

# 週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers

今週の  
フラッシュ

## 1月の新設住宅着工、前年比1.1%増の6.7万戸

～国交省調べ、持家・分譲住宅は増加、貸家が減少

国土交通省がまとめた、平成31年1月の「建築着工統計調査報告」によると、全国の新設住宅着工戸数は、貸家は減少したが、持家及び分譲住宅が増加したため、全体で前年同月比1.1%増の6万7087戸となり、2か月連続の増加となった。季節調整済年率換算値は前月比9.3%減の87万2000戸となり、4か月ぶりの減少。

利用関係別にみると、持家は前年同月比3.3%増で4か月連続の増加。民間資金による持家が増加し、公的資金による持家も増加したため、持家全体で増加となった。貸家は同12.3%減で5か月連続の減少。民間資金による貸家が減少し、公的資金による貸家も減少したため、貸家全体で減少となった。分譲住宅は同19.8%増で6か月連続の増加。マンションが増加し、一戸建住宅も増加したため、分譲住宅全体で増加となった。

エリア別の着工戸数をみると、首都圏は持家が前年同月比1.4%減、貸家が同20.2%減、分譲住宅が同14.3%増で全体では同4.4%減となった。中部圏は持家が同2.2%増、貸家が同17.4%減、分譲住宅が同19.2%増で全体では同0.5%減。近畿圏は持家が同0.8%増、貸家が同17.0%増、分譲住宅が同55.0%増で全体では同23.7%増。その他の地域は持家が同6.4%増、貸家が同12.5%減、分譲住宅が同7.3%増で全体では同1.4%減となった。

### 《平成31年1月の住宅着工動向の概要》

【利用関係別の内訳】◇持家＝2万925戸(前年同月比3.3%増、4か月連続の増加)。大部分を占める民間金融機関など民間資金による持家は同3.7%増の1万8478戸で7か月連続の増加。住宅金融支援機構や地方自治体など、公的資金による持家は同0.2%増の2447戸で3か月連続の増加。◇貸家＝2万4776戸(前年同月比12.3%減、5か月連続の減少)。民間資金による貸家は同11.9%減の2万2499戸で20か月連続の減少。公的資金による貸家は同16.0%減の2277戸で3か月ぶりの減少。◇分譲住宅＝2万911戸(前年同月比19.8%増、6か月連続の増加)。うちマンションは同43.6%増の9368戸で6か月連続の増加、一戸建住宅は同4.2%増の1万1190戸で2か月連続の増加。

【圏域別・利用関係別の内訳】◇首都圏＝2万3230戸(前年同月比4.4%減)、うち持家4420戸(同1.4%減)、貸家9171戸(同20.2%減)、分譲住宅9304戸(同14.3%増)、うちマンション3947戸(同22.5%増)、一戸建住宅5140戸(同7.1%増)。◇中部圏＝8311戸(前年同月比0.5%減)、うち持家3391戸(同2.2%増)、貸家2459戸(同17.4%減)、分譲住宅2438戸(同19.2%増)、うちマンション897戸(同65.2%増)、一戸建住宅1525戸(同2.2%増)。◇近畿圏＝1万1371戸(前年同月比23.7%増)、うち持家2525戸(同0.8%増)、貸家4350戸

(同 17.0%増)、分譲住宅 4475 戸(同 55.0%増)、うちマンション 2852 戸(同 112.7%増)、一戸建住宅 1557 戸(同 1.6%増)。◇**その他の地域**=2 万 4175 戸(前年同月比 1.4%減)、うち持家 1 万 589 戸(同 6.4%増)、貸家 8796 戸(同 12.5%減)、分譲住宅 4694 戸(同 7.3%増)、うちマンション 1672 戸(同 17.8%増)、一戸建住宅 2968 戸(同 1.7%増)。

[**マンションの三大都市圏別内訳**] ◇**首都圏**=3947 戸(前年同月比 22.5%増)、うち東京都 2697 戸(同 15.9%増)、うち東京 23 区 1989 戸(同 5.0%減)、東京都下 708 戸(同 202.6%増)、神奈川県 681 戸(同 42.2%増)、千葉県 293 戸(同 23.3%減)、埼玉県 276 戸(同 736.4%増)。◇**中部圏**=897 戸(前年同月比 65.2%増)、うち愛知県 860 戸(同 289.1%増)、静岡県 0 戸(前年同月 322 戸)、三重県 0 戸(同 0 戸)、岐阜県 37 戸(同 0 戸)。◇**近畿圏**=2852 戸(前年同月比 112.7%増)、うち大阪府 2087 戸(同 99.9%増)、兵庫県 412 戸(同 128.9%増)、京都府 353 戸(同 201.7%増)、奈良県 0 戸(前年同月 0 戸)、滋賀県 0 戸(同 0 戸)、和歌山県 0 戸(同 0 戸)。◇**その他の地域**=1672 戸(前年同月比 17.8%増)、うち北海道 0 戸(前年同月 0 戸)、宮城県 98 戸(前年同月比 27.4%減)、広島県 170 戸(同 6.1%減)、福岡県 540 戸(同 62.7%増)。

[**建築工法別**] ◇**プレハブ工法**=9480 戸(前年同月比 10.6%減、5 か月連続の減少)。◇**ツーバイフォー工法**=7862 戸(前年同月比 8.5%減、前月の増加から再び減少)。

[**URL**] [http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04\\_hh\\_000817.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000817.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 28625、28626

## 調査統計

### 国交省、平成 30 年 11 月の不動産価格指数(住宅総合)は前年比 48 か月連続増

国土交通省は、平成 30 年 11 月分の「不動産価格指数(住宅)及び不動産取引件数・面積(住宅)」と平成 30 年第 3 四半期(平成 30 年 7~9 月)分の「不動産価格指数(商業用不動産)」をまとめた。

平成 30 年 11 月分の「不動産価格指数(住宅)」によると、全国の住宅総合指数(2010 年平均=100)は 112.1 で、前年同月比 2.4%上昇、48 か月連続でアップした。内訳は◇住宅地=99.0(前年同月比 0.2%上昇)◇戸建住宅=102.3(同 0.9%上昇)◇マンション(区分所有)=141.8(同 3.7%上昇)。マンションは 2013 年 3 月分から 69 か月連続のアップとなった。

平成 30 年第 3 四半期分の全国の「不動産価格指数(商業用不動産)」は、2010 年平均を 100 として、「店舗」は 138.7、「オフィス」は 143.0、「倉庫」は 121.0、「工場」は 96.5、「マンション・アパート(1 棟)」は 135.9 となった。これらを総合した「建物付土地総合指数」は 133.0、前年同期比 3.5%上昇し、2012 年 4~6 月分から 26 期連続でアップした。また、「商業地」は 104.7、「工業地」は 101.1 となり、これらを総合した「土地総合指数」は 103.2 と同 2.9%上昇し 5 期連続のアップ。「商業用不動産総合指数」(建物付土地総合、土地総合)は 124.2 で同 3.6%上昇し、2012 年 10~12 月分から 24 期連続アップとなった。

「不動産価格指数」は、IMF(国際通貨基金)等による国際指針に基づき、不動産市場価格の動向を表すものとして、同省が作成したもの。全国・地域別、住宅・商業用別の市場分析を通じて、投資環境の整備などが進むことを目的としている。

[平成30年11月分の「不動産価格指数(住宅)及び不動産取引件数・面積(住宅)」の概要] 全国の不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1万5784件(前年同月比9.2%増)、403万6805㎡(同12.3%拡大)◇マンション=1万6076件(同9.2%増)、87万4158㎡(同9.7%拡大)。

#### 《圏域別の指数動向》

〈南関東圏(埼玉・千葉・東京・神奈川)〉 ◇住宅総合指数=114.3(前年同月比1.4%上昇)◇住宅地=99.4(同2.9%下落)◇戸建住宅=103.2(同0.7%上昇)◇マンション=136.7(同2.0%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=3702件(前年同月比9.7%増)、62万3847㎡(同9.9%拡大)◇マンション=9253件(同9.7%増)、46万371㎡(同9.9%拡大)。

〈名古屋圏(岐阜・愛知・三重)〉 ◇住宅総合指数=107.7(前年同月比3.8%上昇)◇住宅地=100.3(同2.6%下落)◇戸建住宅=102.8(同4.0%上昇)◇マンション=140.5(同11.2%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1010件(前年同月比13.1%増)、24万3441㎡(同19.3%拡大)◇マンション=803件(同13.3%増)、5万3455㎡(同9.5%拡大)。

〈京阪神圏(京都・大阪・兵庫)〉 ◇住宅総合指数=111.7(前年同月比0.4%下落)◇住宅地=94.0(同9.7%下落)◇戸建住宅=97.3(同3.8%下落)◇マンション=151.2(同6.8%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=2647件(前年同月比15.1%増)、39万5456㎡(同19.4%拡大)◇マンション=3137件(同5.8%増)、18万2921㎡(同6.9%拡大)。

〈東京都〉 ◇住宅総合指数=121.9(前年同月比1.0%上昇)◇住宅地=103.7(同5.2%下落)◇戸建住宅=105.5(同1.8%下落)◇マンション=143.6(同2.9%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=995件(前年同月比7.8%増)、11万8166㎡(同0.9%拡大)◇マンション=5390件(同11.5%増)、23万1360㎡(同11.5%拡大)。

〈愛知県〉 ◇住宅総合指数=110.4(前年同月比3.1%上昇)◇住宅地=103.7(同5.3%下落)◇戸建住宅=103.6(同3.4%上昇)◇マンション=142.6(同10.5%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=529件(前年同月比21.9%増)、10万7066㎡(同26.3%拡大)◇マンション=742件(同12.4%増)、4万8988㎡(同8.0%拡大)。

〈大阪府〉 ◇住宅総合指数=113.5(前年同月比1.4%上昇)◇住宅地=102.3(同7.6%下落)◇戸建住宅=94.5(同3.0%下落)◇マンション=149.4(同6.3%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1345件(前年同月比12.3%増)、15万9013㎡(同12.5%拡大)◇マンション=1870件(同6.8%増)、10万5459㎡(同6.8%拡大)。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05\\_hh\\_000166.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000166.html)

【問合せ先】 土地・建設産業局 不動産市場整備課 03—5253—8111 内線 30222、30214

## 住金機構、「リ・バース 60」の平成30年10～12月の付保申請 152戸で大幅増

(独)住宅金融支援機構は、住宅融資保険を活用したリバースモーゲージ型住宅ローン【リ・バース 60】の平成30年10～12月の利用実績等についてまとめた。

[トピックス] ①平成30年10月～12月の付保申請戸数は、152戸となり、前年同期(59戸)に比べ大幅に増加した(前年同期比157.6%増)。②取扱金融機関数は49機関となり、前年同期(32機関)に比べ増加した。増加要因としては、近年の商品改善に加え、利用実績及び取扱金融機関の増加により【リ・バース 60】の必要性について金融機関の認識が高まったこと

が考えられる。③平成 30 年 10～12 月の付保申請案件における、住宅又は住宅ローンを必要とする主な理由としては、「住宅が古い」「住替え」「借換え」などが挙げられる。④付保申請案件におけるノンリコース型の利用は平成 30 年 7～9 月は 89%だったが、平成 30 年 10～12 月は 93%まで増加した。

〔平成 30 年 10～12 月の【リ・バース 60】利用実績〕◇付保申請戸数＝152 戸〔前年同期(59 戸)比 157.6%増〕。◇付保実績戸数＝67 戸〔前年同期(19 戸)比 252.6%増〕。◇付保実績金額＝8.8 億円〔前年同期(2.9 億円)比 203.4%増〕。◇取扱金融機関数(期末時点)＝49 機関〔前年同期(32 機関)比 53.1%増〕。

〔【リ・バース 60】の借入申込者の利用実態(平成 30 年 10～12 月に付保申請のあった案件)〕◇申込者属性(平均)＝年齢:70 歳、年収:345 万円。◇申込者属性(割合)＝年金受給者(60%)、会社員(12%)、個人経営(10%)、パート・アルバイト(6%)、会社役員(6%)、公務員(4%)、その他(1%)。◇資金使途(割合)＝戸建新築(50%)、新築マンション購入(24%)、戸建リフォーム(13%)、借換え(9%)、中古マンション購入(2%)、戸建中古購入(1%)。◇資金計画(平均)＝所要額:3100 万円、融資額:1551 万円、毎月返済額:3.0 万円。◇利用地域(割合)＝神奈川県(17%)、東京都(12%)、静岡県(9%)、大阪府(8%)、埼玉県(7%)、栃木県(5%)、兵庫県(5%)、岡山県(4%)、熊本県(4%)、北海道(3%)、愛知県(3%)、京都府(3%)、福岡県(3%)、ほか。◇住宅又は住宅ローンの必要理由(割合)＝住宅が古い(53%)、住替え(18%)、借換え(9%)、住宅が狭い(3%)、ほか。◇利用タイプ(割合)＝ノンリコース(93%)、リコース(7%)。

〔URL〕<https://www.jhf.go.jp/files/400349179.pdf>

【問合せ先】0120—9572—60

## 市場動向

### 平成 30 年の首都圏・居住用賃貸物件の成約は 3 年連続マイナス、アットホーム調べ

アットホームがまとめた 2018 年 1 年間の首都圏〔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「居住用賃貸物件(マンション、アパート)の市場動向」によると、居住用賃貸物件の成約数は 22 万 4483 件で、前年比 4.2%減少し、3 年連続のマイナスとなった。

2017 年はプラスだった東京 23 区は下半期のシングル向け物件の不調等から、千葉県も夏以降の不調によりそれぞれ減少した。一方、神奈川県では、シングル向け中古物件を中心に第 4 四半期に回復。また、年初から前年同月比 20%前後のマイナスが続いていた埼玉県も、7 月を底に改善、成約物件数の推移はエリアにより対照的となった。

【首都圏・居住用賃貸物件の成約状況】成約数＝22 万 4483 件(前年比 4.2%減)。◇東京 23 区＝10 万 2379 件(同 1.2%減)◇東京都下＝1 万 9221 件(同 10.3%減)◇神奈川県＝5 万 9271 件(同 2.1%減)◇埼玉県＝2 万 191 件(同 17.0%減)◇千葉県＝2 万 3421 件(同 4.4%減)―全てのエリアがマイナス。

〔首都圏・1 m<sup>2</sup>当たり成約賃料〕賃貸マンション＝首都圏平均 2658 円(前年比 1.3%上昇)、4 年連続のプラス。◇東京 23 区＝3118 円(同 1.5%上昇)◇東京都下＝2200 円(同 0.2%下落)◇神奈川県＝2244 円(同 0.2%上昇)◇埼玉県＝1842 円(同 0.5%上昇)◇千葉県＝1902 円(同

1.1%上昇)。賃貸アパート＝首都圏平均 2315 円(同 3.5%上昇)、5 年連続のプラス。◇東京 23 区＝2930 円(同 0.5%上昇)◇東京都下＝2142 円(同 0.7%上昇)◇神奈川県＝2216 円(同 4.1%上昇)◇埼玉県＝1707 円(同 3.8%上昇)◇千葉県＝1690 円(同 2.9%上昇)。

[首都圏・1 戸当たり成約賃料]賃貸マンション＝首都圏平均 8.79 万円(前年比 0.1%下落)、再びマイナス。◇東京 23 区＝9.99 万円(同 0.2%下落)◇東京都下＝7.29 万円(同 1.2%下落)◇神奈川県＝7.77 万円(同 0.6%上昇)◇埼玉県＝6.73 万円(同 1.6%下落)◇千葉県＝6.92 万円(同 1.1%下落)。賃貸アパート＝首都圏平均 6.32 万円(同 0.5%下落)、6 年ぶりのマイナス。◇東京 23 区＝7.47 万円(同 1.8%上昇)◇東京都下＝5.96 万円(同 4.9%下落)◇神奈川県＝6.04 万円(同 2.3%下落)◇埼玉県＝5.27 万円(同 4.7%下落)◇千葉県＝5.34 万円(同 1.3%下落)。

[URL] <https://athome-inc.jp/wp-content/uploads/2019/02/2019022001.pdf>

【問合せ先】 広報担当 03—3580—7504

## シンポジウム

### 日大、「どうやって、国際不動産市場の活性化を図るのか？」3/16 開催

日本大学経済学部グローバル社会文化研究センターは、国際シンポジウム「どうやって、国際不動産市場の活性化を図るのか？」[後援：日米不動産協力機構(JARECO)]を開催する。

日本は 1990 年代の初期にバブル経済が崩壊して以降、20 年以上にわたる低成長に苦しんできた。特に不動産価格は 1990 年代以降、ほぼ一貫して低下し続け、不動産市場に代表される都市住宅関連市場の縮小が止まらない状況にある。それはバブル経済の崩壊というネガティブショックによるものだけでなく、人口減少、超高齢化社会を迎えているという構造的な原因を有するものと考えられている。

しかし、政権交代以降の景気の持直しや東京オリンピック開催決定などを背景に、これまでとは異なる認識が広範に受け入れられ始めている。また、日本のみならず世界の成長センターであるアジア、環太平洋地域の経済力と連携した市場の活性化を図ろうとする動きも顕在化している。このため、我が国の不動産市場の将来はアウトバウンドのみならず、インバウンドにもらんだ将来構想を検討することが求められる。

同シンポジウムでは、国際不動産開発、投資の要因を探り、どのようなビジネス展開や政策が必要なのかを、アカデミズム、実務の専門家に参集してもらい議論を行う。

**【基調講演】** NAR (National Association of REALTORS) のグローバル戦略＝マーク北林氏 (2019 年 NAR-12 地区担当副会長、日本、モンゴル大使)。**【パネルディスカッション】** コーディネータ：山崎福寿氏(日本大学教授)。パネリスト(50 音順)：①国際不動産市場の透明度＝大東雄人氏(JLL リサーチダイレクター)、②制度的要因が国際不動産投資に与える影響＝定行泰甫氏(早稲田大学講師)、③中国アジア地域の不動産市場の現状＝曾根康雄氏(日本大学教授)、④国際不動産市場の発展のために必要な政策＝中川雅之氏(日本大学教授)。

**【日時・会場】** 3 月 16 日(土)、14:00～16:30、日本大学経済学部「7 号館講堂」(東京都千代田区)。**【参加費】** 無料。申込方法など詳細は URL を参照のこと。

[URL] <https://www.supportyou.jp/icanjuku/form/6/>