

2019.2.15 No. 0287

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

中古M、成約件数 1.0%増、成約価格 1.9%下落

～東日本レインズ、1月の首都圏・不動産流通市場の動向

(公財)東日本不動産流通機構(通称:東日本レインズ)がまとめた2019年1月度の「レインズシステム利用実績報告」と月例「首都圏不動産流通市場の動向～マーケットウォッチ」によると、レインズ利用実績は、東日本の新規登録件数が25万8650件で前年同月比1.4%増加、このうち売物件の登録件数は6万5445件で同12.9%増加し、賃貸物件の登録件数は19万3205件で同2.0%減少した。成約報告をみると、売物件が6552件で同3.8%増加、賃貸物件が2万3367件で同4.7%増加、成約報告の合計は2万9919件で同4.5%増加し、前年水準を上回った。

1月の首都圏[1都3県・6エリア=東京都(東京都区部、多摩地区)、埼玉県、千葉県、神奈川県(横浜・川崎市、神奈川県他)]のマーケット概況をみると、中古マンションの成約件数は2667件で前年同月比1.0%増加となった。成約㎡単価は51.46万円と同0.3%下落、成約価格は3294万円と同1.9%下落し、ともに2012年12月以来73か月ぶりに前年同月を下回った。専有面積は64.02㎡、同1.7%縮小した。地域別の成約件数をみると、東京都区部と埼玉県を除く各地域が前年同月比で増加。東京都区部は1101件と同4.4%減少し、前月に続いて前年同月を下回った。多摩地区は274件と同9.2%増加。横浜・川崎市は466件と同6.2%増加し、4か月連続で前年同月を上回った。神奈川県他は185件と同15.6%増加し、7か月連続で前年同月を上回った。埼玉県は304件と同1.0%減少し、前月に続いて前年同月を下回った。千葉県は337件と同1.5%増加し、3か月連続で前年同月を上回った。

成約㎡単価は横浜・川崎市を除く各地域が前年同月比で上昇した。東京都区部は74.63万円と同0.4%上昇し、ほぼ横ばいながら再び前年同月を上回った。多摩地区は40.39万円と同3.4%上昇し、前月に続いて前年同月を上回った。横浜・川崎市は46.65万円と同0.6%下落し、ほぼ横ばいながら3か月ぶりに前年同月を下回った。神奈川県他は32.92万円と同12.0%上昇の2桁上昇となり、前月に続いて前年同月を上回った。埼玉県は32.10万円と同4.3%上昇し、8か月連続で前年同月を上回った。千葉県は29.34万円と同2.4%上昇し、3か月連続で前年同月を上回った。

中古戸建住宅の成約件数は862件と同1.9%増加し、3か月連続で前年同月を上回った。成約価格は2988万円と同7.9%下落した。土地面積は同3.6%縮小、建物面積も同3.4%縮小した。

《2019年1月度のレインズシステム利用実績(東日本)の概要》

[新規登録件数]25万8650件(前年同月比1.4%増)、うち◇売物件=6万5445件(同12.9%

増)◇賃貸物件=19万3205件(同2.0%減)。**[成約報告件数]**2万9919件(同4.5%増)、うち◇売物件=6552件(同3.8%増)◇賃貸物件=2万3367件(同4.7%増)。**[条件検索]**1157万345件(同2.7%増)。**[図面検索]**2423万5156件(同1.2%減)。**[東日本月末在庫状況]**52万2051件(同4.7%減)、うち◇売物件=19万2478件(同8.3%増)◇賃貸物件=32万9573件(同11.0%減)。**[総アクセス件数]**3978万8457件(同0.2%減)。

#### 《2019年1月度の首都圏不動産流通市場動向の概要》

**【中古マンション】**◇成約件数=2667件(前年同月比1.0%増)。◇成約平均㎡単価=51.46万円(同0.3%下落)。◇成約平均価格=3294万円(同1.9%下落)。◇成約平均面積=64.02㎡(同1.7%縮小)。◇平均築年数=21.39年。◇新規登録件数=1万8479件(同8.3%増)、2017年9月から17か月連続で前年同月を上回った。前月比も15.0%増加し、過去最高を更新した。

**【中古戸建住宅】**◇成約件数=862件(前年同月比1.9%増)。東京都区部と横浜・川崎市を除く各地域が前年同月比で増加し、神奈川県他は6か月連続、千葉県は5か月連続で前年同月を上回った。◇成約平均価格=2988万円(同7.9%下落)。横浜・川崎市を除く各地域が前年同月比で下落し、千葉県は2桁の下落となった。◇土地面積=139.43㎡(同3.6%縮小)。◇建物面積=103.16㎡(同3.4%縮小)。◇平均築年数=22.08年◇新規登録件数=6194件で同12.3%増の2桁増となり、2017年8月から18か月連続で前年同月を上回った。前月比も19.9%増の2桁増となった。

**【新築戸建住宅】**◇成約件数=465件(前年同月比16.5%増)、3か月ぶりの増加。◇成約平均価格=3397万円(同2.6%下落)、2か月ぶりの下落。◇土地面積=123.33㎡(同1.4%縮小)、6か月ぶりの縮小。◇建物面積=98.55㎡(同1.0%縮小)、2か月ぶりの縮小。

**【土地(面積100~200㎡)】**◇成約件数=385件(前年同月比13.2%増)、2か月ぶりの増加。◇成約平均㎡単価=20.26万円(同3.9%上昇)、2か月連続の上昇。◇成約平均価格=2976万円(同6.8%上昇)、2か月連続の上昇。

**[URL]** [http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/MW\\_201901data.pdf](http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/MW_201901data.pdf) (マーケットウォッチ)

[http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw\\_201901\\_summary.pdf](http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw_201901_summary.pdf) (サマリーレポート)

[http://www.reins.or.jp/pdf/info/nl/NL\\_201901.pdf](http://www.reins.or.jp/pdf/info/nl/NL_201901.pdf) (レイنز利用実績報告)

**【問合せ】** 03—5296—9350

## 調査統計

### 国交省、建設工事受注高、平成30年は前年比0.1%増、12月は前年同月比0.2%増

国土交通省は平成30年年間と平成30年12月の「建設工事受注動態統計調査報告」をまとめた。概要は次のとおり。

**【平成30年年間】**◇受注高=83兆8099億円、前年比0.1%増加した。うち元請受注高は57兆4414億円、同0.6%減少し、下請受注高は26兆3685億円、同1.5%増加した。元請受注高のうち公共機関からの受注高は15兆2433億円、同6.5%減少し、民間等からの受注高は42兆1982億円、同1.8%増加した。◇民間等からの建築工事・建築設備工事(1件5億円以上)の受注工事額=9兆8226億円、同0.6%増加。◇発注者別=発注工事額が多いのは、

①「不動産業」3兆4625億円(同3.2%減)、②「サービス業」2兆1047億円(同2.6%増)、③「製造業」2兆465億円(同21.5%増)一の順で、「不動産業」が最多。◇**工事種類別**＝受注工事額が多いのは、①「住宅」2兆5012億円(同3.5%増)、②「工場・発電所」1兆9372億円(同24.6%増)、③「事務所」1兆3577億円(同10.6%減)一の順。◇**発注者別・工事種類別**＝受注工事額が多いのは、①不動産業の「住宅」2兆887億円、②製造業の「工場・発電所」1兆5495億円、③サービス業の「医療・福祉施設」5624億円一の順。

【平成30年12月】◇**受注高**＝7兆2100億円、前年同月比0.2%増で3か月ぶりの増加。うち元請受注高は4兆9487億円、同0.7%増で3か月ぶりの増加。下請受注高は2兆2614億円、同1.1%減で9か月ぶりの減少。元請受注高のうち公共機関からの受注高は1兆1675億円、同13.1%減で8か月連続の減少。民間等からの受注高は3兆7812億円、同6.0%増で3か月ぶりの増加。◇**民間等からの建築工事・建築設備工事(1件5億円以上)の受注工事額**＝9418億円、同5.8%減で3か月連続の減少。◇**発注者別**＝発注工事額が多いのは、①「サービス業」3710億円(同62.9%増)、②「不動産業」2708億円(同7.5%減)、③「製造業」1729億円(同19.7%減)一の順で、「不動産業」が2番目に多かった。◇**工事種類別**＝受注工事額が多いのは、①「事務所」2523億円(同0.4%減)、②「住宅」2222億円(同31.3%増)、③「工場・発電所」1565億円(同3.1%減)一の順。◇**発注者別・工事種類別**＝受注工事額が多いのは、①不動産業の「住宅」1740億円、②サービス業の「事務所」1679億円、③製造業の「工場・発電所」1293億円一の順。

〔URL〕[http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04\\_hh\\_000813.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000813.html)(平成30年計分)

[http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04\\_hh\\_000814.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000814.html)(平成30年12月分)

【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

## ビル市況

### 三鬼商事、1月の東京都心5区・オフィスビル空室率、前月比0.06P低下

三鬼商事がまとめた2019年1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＝千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区、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1.82%、前月比0.06P下げ、6か月連続の低下となった。前年同月比でも1.25P低下した。1月は既存ビルの解約の動きが小規模にとどまったことから、東京ビジネス地区全体の空室面積はこの1か月間で小幅に減少した。また、平均月額坪当たり賃料は2万1010円(前月比0.59%・123円増、前年同月比8.65%・1672円増)で61か月連続上昇し、2009年3月以来9年10か月ぶりの2万1000円台となった。

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29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2553棟。平均は新築ビルと既存ビルの合計で今回は2582棟。

【**新築ビル**】◇**空室率**＝3.21%(前月比0.14P上昇、前年同月比6.44P低下)。1月は大規模ビルを含めた満室稼働のビルが既存ビルの区分にシフトしたことから、前月比で上昇した。◇**月額坪当たり賃料**＝2万9819円(前月比15円増、前年同月比3319円増)。

【**既存ビル**】◇**空室率**＝1.78%(前月比0.07P低下、前年同月比1.20P低下)。1月は統合

などに伴う成約がみられ、前月比で小幅に低下した。◇月額坪当たり賃料＝2万691円(前月比87円増、前年同月比1532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

### 国土省、「高齢者の居住の安定確保に関する基準案」について意見募集

国土交通省では、「高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第三十八条の国土交通大臣が定める基準案」等の制定を検討しており、広く国民から、この案に対する意見(パブリックコメント)を募集している。

【高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則第三十八条の国土交通大臣が定める基準の概要】都道府県が、都道府県高齢者居住安定確保計画により、終身建物賃貸借の認可の基準(①規模及び設備、②加齢対応構造等である構造及び設備)を強化又は緩和する場合の基準並びに基準を強化する場合等における経過措置を以下のとおり定める。

(1)規模及び設備の基準について＝単身高齢者向けの住宅としては過大な規模又は設備を求める基準の強化を行ってはならない。健康で文化的な住生活を営むことが明らかに困難な住宅が終身建物賃貸借の認可の対象となり得るような緩和を行ってはならない。

(2)加齢対応構造等である構造及び設備の基準について＝認可を過度に制限することとなる基準の強化を行ってはならない。加齢に伴う一定の身体機能の低下等が生じた場合にそのまま住み続けることが明らかに困難となる住宅が認可の対象となり得るような緩和を行ってはならない。

(3)基準を強化する場合等における経過措置＝所要の経過措置を定める。

【提出要領】氏名、所属(会社名又は所属団体)、住所、電話番号及びメールアドレスを意見提出様式に記入の上、電子メール、FAX、郵送のいずれかの方法で、日本語にて提出すること。【提出先】国土交通省 住宅局 安心居住推進課 パブリックコメント担当。【募集締切】3月1日(金)まで[必着]。【今後のスケジュール】公布＝3月(予定)。施行＝公布の日。

基準案、意見提出様式など詳細はURLを参照のこと。

【URL】<http://search.e-gov.go.jp/servlet/Public?CLASSNAME=PCMMSTDETAIL&id=155190701&Mode=0>  
(電子政府の総合窓口 e-Gov 案件詳細)

【問合せ先】住宅局 安心居住推進課 03—5253—8111 内線 39856、39855

## シンポジウム

### 木を活かす建築推進協、「中大規模木造建築物普及シンポジウム」2/26開催

(一社)木を活かす建築推進協議会は、平成30年度国土交通省・林野庁補助事業「中大規模木造建築物普及シンポジウム」を開催する。

◇第1部「木造福祉施設・事例発表会」【基調講演】福祉施設の耐火木造の現状と課題＝佐藤考一氏(金沢工業大学建築学部教授)。  
【事例発表】①ユニット型特別養護老人ホーム「幸の郷」[耐火木造軸組工法]＝大井幸次氏[大久手計画工房]、②住宅型有料老人ホーム「あっとホ

ーム鎌倉山」[耐火木造枠組壁工法]＝沖浦博氏[三井ホーム(株)]。

◇第2部「先導的中大規模木造建築物・事例発表会」【事例発表】①THE WOOD[鉄骨造＋木造軸組工法による6階建て複合ビル]＝腰越耕太氏[㈱腰越耕太建築設計事務所代表取締役]、②朝日村役場新庁舎(地域材でつくる木造庁舎)[先人から大切に受け継がれた木材を次世代につなぐ]＝松橋寿明氏[㈱宮本忠長建築設計事務所設計長(宮本・倉橋設計共同企業体)]、③はるのガーデン(サービス付き高齢者向け住宅)[RC造＋木造(CLTパネル工法＋在来軸組工法)の混構造による木造耐火建築物]＝高橋 麻矢氏[高橋設計]、④松尾建設(㈱本店ビル[国内初のCLT2時間耐火構造床]＝田中英明氏[松尾建設(㈱)工事原価本部技術企画部統括]、⑤国際基督教大学新体育施設[用途に対応したLVL折板／汎用材アーチ／樹状アーチの3種類の大空間]＝永松航介氏[前田建設工業(株)ソリューション推進設計部チーム長]、⑥北房こども園(北房地域新教育環境整備事業)[岡山県真庭市北房こども園新築工事]＝川端次男氏[岡山県真庭市役所建設部都市住宅課建築営繕室室長]、⑦北川村温泉ゆずの宿[CLTパネル工法による長スパン構造を、ウォールガーダーにて実現した温泉宿泊施設]＝池田尚史氏[㈱倉橋建築計画事務所設計部主幹]。

【日時・会場・定員】2月26日(火)、10:30～16:00(受付・開場10:00)、都道府県会館1階「101大会議室」(東京都千代田区)、150名。【申込締切】2月19日(火)まで。

【参加費】無料。申込方法など詳細はURLを参照のこと。

[URL] <http://www.kiwoikasu.or.jp/info/s01.php?no=1093>

【問合せ先】03—3560—2882

## 住団連・リ推協・住金機構、「既存住宅流通の次のステージへ向けて」3/8開催

(一社)住宅生産団体連合会、(一社)住宅リフォーム推進協議会、(独)住宅金融支援機構は、シンポジウム「既存住宅流通の次のステージへ向けて」(後援：国土交通省)を開催する。

既存住宅の流通活性化が政策に掲げられて久しく、マンションなど一部では流通が増えている。しかし、購入を検討する消費者の不安は依然払拭されてはおらず、持ち家ストックの多くを占める戸建住宅を含めた流通水準は欧米諸国のようなレベルにはまだ程遠い。

昨年からのインスペクションや安心R住宅も始まり、様々な制度が展開される中で、住宅取得の選択肢として既存住宅が当たり前になるようなブレークスルーの実現にはさらに何が必要なのか。先駆的取り組みの報告とディスカッションを通じ、次のステージのあり方を改めて考える。

【基調講演】既存住宅流通市場は本当に伸びるのか?＝池本洋一氏[SUUMO編集長]。

【パネル・ディスカッション】既存住宅流通の次のステージへ向けて＝①島津明良氏[(一社)優良ストック住宅推進協議会事務局長]、②山本卓也氏[㈱インテリックス代表取締役社長]、③高橋正典氏[価値住宅(株)代表取締役]、④杉浦美奈氏[国土交通省住宅局住宅瑕疵担保対策室]、⑤山崎徳仁氏[(独)住宅金融支援機構技術統括室長]。【日時・会場・定員】3月8日(金)、13:30～16:30(開場13:00)、住宅金融支援機構本店ビル1階「すまい・るホール」(東京都文京区)、200名。【参加費】無料。定員に達した場合、受付終了。申込方法など詳細はURLを参照のこと。

[URL] [https://www.flat35.com/seminar/chiikishien\\_1.html](https://www.flat35.com/seminar/chiikishien_1.html)

【問合せ先】住宅金融支援機構 地域支援部 技術支援グループ 03—5800—8163