落で、3 か月ぶりのダウン。

**[平均専有面積]** 63.57 ㎡で、前年同月比 7.6%の拡大。**[即日完売]** 4 物件 28 戸(シェア 1.0%)。**[フラット 35 登録物件戸数]** 2029 戸(シェア 73.5%)。**[販売在庫の状況]** 12 月末時点の販売在庫は 2907 戸で、前月末比 259 戸の増加、前年同月末比で 368 戸の増加。**[2019 年 1 月の発売予測]** 前年同月の 1091 戸を下回る 1000 戸程度となる見通し。

**[URL]** <https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/358/s2018.pdf> (首都圏 2018 年のまとめ)

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/360/958eg3y3.pdf> (首都圏 2018 年 12 月)

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/356/k2018.pdf> (近畿圏 2018 年のまとめ)

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/359/958eg3n3.pdf> (近畿圏 2018 年 12 月)

**【問合せ先】** 企画調査部 03—3225—5301

## 平成30年7-9月期の金融機関等の住宅ローン新規貸出額は5.1兆円、住金機構調べ

(独)住宅金融支援機構がまとめた「2018年7-9月期の業態別の住宅ローン新規貸出額と貸出残高」によると、主な金融機関等の住宅ローン新規貸出額は、前年度同期比3.8%減の5兆1723億円となった。同調査は、同機構(旧住宅金融公庫)が1989年度から、日本銀行の金融統計に加え、各業界団体等の協力を得て、取りまとめている業態別の住宅ローン新規貸出額及び貸出残高に関する調査統計資料。日本銀行の金融統計の見直しが行われた2004年度以降は、広範な業態別住宅ローンの動向を示す統計として、我が国で唯一公表されている。

**【主な金融機関等の住宅ローン新規貸出額】**◇国内銀行3兆5697億円(前年度同期比3.8%減)◇信用金庫4037億円(同11.9%減)◇信用組合525億円(同6.4%減)◇全国信用協同組合連合会0円(前年度同期0円)◇労働金庫4975億円(前年度同期比11.8%増)◇生命保険会社234億円(同26.0%減)◇住宅金融専門会社等701億円(同35.9%増)◇住宅金融支援機構[フラット35(買取型)]5465億円(同11.2%減)◇住宅金融支援機構[個人向け直接融資]89億円(同13.1%減)。**【主な金融機関等の住宅ローン貸出残高(期末残)】**◇国内銀行126兆8239億円(前年度末比0.7%増)◇信用金庫16兆8982億円(同0.2%増)◇信用組合1兆9815億円(同0.1%増)◇全国信用協同組合連合会58億円(同9.1%減)◇労働金庫11兆4899億円(同2.9%増)◇生命保険会社1兆999億円(同1.7%減)◇住宅金融専門会社等8423億円(同13.4%増)◇住宅金融支援機構[フラット35(買取型)]15兆2961億円(同3.4%増)◇住宅金融支援機構[個人向け直接融資]6兆5390億円(同7.0%減)。

[URL] [http://www.jhf.go.jp/about/research/loan\\_zandaka.html](http://www.jhf.go.jp/about/research/loan_zandaka.html)

**【問合せ先】** 調査部 03—5800—8074

## 国交省、平成30年11月の建設総合統計、出来高総計は前年比1.1%減4.9兆円

国土交通省がまとめた「建設総合統計」(平成30年11月分)によると、11月の出来高総計は4兆9156億円(前年同月比1.1%減)で、このうち民間総計は2兆9191億円(同1.1%増)、公共総計は1兆9965億円(同4.2%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〉2兆3761億円(前年同月比0.6%増)、うち居住用1兆4542億円(同0.6%増)、非居住用9218億円(同0.5%増)。〈土木〉5430億円(同3.8%増)。

**【公共の出来高総計の内訳】**〈建築〉3455億円(前年同月比1.7%減)、うち居住用426億円(同15.5%減)、非居住用3029億円(同0.6%増)。〈土木〉1兆6511億円(同4.8%減)。

**【地域別の出来高】**◇北海道=2434億円(前年同月比18.1%減)◇東北=5320億円(同4.3%減)◇関東=1兆7384億円(同0.1%増)◇北陸=2659億円(同3.9%増)◇中部=5535億円(同1.8%減)◇近畿=5898億円(同0.5%増)◇中国=2687億円(同4.2%増)◇四国=1480

億円(同 2.3%減)◇九州・沖縄＝5760 億円(同 1.8%増)。

〔URL〕 [http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04\\_hh\\_000808.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000808.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

## シンポジウム

### 日本不動産学会・都市住宅学会・資産評価政策学会合同シンポ、2/25 開催

(公社)日本不動産学会、(公社)都市住宅学会、資産評価政策学会合同シンポジウム「不動産証券化と都市再開発の現代的課題—故 植松丘氏の業績を踏まえて—」が開催される。

【趣旨】人口減少、高齢化を迎え、転機に立つ日本社会で、居住、産業の基盤としての不動産の一層効果的な利用を図っていく上で重要な政策手段としての不動産証券化、都市再開発について、これまでの実績や歴史を振り返るとともに、今後の展望、残された課題などを議論する。もって、不動産価値を高め、ひいては経済社会を豊かにしていくための方策について、有益な知見を得ようとするものである。不動産証券化、都市再開発は、2018年11月逝去された故植松丘氏が、実務家、研究者として多大な功績を残したライフワークのテーマでもあったので、同氏の業績をも踏まえて議論を行う。

【挨拶】原科幸彦氏[日本不動産学会会長、千葉商科大学学長]、岩崎政明氏[資産評価政策学会会長、明治大学専門職大学院法務研究科教授]。【パネルディスカッション】パネリスト＝①榎本英二氏[野村不動産アーバンネット(株)代表取締役兼副社長執行役員]、②川島敦氏[ケネディクス(株)取締役会長]、③内藤伸浩氏[(一社)不動産証券化協会専務理事、資産評価政策学会理事]、④氷鮑揚四郎氏[筑波大学名誉教授、日本不動産学会副会長、資産評価政策学会副会長]、⑤福井秀夫氏[政策研究大学院大学教授、日本不動産学会常務理事、都市住宅学会常務理事、資産評価政策学会副会長]、⑥森浩生氏[森ビル(株)取締役副社長執行役員]、⑦山村能郎氏[明治大学グローバルビジネス研究科専任教授]。【挨拶】中川雅之氏[都市住宅学会常務理事、日本不動産学会理事、資産評価政策学会理事、日本大学経済学部教授]、三橋博巳氏[日本不動産学会元会長、資産評価政策学会元会長、元日本大学理工学部教授]、三井康壽氏[日本不動産学会前会長、政策研究大学院大学客員教授]。【遺族挨拶】植松薫氏、花澤慶子氏。【日時・会場・定員】2月25日(月)、16:30～19:15、明治大学駿河台キャンパスアカデミーコモン8階「308F 教室」(東京都千代田区)、100名(申込先着順)。【公開形式】一般公開・無料(会員・非会員とも)。申込方法など詳細はURLを参照のこと。

〔URL〕 [http://www.jares.or.jp/events/2019.02.25\\_sympo.html](http://www.jares.or.jp/events/2019.02.25_sympo.html)

【問合せ先】(公社)日本不動産学会 事務局 03—5211—1037

## 講演会

### 日本住宅・木材技術C、「CLTから見える新しい木造建築の可能性」3/5 開催

(公財)日本住宅・木材技術センターは、CLT(直交集成板)を活用した建築物等実証事業(平成30年度林野庁補助事業)成果報告会及び同財団の講演会「CLTから見える新しい木造建築の可能性」を行う。

同講演会は、CLTを活用した建築物等実証事業の成果を報告するとともに、CLTを切り口として新しい木造建築の可能性についてディスカッションすることにより、CLTの一層の普及推進を図ることを目的として開催する。

**【実証事業成果報告会**〔共催：木構造振興(株)〕①(仮称)豊島区西池袋5丁目プロジェクトの設計実証＝三菱地所(株)、②桐朋学園大学仙川キャンパス第二期工事の設計・性能実証＝学校法人桐朋学園／(株)隈研吾建築都市設計事務所、③実験施設新築工事の建築設計実証＝大成建設(株)／大成建設(株)技術センター、④学校法人八木学園英心専門学校新校舎建設工事の建築実証＝学校法人八木学園／松阪木材(株)、⑤W2(ウィルブツー)プロジェクトの建築実証＝(有)キューベックス／(株)智原聖治アトリエ一級建築士事務所。**【パネルディスカッション】コーディネーター**＝河合直人氏〔工学院大学建築学部建築学科教授〕。**パネリスト**＝①稲山正弘氏〔東京大学大学院農学生命科学研究科教授〕、②安井昇氏〔桜設計集団一級建築士事務所代表〕、③河合誠氏〔(一社)日本CLT協会顧問〕、実施者パネリスト3名(予定)。

**【日時・会場・定員】**3月5日(火)、13:30～16:45(開場 13:00)、木材会館「7F ホール」(東京都江東区)、300名(先着順)。**【参加費】**無料(要事前申込)。

申込方法など詳細はURLを参照のこと。

**【URL】** <http://howtecs.shop-pro.jp/?pid=137803585>

**【問合先】** 総務情報部 03—5653—7663

## 報告会

### サステナブル建築協、住宅の断熱化と居住者への健康影響の報告会、2/1 開催

(一社)日本サステナブル建築協会は「住宅の断熱化と居住者の健康への影響に関する全国調査 第3回中間報告会」を開催する。

同協会は国土交通省補助事業「スマートウェルネス住宅等推進事業」において、住生活空間の断熱性向上が居住者の健康に与える影響を検証する全国調査を平成26年度から実施しており、室温と血圧・活動量・諸症状等の分析から得られつつある知見を速報する。

**【住環境と健康に関するベースライン調査と改修前後調査の分析速報】**伊香賀俊治氏(慶應義塾大学理工学部システムデザイン工学科教授)、伊藤真紀氏(慶應義塾大学大学院理工学研究科共同研究員)、海塩渉氏(慶應義塾大学大学院理工学研究科博士課程3年)、安藤真太郎氏(北九州市立大学国際環境工学部建築デザイン学科講師)、川久保俊氏(法政大学デザイン工学部建築学科准教授)。

**【パネルディスカッション「SWH全国調査の医学的・建築学的意義を考える」】**パネリスト＝村上周三氏(建築環境・省エネルギー機構理事長)、吉村健清氏(産業医科大学名誉教授)、吉野博氏(東北大学名誉教授)、苅尾七臣氏(自治医科大学内科学講座循環器内科学部門教授)、藤野善久氏(産業医科大学産業生態科学研究所環境疫学研究室教授)。**司会**＝伊香賀俊治氏。

**【日時・会場・定員】**2月1日(金)、13:30～17:00(受付開始 13:00)、ホテル グランドアーク半蔵門4階「富士 東」(東京都千代田区)、300名。**【参加費】**無料(登録制)。申込方法など詳細はURLを参照。

**【URL】** <http://swhsurvey.jsbc.or.jp/entry3>

**【問合先】** 事務局 03—3222—6688