

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers

今週の
フラッシュ

発売戸数は首都圏が前年比 6.7%減、近畿圏 29.5%減

～不動産経済研究所、2月の新築マンション市場動向

不動産経済研究所がまとめた 2019 年 2 月の「首都圏・近畿圏の新築マンション市場動向」によると、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)の発売戸数は 2323 戸で、前年同月比 6.7%減、2 か月連続のダウンとなった。初月契約率は 65.6%で前年同月比 0.6 ポイント(P)アップしたものの、11 か月連続で好調ラインの 70%を下回った。

2 月の発売は全 184 物件で、前年同月の 198 物件を 14 物件下回った。このうち 100 戸以上を売り出した物件は 1 物件にとどまった(前年同月は 2 物件)。また初回売出し物件は 28 物件・994 戸で、前年同月の 32 物件・1095 戸と比べて物件数では 4 物件、戸数でも 101 戸下回った。

エリア別にみると、埼玉県が 69.2%増、神奈川県が 40.6%増と大きく伸ばしたのに対して、それ以外のエリアはいずれも 2 桁減となっており、中でも千葉県は 70.4%減、東京都下も 55.8%減と落込みが目立っている。東京 23 区のシェアは 39.7%で、前年同月に比べて 4.6P のダウンとなった。

新規発売戸数に対する月中の契約戸数は 1525 戸で、初月契約率は 65.6%。エリア別にみると、東京 23 区 72.0%と唯一 7 割を突破した一方、埼玉県は 59.3%と 5 割台にとどまっている。

【首都圏、発売戸数】◇発売戸数は 2323 戸で、前年同月比 6.7%減。エリア別にみると、東京 23 区 922 戸(前年同月比 16.5%減)、東京都下 156 戸(同 55.8%減)、神奈川県 776 戸(同 40.6%増)、埼玉県 396 戸(同 69.2%増)、千葉県 73 戸(同 70.4%減)。

[同、契約率・価格]◇初月契約率は 65.6%。エリア別にみると、東京 23 区 72.0%、東京都下 60.9%、神奈川県 61.9%、埼玉県 59.3%、千葉県 69.9%。1 戸当たりの平均価格は 6284 万円で、前年同月比 2.5%(156 万円)上昇、㎡単価も 91.1 万円で、同 2.5%(2.2 万円)上昇した。戸当たり平均価格・㎡単価ともに 2 か月連続のアップとなった。エリア別にみると、東京都下が戸当たり平均価格・㎡単価ともに下落した一方、東京 23 区と埼玉県はいずれも上昇した。

[同、専有面積・即日完売戸数など]◇専有面積は 68.96 ㎡で前年同月比 0.01%拡大。専有面積が 100 ㎡以上の住戸は、東京 23 区 11 物件・25 戸、神奈川県 5 物件・9 戸、埼玉県 1 物件・1 戸の合計 17 物件・35 戸で、シェアは 1.5%だった。期中、即日完売物件は 4 物件・40 戸(シェア 1.7%)、フラット 35 登録物件戸数は 2248 戸(シェア 96.8%)。販売在庫は 2

月末時点で前月末(9040戸)比468戸減の8572戸。前年同月末(6563戸)比では2009戸増加。

[同、3月の発売予測]◇3月の発売は前年同月(3617戸)を下回る3500戸前後の見込み。

【近畿圏、発売戸数】◇近畿圏(2府4県・9エリア=大阪府[大阪市部、大阪府下]、兵庫県[神戸市部、兵庫県下]、京都府[京都市部、京都府下]、滋賀県、奈良県、和歌山県)の発売戸数は1281戸、前年同月比29.5%減で、2か月連続で前年実績を下回った。エリア別にみると、大阪市部624戸(前年同月比12.8%減)、大阪府下283戸(同46.1%減)、神戸市部126戸(同33.0%減)、兵庫県下165戸(同98.8%増)、京都市部10戸(同92.6%減)、京都府下0戸(前年同月10戸)、奈良県8戸(前年同月比82.2%減)、滋賀県55戸(同52.2%減)、和歌山県10戸(前年同月0戸)。

[同、契約率・価格など]◇初月契約率は前年同月比8.1Pダウンの75.8%で、9か月連続で好調ラインの70%を上回った。メインエリアでは大阪府下が6割台と低迷したが、その他のエリアは堅調だった。1戸当たりの平均価格は前年同月比6.3%(229万円)上昇の3884万円。㎡単価は同8.1%(4.9万円)上昇の65.4万円。戸当たり平均価格は2か月ぶりのアップ、㎡単価は3か月ぶりのアップ。販売在庫は2月末時点2573戸で前月末(2761戸)比188戸の減少、前年同月末(2180戸)比では393戸の増加となった。

[同、3月の発売予測]◇3月の発売は前年同月(1745戸)を下回る1500戸程度を予測。

[URL] <https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/366/t4wac9g2.pdf> (首都圏)

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/365/i4wac9g2.pdf> (近畿圏)

【問合せ先】企画調査部 03—3225—5301

調査統計

国交省、1月の建設総合統計、出来高総計は前年同月比0.7%減4.8兆円

国土交通省がまとめた「建設総合統計」(平成31年1月分)によると、1月の出来高総計は4兆8970億円(前年同月比0.7%減)で、このうち民間総計は2兆8495億円(同0.5%増)、公共総計は2兆475億円(同2.3%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〉2兆3345億円(前年同月比0.7%増)、うち居住用1兆4191億円(同0.5%増)、非居住用9155億円(同0.9%増)。〈土木〉5150億円(同0.0%減)。

【公共の出来高総計の内訳】〈建築〉3385億円(前年同月比5.8%減)、うち居住用408億円(同13.0%減)、非居住用2977億円(同4.7%減)。〈土木〉1兆7089億円(同1.5%減)。

【地域別の出来高】◇北海道=1814億円(前年同月比11.6%減)◇東北=5051億円(同3.8%減)◇関東=1兆7470億円(同1.4%減)◇北陸=2368億円(同6.2%増)◇中部=5771億円(同2.8%減)◇近畿=6079億円(同3.0%増)◇中国=2963億円(同13.1%増)◇四国=1466

億円(同 3.2%減)◇九州・沖縄=5988 億円(同 1.4%減)。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000821.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

市場動向

1月の首都圏・居住用賃貸物件の成約数は前年比2か月連続減、アットホーム調べ

アットホームがまとめた2019年1月の首都圏[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)の成約動向」によると、居住用賃貸物件の成約数は2万227件で、前年同月比2.1%減少し、2か月連続のマイナスとなった。

東京23区・東京都下・千葉県のマイナスは続いているが、ゆるやかに回復している。一方、2018年第4四半期からプラスに転じた神奈川県はアパートが牽引し、賃貸物件全体では同4か月連続のプラスを維持。また昨夏から回復傾向にあった埼玉県も、微増となった。なお、首都圏のアパートは東京23区の増加などにより、再びプラスとなっている。

【首都圏・居住用賃貸物件の成約状況】成約数=2万227件(前年同月比2.1%減、うちマンション4.4%減、うちアパート1.2%増)。◇東京23区=9434件(同2.0%減、うちマンション5.0%減、うちアパート5.3%増)◇東京都下=1818件(同1.4%減、うちマンション2.3%減、うちアパート1.3%減)◇神奈川県=5351件(同1.9%増、うちマンション1.5%減、うちアパート7.1%増)◇埼玉県=1746件(同1.0%増、うちマンション0.2%増、うちアパート0.1%増)◇千葉県=1878件(同15.4%減、うちマンション14.3%減、うちアパート18.7%減)―賃貸物件全体では、神奈川県・埼玉県以外のエリアがマイナス。

【首都圏・1㎡当たり成約賃料】マンション=首都圏平均2687円(前年同月比0.6%上昇)、4か月ぶりのプラス。◇東京23区=3146円(同1.1%上昇)◇東京都下=2236円(同1.2%下落)◇神奈川県=2250円(同1.1%下落)◇埼玉県=1853円(同2.6%上昇)◇千葉県=2006円(同4.0%上昇)。アパート=首都圏平均2380円(同0.7%下落)、2018年から続いていたプラスがマイナスに転じる。◇東京23区=2916円(同2.4%下落)◇東京都下=2176円(同2.3%下落)◇神奈川県=2262円(同0.6%下落)◇埼玉県=1751円(同2.0%下落)◇千葉県=1732円(同1.0%下落)。

【首都圏・1戸当たり成約賃料】マンション=首都圏平均8.72万円(前年同月比0.7%下落)、前月のプラスから反転しマイナス。◇東京23区=9.80万円(同1.3%下落)◇東京都下=7.33万円(同2.0%下落)◇神奈川県=7.78万円(前年同月と同じ)◇埼玉県=6.91万円(前年同月比3.4%上昇)◇千葉県=6.93万円(同0.4%下落)。アパート=首都圏平均6.47万円(同1.4%上昇)、4か月ぶりのプラス。◇東京23区=7.57万円(同2.9%上昇)◇東京都下=6.15万円(同3.0%上昇)◇神奈川県=6.17万円(前年同月と同じ)◇埼玉県=5.20万円(前年同月比2.8%下落)◇千葉県=5.18万円(同5.0%下落)。

〔URL〕 <https://athome-inc.jp/wp-content/uploads/2019/02/2019022701.pdf>

【問合せ先】 広報担当 03—3580—7504

セミナー

木住協、「木造住宅・建築物の振興について(平成 31 年度予算概要)」4/9 開催

(一社)日本木造住宅産業協会は、住まいのトレンドセミナー「(仮)木造住宅・建築物の振興について(平成 31 年度予算概要)」を、国土交通省住宅局の担当者を講師に招き開催する。

【日時・会場・定員】4月9日(火)、15:00~15:50(受付開始 14:45)、日本木造住宅産業協会「6F 会議室」(東京都港区)、40 名。【申込締切】4月3日(水)。【受講料】会員・一般ともに無料。【受講資格】特になし。申込方法など詳細は URL を参照のこと。

[URL] <https://www.mjkkoushuu.jp/seminar/detail/175>

【問合せ先】研修部 03—5114—3016

講習会

住宅瑕疵担保責任保険協会、「既存住宅状況調査技術者講習」4/16 から全国で開催

(一社)住宅瑕疵担保責任保険協会は、平成 30 年 4 月に施行された改正宅建業法の建物状況調査にも対応する「既存住宅状況調査技術者講習／移行講習・新規講習」を全国 8 都市で開催する。

【既存住宅状況調査技術者のメリット】①保険の現場検査のノウハウを生かし、構造別(木造・RC造)及び規模別のチェックリストを使って丁寧に解説。②講習修了者には、チェックシートや委任契約書のひな形等、調査の実務で活用できるツールを無償で専用ホームページにて用意。③既存住宅売買瑕疵保険の加入に際してのメリット。④既存住宅流通市場の状況についても解説。⑤改正宅建業法の建物状況調査に限らず、リフォーム工事着工前の現況検査や既存住宅売買瑕疵保険の加入に際して必要な現況検査など、幅広くインスペクション等業務に携われる人にも最適な講習。⑥建築 CPD 情報提供制度の認定プログラム。

【移行講習・受講対象】全ての建築士(一級、二級、木造)であって、以下の条件に該当する人が対象。①同協会に現在、登録されている既存住宅現況検査技術者、②国土交通省長期優良住宅化リフォーム推進事業者のためのインスペクター講習登録団体に現在、登録されている人。【新規講習・受講対象】全ての建築士(一級、二級、木造)の人が対象。建築士事務所登録をしている会社に所属しているか否かは問わない。

【現在受付中の講習の日程・定員・会場】移行講習と新規講習の日程・会場は同じ。①4月16日(火)、50人、TKP東京駅八重洲カンファレンスセンター(東京都中央区)。②5月17日(金)、16人、住宅瑕疵担保責任保険協会「会議室」(東京都港区)。③5月23日(木)、50人、imyホール(名古屋市東区)。④5月24日(金)、50人、天満研修センター(大阪市北区)。⑤5月29日(水)、30人、札幌カンファレンスホール(札幌市中央区)。⑥6月4日(火)、50人、リファレンス大博多ビル(福岡市博多区)。⑦6月18日(火)、16人、住宅瑕疵担保責任保険協会「会議室」(東京都港区)。⑧7月2日(火)、30人、ボルファートとやま(富山市)。⑨7月23日(火)、16人、住宅瑕疵担保責任保険協会「会議室」(東京都港区)。⑩8月23日(金)、16人、住宅瑕疵担保責任保険協会「会議室」(東京都港区)。⑪9月4日(水)、50人、みやこ

めっせ[京都勧業館](京都市左京区)。⑫9月5日(木)、50人、岡山コンベンションセンター[ママカリフォーラム](岡山市北区)。

【受講料】移行講習=1万9440円(税込み)。新規講習=2万3760円(税込み)。申込方法など詳細はURLを参照のこと。 [URL] <https://www.kashihoken.or.jp/inspection/>

【問合せ】03—3580—0236

協会だより

当協会、「映像による販売促進セミナー」3月28日開催

当協会は会員向けに、政策委員会、戸建住宅委員会、中高層委員会、流通委員会、新規事業委員会共催による「映像による販売促進セミナー」を開催する。

映像という手法を用い、普段の視点からでは見えない世界の映像提供や、テーマパーク開業に向けての宣伝活動方法、実物と変わらないようなVR・CGアニメーションについてのプレゼンなど、不動産販売促進に役立つ新たな技法を紹介する。

【テーマ及び講師】①人の視覚から見えない世界を=三代勝之氏[ReVision(株)代表取締役]、②MOOMIN VALLEY PARKから学ぶ=塚田拓士氏[フィンテックグローバル(株)、フィンテックアセットマネジメント出向(投資営業部長)]、③世界最高水準のVR技術で販売促進=内堀雄平氏[株ジブンハウス常務取締役]。

【申込方法】参加申込票に必要事項(会社名、担当者氏名、TEL、FAX、参加者氏名・役職)をご記入の上、FAX(03—3511—0616)で申し込むこと。

【日時・会場】3月28日(木)、15:00~17:00、主婦会館プラザエフ9階「スズラン」(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] http://www.zenjukyo.jp/new_info/gyoji/data/190328hanbaisokushin.pdf

【問合せ】事務局 03—3511—0611

当協会、「次世代住宅ポイント等説明会」4月3日開催

当協会は会員向けに、政策委員会、戸建住宅委員会、中高層委員会共催による「次世代住宅ポイント等説明会」を開催する。

【テーマ及び講師】①建築物省エネ法の改正について=国土交通省住宅局住宅生産課担当者、②次世代住宅ポイントの概要について=国土交通省住宅局住宅生産課担当者、③建設キャリアアップシステムを活用した政策展開について=国土交通省土地・建設産業局建設市場整備課担当者、④建設分野における特定外国人の受入れについて=国土交通省土地・建設産業局建設市場整備課担当者。

【申込方法】参加申込票に必要事項(会社名、担当者氏名、TEL、FAX、参加者氏名・役職)をご記入の上、FAX(03—3511—0616)で申し込むこと。

【日時・会場】4月3日(水)、15:00~17:00、弘済会館4階「蘭」(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] http://www.zenjukyo.jp/new_info/gyoji/data/190403jutakupoint.pdf

【問合せ】事務局 03—3511—0611