

2019.2.1 No. 0285

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.zenjukyو.jp/>

# 週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers

今週の  
フラッシュ

中古M、成約件数 0.3%減、成約価格 4.3%上昇

～東日本レイズ、平成 30 年の首都圏不動産流通市場

(公財)東日本不動産流通機構(通称:東日本レイズ)は、首都圏[1都3県=東京都(東京都区部、多摩地域)、埼玉県、千葉県、神奈川県(横浜・川崎地域、神奈川県他地域)]における2018年(2018年1月~12月)の「不動産流通市場の動向」をまとめた。

【中古マンション】成約件数は3万7217件(前年比0.3%減)で、4年ぶりに前年を下回ったが、3年連続で3万7000件台の高水準で推移した。都県・地域別にみると、東京都と千葉県で前年を下回っている。

成約物件の1㎡当たり単価は首都圏平均51.61万円(同3.2%上昇)で、6年連続の上昇。この6年で35.1%上昇した。都県・地域別にみても、全ての都県・地域で上昇している。成約物件価格は3333万円(同4.3%上昇)で、1㎡当たり単価と同様に6年連続で上昇し、都県・地域別にみても全ての都県・地域で上昇している。成約物件を価格帯別にみると、3000万円超の各価格帯が成約件数、比率とも拡大した。成約物件の平均専有面積は64.60㎡(同1.1%拡大)と2年連続で拡大、平均築年数は21.00年(前年20.70年)で、経年化が進んだ。

一方、新規登録件数は20万6901件(前年比6.7%増)で前年を上回って過去最高を更新し、初めて20万件を超えた。都県・地域別にみても、全ての都県・地域で増加している。新規登録物件の1㎡当たり単価は56.32万円(同2.1%上昇)、また価格は3213万円(同2.0%上昇)とともに5年連続の上昇となった。新規登録物件の平均専有面積は57.04㎡(同0.1%縮小)、平均築年数は24.58年(前年23.13年)で、経年化が進んだ。

【中古戸建住宅】成約件数は1万2718件(前年比0.2%減)でわずかに減少して、2年連続で前年を下回った。都県・地域別にみると、東京都多摩地域、埼玉県を除く各県・地域では前年を上回っている。

成約物件価格は首都圏平均3142万円(同2.3%上昇)と4年連続で上昇した。成約物件の平均土地面積は145.76㎡(同1.3%縮小)、建物面積は105.82㎡(同0.1%拡大)となった。平均築年数は21.11年(前年20.99年)で、経年化が進んだ。

一方、新規登録件数は6万7207件(前年比8.1%増)で前年を上回った。都県・地域別にみても、全ての都県・地域で増加している。新規登録物件の価格は3849万円(同0.1%下落)で、3年ぶりに下落した。新規登録物件の土地面積は176.58㎡(同3.2%縮小)、建物面積は110.16㎡(同1.8%縮小)と、ともに縮小した。平均築年数は22.23年(前年22.06年)と、経年化した。

【新築戸建住宅】成約件数は5266件(前年比2.7%減)で、4年ぶりに前年を下回った。都

県・地域別にみると、埼玉・千葉両県を除く各県・地域で前年を下回っている。

成約物件価格は首都圏平均 3468 万円(同 2.0%下落)と、3年ぶりに前年を下回った。成約物件の土地面積は 122.52 m<sup>2</sup>(同 2.2%拡大)、建物面積は 98.05 m<sup>2</sup>(同 0.3%縮小)となった。

一方、新規登録件数は 8 万 6401 件(同 9.1%増)で、3年連続で前年を上回った。都県・地域別にみると、千葉県を除く各県・地域で前年を上回っている。新規登録物件の価格は 3995 万円(同 1.2%上昇)で、4年連続で前年を上回った。新規登録物件の土地面積は 113.71 m<sup>2</sup>(同 1.5%縮小)、建物面積は 97.25 m<sup>2</sup>(同 0.7%縮小)と、ともに縮小した。

【土地(100~200 m<sup>2</sup>)】成約件数は 5962 件(前年比 0.5%増)で、前年を上回った。都県・地域別にみると、千葉県と神奈川他地域を除く、各都県・地域で前年を上回っている。

成約物件の 1 m<sup>2</sup>当たり単価は首都圏平均 19.97 万円(同 1.8%上昇)で、3年連続で前年を上回った。成約物件価格は 2904 万円(同 2.2%上昇)で、3年連続で前年を上回った。

一方、新規登録件数は 4 万 9655 件(同 13.6%増)と、3年ぶりに前年を上回った。新規登録物件の 1 m<sup>2</sup>当たり単価は 22.73 万円(同 7.8%上昇)で、3年連続で前年を上回った。新規登録物件価格は 3207 万円(同 6.7%上昇)で、4年連続で前年を上回った。

[URL] [http://www.reins.or.jp/pdf/trend/sf/sf\\_2018.pdf](http://www.reins.or.jp/pdf/trend/sf/sf_2018.pdf)

【問合せ】 03—5296—9350



## 政策動向

### 住金機構、フラット 35(買取型)の平成 30 年 10~12 月分の申請は 2.5 万戸

(独)住宅金融支援機構は、平成 30 年 10~12 月分の証券化支援事業【フラット 35】の申請戸数、実績戸数及び実績金額をまとめた。

【フラット 35(買取型)】◇申請戸数=2 万 5599 戸(前年同期比 9.1%減)◇実績戸数=1 万 9140 戸(同 12.6%減)◇実績金額=5637 億 9597 万円(同 10.7%減)。買取型の申請戸数は借換えの利用が減少したことにより、前年同期比 9.1%減少しているが、借換えを除いた申請戸数は同 1.1%減少と、ほぼ横ばいの状況。

【フラット 35(保証型)】◇申請戸数=3546 戸(前年同期比 57.0%増)◇実績戸数=2282 戸(同 72.4%増)◇実績金額=641 億 124 万円(同 72.4%増)。保証型の申請戸数は、前年同期比 57.0%増加しており、フラット 35 全体の申請戸数に占める割合も、同 4.8P アップして 12.2%となっている。要因の一つとして、2 機関がそれぞれ平成 29 年 10 月と平成 30 年 5 月に新たに保証型の取扱いを開始したことが挙げられる。

[URL] <https://www.jhf.go.jp/files/400348963.pdf>

【問合せ】 経営企画部広報グループ 03-5800-8019



## 調査統計

### 国交省、平成 30 年 12 月の建設労働需給調査、全国 8 職種の過不足率 1.6%の不足

国土交通省は、平成 30 年 12 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 12 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、11 月は 2.3%の不足、12 月は 1.6%の不足となり、0.7P 不足幅が縮小した。また、東北地域の 8 職種の過不足率は、11 月は 2.7%の不足、12 月は 0.6%の不足となり、2.1P 不足幅が縮小した。

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」。

〈平成 30 年 12 月の職種別過不足率の状況〉[プラス(+)**は不足**、マイナス(▲)**は過剰**]◇型わく工(土木)=+2.4%(対前月比▲0.4P)◇型わく工(建築)=+1.2%(同▲0.9P)◇左官=+1.0%(同▲0.5P)◇とび工=+2.4%(同▲1.2P)◇鉄筋工(土木)=+2.8%(同+0.2P)◇鉄筋工(建築)=+1.0%(同▲2.2P)◇6 職種計=+1.8%(同▲1.0P)◇電工=+1.1%(同▲0.2P)◇配管工=+1.8%(同▲0.1P)◇8 職種計=+1.6%(同▲0.7P)。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo14\\_hh\\_000817.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo14_hh_000817.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、1 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 31 年 1 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]=石油は「やや下落」、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)・木材(製材)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\\_000819.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo14_hh_000819.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

## 市場指標

### 不動産住宅価格指数、平成 30 年 11 月の首都圏総合は前月比 2 か月ぶり上昇

(一財)日本不動産研究所は平成 30 年 11 月の「不動産住宅価格指数」(対象=首都圏の既存マンション、基準日・2000 年[平成 12 年]1 月=100P)をまとめた。

首都圏総合は 91.28P(前月比 0.53%増)で、前月比 2 か月ぶりに上昇した。

[地域別の内訳] ◇東京都=100.32P(前月比 0.63%増)で、2 か月ぶりの上昇 ◇神奈川県=86.13P(同 0.12%増)で、2 か月連続の上昇 ◇千葉県=69.25P(同 0.22%増)で、5 か月ぶりの上昇 ◇埼玉県=74.94P(同 1.11%増)で、2 か月ぶりの上昇。

[URL] <http://www.reinet.or.jp/?p=21565>

【問合せ先】 研究部 03—3503—5335

## 周知依頼

### 国交省、「共生社会の実現に向けた施策の推進」について当協会に周知依頼

国土交通省から、「共生社会の実現に向けた施策の推進」について、当協会に周知依頼があった。

今般、新たな外国人材受入れのための在留資格を創設する「出入国管理及び難民認定法及び法務省設置法の一部を改正する法律」(平成 30 年法律第 102 号。以下「改正法」)が平成 30 年 12 月 14 日に公布され、平成 31 年 4 月 1 日に施行されることとなった。

また、外国人材を適正に受け入れ、共生社会の実現を図ることにより、日本人と外国人が安心して安全に暮らせる社会の実現に寄与するという目的を達成するため、外国人材の受入れ・共生に関する関係閣僚会議において「外国人材の受入れ・共生のための総合的対応策」(平成 30 年 12 月 25 日)が決定された。

これを受け、各居住支援協議会宛に「外国人材の受入れ・共生に係る居住支援について(要請)(平成 30 年 12 月 25 日国住心第 505 号国土交通省住宅局安心居住推進課長通知)」が発出されたところである。

同省では、当協会にも、共生社会の実現の重要性を理解の上、各地域の居住支援協議会等とも連携し、特に以下の各点を中心に、外国人が支障なく住宅を探し住まうことができるための支援活動に対する協力を依頼している。①外国人の住居確保のための多言語による情報提供・物件紹介等。②多言語対応(8 か国語)の賃貸住宅標準契約書等を内容とする「外国人の民間賃貸住宅入居円滑化ガイドライン」等の更なる周知・普及。③外国人の入居受入れに関する無料相談窓口の充実。

〔URL〕 [http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000017.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000017.html)  
(国土交通省HP「外国人の民間賃貸住宅入居円滑化ガイドライン」)

## シンポジウム

### 建築環境・省エネルギー機構、「BESTシンポジウム」2月8日開催

(一財)建築環境・省エネルギー機構は、平成 30 年度 BEST シンポジウム「BEST を活用した最新研究と設計実務」を開催する。今回のシンポジウムでは、研究機関での活用、設計現場での活用という二つの大きな切り口から、それぞれの活用事例を通じて、BEST の機能と可能性について考える。

地球資源・環境問題から省エネルギー、CO<sub>2</sub>排出量の削減が要望されている現在、建築物・空調設備のみならず、照明設備、給湯設備、昇降機設備等をも含めた建築物の総合的なエネルギーシミュレーションツールを社会が求めている。政府は、年間CO<sub>2</sub>排出量を 2020 年までに 25%削減、2050 年までに 80%削減することを目標に掲げており、全CO<sub>2</sub>排出量のうちの 3 分の 1 を占める民生部門の大幅な削減を実現するためには、建築物のCO<sub>2</sub>排出量の把握と削減計画を容易にできるツールが不可欠で、これに応えるツールが、The BEST

Program(BEST : Building Energy Simulation Tool)。

【BEST 誘導基準対応ツールの背景と今後】野原文男氏〔㈱日建設計総合研究所代表取締役所長〕。【BEST を活用した最新研究】①スマートウェルネス住宅の評価に向けたBESTの活用＝秋元孝之氏〔芝浦工業大学建築学部建築学科教授〕、②BEST と光環境シミュレーションの連携利用～BEST と Radiance の連携利用によるオフィス昼光利用の効果解析～＝松山大介氏〔宇都宮大学大学院工学研究科〕、③国内外の気象データを活用したシミュレーション手法＝石野久彌氏〔首都大学東京名誉教授〕。【BEST を活用した設計実務】①CASBEE-ウェルネスオフィスにおける BEST の活用＝佐々木真人氏〔㈱日本設計環境・設備設計群グループ長〕、②建物の計画段階から運用段階に亘る継続的な活用＝長谷川巖氏〔㈱日建設計エンジニアリング部門設備グループ設備設計部長〕、③LCCM 住宅先導プロジェクトにおける BEST の活用＝小山貴史氏〔エコワークス㈱代表取締役社長〕。【パネルディスカッション】「BEST のこれまでとこれから～SDGs とパリ協定達成に向けた BEST の役割と展望～」。モデレータ＝長谷川巖氏。パネリスト＝①石野久彌氏、②小山貴史氏、③宮田征門氏〔国土技術政策総合研究所住宅研究部建築環境研究室主任研究官〕、④柳井崇氏〔㈱日本設計常務執行役員〕。

【日時・会場】2月8日(金)、13:30～16:40(受付開始 13:00)、住宅金融支援機構本店1階「すまい・るホール」(東京都文京区)。【参加費】2000円(消費税込み)。

申込方法など詳細はURLを参照のこと。

【URL】[http://www.ibec.or.jp/best/event/2019/01/30\\_best.html](http://www.ibec.or.jp/best/event/2019/01/30_best.html)

【問合せ先】建築省エネルギー部 03—3222—6693

## 協会だより

### ◆2月の行事予定

◇ 7日(木)	9:45～	宅地建物取引士法定講習〔連合会館〕
◇ 8日(金)	14:30～	人財開発定例勉強会(組織委員会)〔協会会議室〕
◇13日(水)	9:50～	不動産後見アドバイザー講習会(新規事業委員会)〔東京大学本郷キャンパス〕
◇14日(木)	9:50～	同上
	15:30～	マンション分譲研究部会(中高層委員会)〔弘済会館〕
◇15日(金)	10:00～	早期戦力化のための新人自立研修(組織委員会)〔東京学院ビル〕
◇25日(月)	15:00～	入会審査会〔主婦会館〕
	15:30～	組織委員会〔同上〕
	17:00～	情報交換会〔テング酒場麴町店〕