

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35.3%減、近畿圏18.1%増

～不動産経済研究所、7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7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1932戸で、前年同月比35.3%減、7か月連続のダウンとなった。初月契約率は67.9%で前年同月比0.1ポイント(P)アップした。

7月の発売は158物件・1932戸で、前年同月と比べ物件で37件、戸数で1054戸下回った。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(単発物件[期分けをしないで全戸売り出した物件]を含む)は19物件・736戸(シェア38.1%)で、前年同月の36物件・1443戸(シェア48.3%)と比べて、物件数で17物件、戸数でも707戸下回った。

発売戸数をエリア別にみると、全エリアで減少しており、東京都下が前年同月比55.3%減と半減したほか、東京23区(同35.8%減)、神奈川県(同37.1%減)も3割以上落ち込んでいる。東京都区部のシェアは47.7%となり、同0.4P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1311戸で、初月契約率は67.9%。エリア別にみると、千葉県が76.8%、埼玉県が76.1%と70%台に乗せた一方で、東京23区、東京都下神奈川県は60%台にとどまっている。

【首都圏、発売戸数】◇発売戸数は1932戸で前年同月比35.3%減。エリア別にみると、東京23区922戸(同35.8%減)、東京都下187戸(同55.3%減)、神奈川県361戸(同37.1%減)、埼玉県268戸(同7.3%減)、千葉県194戸(同27.6%減)。

【同、契約率・価格】◇初月契約率は67.9%。エリア別にみると、東京23区66.4%、東京都下61.0%、神奈川県64.3%、埼玉県76.1%、千葉県76.8%。1戸当たりの平均価格は5676万円で前年同月比8.3%下落、㎡単価は86.0万円で同6.2%下落した。平均価格は2か月連続、㎡単価は3か月連続のダウンとなった。エリア別にみると、東京都下の㎡単価が上昇したものの、それ以外はいずれも下落しており、中でも東京23区の平均価格が10.0%下落、埼玉県の㎡単価が11.4%下落と、大幅にダウンしている。

【同、専有面積・即日完売戸数など】◇専有面積は66.01㎡で前年同月比2.3%縮小。専有面積が100㎡以上の住戸は、東京23区6物件・13戸、神奈川県1物件・1戸、千葉県1物件・3戸の合計8物件・17戸で、シェアは0.9%だった。期中、即日完売物件は昨年10月以来のゼロ。フラット35登録物件戸数は1880戸(シェア97.3%)。販売在庫は7月末時点で7115戸。前月末比323戸の減少。在庫の圧縮は7か月連続となる。前年同月末比では853戸の増

加となった。

[同、8月の発売予測]◇8月の発売は前年同月(1502戸)を上回る2000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1788戸、前年同月比18.1%増で、2か月連続で前年実績を上回った。エリア別にみると、大阪市部970戸(前年同月比58.5%増)、大阪府下404戸(同59.7%増)、神戸市部34戸(同80.5%減)、兵庫県下204戸(同41.9%減)、京都市部74戸(同13.8%増)、京都府下0戸(前年同月0戸)、奈良県12戸(前年同月比100.0%増)、滋賀県90戸(同69.8%増)、和歌山県0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9.1Pアップの83.1%で、2か月連続で70%を上回った。ファミリー物件、都市型コンパクト物件ともに初回売出しが活発で、発売戸数と契約率を引き上げた。大阪市部、大阪府下、京都市部では契約率80%を超え絶好調。1戸当たりの平均価格は前年同月比3.2%上昇の4713万円。㎡単価は同14.3%上昇の76.0万円。平均価格は2か月ぶりのアップ、㎡単価は2か月連続のアップ。販売在庫は7月末時点で2188戸。前月末比113戸の減少、前年同月末比では85戸の減少となった。

[同、8月の発売予測]◇8月の発売は前年同月(1378戸)を下回る1200戸程度を予測。

[URL] <https://www.fudousankeizai.co.jp/mansion?archiveFlg=1>

【問合せ先】企画調査部 03-3225-5301

調査統計

国交省、令和元年2Qの地価LOOKレポート、上昇地区が6期連続9割超

国土交通省は、四半期ごとに調べている地価LOOKレポート「主要都市の高度利用地地価動向報告」令和元年第2四半期(平成31年4月1日～令和元年7月1日)をまとめた。

それによると、調査した全国100地区のうち、地価が上昇したのが97地区(前回97地区)、横ばいが3地区(同3地区)、下落が0地区(同0地区)で、上昇地区数の割合が全体の97.0%(同97.0%)となり、6期連続して9割を上回った。

上昇している97地区のうち、0～3%の上昇が69地区(同68地区)、3～6%の上昇が25地区(同29地区)。「宮の森」「駅前通」(札幌市)、「錦町」「中央1丁目」(仙台市)、「千葉駅前」(千葉市)、「歌舞伎町」「渋谷」(東京都)、「太閤口」「伏見」「久屋大通駅周辺」「金山」(名古屋市)、「京都駅周辺」「河原町」「烏丸」(京都市)、「中之島西」「北浜」「心齋橋」「なんば」「福島」「天王寺」「江坂」(大阪府)、「三宮駅前」(神戸市)、「博多駅周辺」(福岡市)、「下通周辺」(熊本市)、「県庁前」(那覇市)、6%以上の上昇が3地区(同0地区)。「西梅田」「茶屋町」「新大阪」(大阪市)。

大阪圏の商業系3地区[「西梅田」「茶屋町」「新大阪」(大阪市)]で3～6%の上昇から6%以上の上昇に上昇幅を拡大し、東京圏の商業系1地区[「横浜駅西口」(横浜市)]で3～6%の上昇から0～3%の上昇に上昇幅を縮小した。

上昇している地区数の割合が高水準を維持している主な要因として、景気の回復、雇用・所得環境の改善、金融緩和等による良好な資金調達環境を背景に、三大都市圏を中心に空室率の低下・賃料の上昇等オフィス市況は堅調な状況が続いていること、再開発事業の進展に

より繁華性が向上していること、訪日外国人の増加により店舗、ホテルの建設需要が旺盛であること、利便性の高い地域等でのマンション需要が堅調であること等、オフィス、店舗、ホテル、マンション等に対する不動産投資が引き続き堅調であることが考えられる。

東京圏の商業系2地区[「銀座中央」(東京都)、「元町」(横浜市)]及び地方圏の住宅系1地区[「大濠」(福岡市)]の計3地区で横ばいを継続している。なお、下落している地区は平成26年第3四半期から20期連続してみられなかった。

三大都市圏(77地区)と地方圏(23地区)の動向は、[東京圏]全43地区＝上昇41地区(前回41地区)、横ばい2地区(同2地区)、下落0地区(同0地区)となり、95.3%の地区が上昇となった。上昇幅を縮小した地区は1地区であった。[大阪圏]全25地区＝平成30年度第1四半期から6期連続で全ての地区で上昇となった。上昇幅を拡大した地区は3地区であった。[名古屋圏]全9地区＝平成25年第2四半期から25期連続で全ての地区で上昇となった。[地方圏]全23地区＝上昇22地区(同22地区)、横ばい1地区(同1地区)、下落0地区(同0地区)となり、95.7%の地区が上昇となった。

用途別の動向は、◇住宅系地区＝全32地区のうち、上昇31地区(前回31地区)、横ばい1地区(同1地区)、下落0地区(同0地区)となり、96.9%の地区で上昇となった。◇商業系地区＝全68地区のうち、上昇66地区(同66地区)、横ばい2地区(同2地区)、下落0地区(同0地区)となり、97.1%の地区が上昇となった。上昇幅を拡大した地区は3地区、上昇幅を縮小した地区は1地区であった。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo04_hh_000162.html

[問合せ先] 土地・建設産業局 地価調査課 地価公示室 03—5253—8111 内線 30366、30367

国交省、6月の建設総合統計、出来高総計は前年同月比2.6%増の4.2兆円

国土交通省がまとめた「建設総合統計」(令和元年6月分)によると、6月の出来高総計は4兆2311億円(前年同月比2.6%増)で、このうち民間総計は2兆6727億円(同1.1%増)、公共総計は1兆5584億円(同5.3%増)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〉2兆1660億円(前年同月比1.3%増)。うち居住用1兆3075億円(同1.0%増)、非居住用8585億円(同1.7%増)。〈土木〉5067億円(同0.3%増)。

[公共の出来高総計の内訳]〈建築〉3163億円(前年同月比7.0%増)。うち居住用407億円(同0.4%減)、非居住用2756億円(同8.2%増)。〈土木〉1兆2421億円(同4.9%増)。

[地域別の出来高]◇北海道＝2347億円(前年同月比18.9%増)◇東北＝4191億円(同5.0%減)◇関東＝1兆5611億円(同1.6%増)◇北陸＝2261億円(同3.2%増)◇中部＝4823億円(同5.3%増)◇近畿＝5302億円(同3.3%増)◇中国＝2197億円(同7.8%増)◇四国＝1098億円(同0.6%増)◇九州・沖縄＝4480億円(同0.7%増)。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000851.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

意見募集

東京都、「マンションの管理の適正化に関する指針素案」への意見募集開始

東京都では、「マンションの管理の適正化に関する指針素案」への意見の募集を行っている。東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例第 4 条に規定する管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針を定めるため、都は「マンションの管理の適正化に関する指針に関する検討会」(座長：齊藤広子・横浜市立大学教授)を開催している。

このたび、検討会での議論を踏まえ、「マンションの管理の適正化に関する指針素案」を取りまとめたので、下記のとおり都民等からの意見を募集する。

【募集内容】「マンションの管理の適正化に関する指針素案」への意見。

◇「指針素案」制定の趣旨＝この指針は、東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例第 4 条第 2 項の規定に基づき定めるものであって、良質なマンションストック及び良好な居住環境の形成並びにマンション周辺における防災・防犯の確保及び衛生・環境への悪影響の防止を図るため、マンションの管理の主体である管理組合が、マンション管理士、マンション管理業者及びマンション分譲事業者による条例第 6 条から第 8 条までの規定の趣旨を踏まえた協力並びにその他のマンションに関わる者の協力の下、行政の支援を活用しながら、マンションの適正な管理の推進及び社会的機能の向上に資する取組みを実施する際の具体的な指針となるものである。

◇「指針素案」章立て＝第一章・総則①制定の趣旨、②用語の定義、③実施の主体。第二章・管理不全を予防するための必須事項④管理組合の運営体制の整備、⑤管理者等、⑥管理規約、⑦総会の開催等、⑧管理費、⑨修繕積立金の設定、⑩修繕の計画的な実施。第三章・適正な管理を行う上で重要な項目⑪長期修繕計画、⑫出納・会計処理、⑬滞納防止・滞納処理、⑭区分所有者等の名簿、⑮耐震化対策、⑯マンションに関する情報等の保管。第四章・マンションの社会的機能を向上する取組⑰防災対策、⑱住環境の維持、⑲居住者コミュニティ・地域コミュニティ。第五章・その他マンションの管理の適正化に関する重要な事項⑳マンション管理業者への委託等、㉑外部専門家の活用、㉒専有部分への対応、㉓マンションに関する情報等の開示、㉔行政機関に対する届出等、㉕マンションの再生。

【意見の提出方法・提出先】提出先：住宅政策本部住宅企画部マンション課。郵送、メール、ファックスのいずれかの方法で提出すること。【意見提出の締切】9月19日(木)まで。郵送は当日消印有効。【今後の予定】寄せられた意見を参考に、指針を定める予定。

「指針素案」の内容や意見提出方法などの詳細はURLを参照のこと。

[URL] <http://www.mansion-tokyo.jp/shisaku/01tekiseikashishin-kentoukai03.html>

(東京都マンションポータルサイト)

【問合せ先】 住宅政策本部 住宅企画部 マンション課
マンション施策推進担当 03—5320—4933

セミナー

グリーン建築F、「ESG 投資から社会的インパクトを意識した不動産投資へ」9/27 開催

グリーン建築推進フォーラム(GBF-IBEC)は、第21回月例セミナー「ESG投資から社会的インパクトを意識した不動産投資へ」を開催する。

【講師】堀江隆一氏[CSRデザイン環境投資顧問(株)代表取締役社長]。

【日時・会場・定員】9月27日(金)、16:30~18:00、弘済会館4階「楓」(東京都千代田区)、100名。【参加費】無料。申込方法など詳細はURLを参照のこと。

〔URL〕<http://www.ibec.or.jp/GBF/>

【問合先】(一財)建築環境・省エネルギー機構(IBEC) 建築環境部
グリーン建築推進フォーラム担当 03-3222-6728

協会だより

◆9月の行事予定

◇ 3日(火)	9:50~	不動産後見アドバイザー資格講習会(組織委員会) 〔住宅金融支援機構東海支店〕
◇ 4日(水)	9:50~	同上〔同上〕
	16:00~	広報委員会〔協会会議室〕
◇ 5日(木)	14:00~	全住協フォーラム~令和を生きる(総務委員会・組織委員会・政策委員会) 〔東京ウィメンズプラザ「ホール」〕
◇ 6日(金)	9:45~	宅地建物取引士法定講習〔連合会館〕
	13:30~	特保住宅(戸建住宅)検査員研修〔広島YMCA国際文化センター〕
◇10日(火)	14:00~	人事総務担当者のための「人財開発定例勉強会」(総務委員会)〔協会会議室〕
◇12日(木)	9:30~	組織変革の担い手となるための若手リーダー研修(総務委員会)〔全水道会館〕
◇13日(金)	13:30~	「声から前向きさと好印象を手に入れる心理学分析と発声の実践力」研修 (総務委員会)〔弘済会館〕
◇18日(水)	9:50~	不動産後見アドバイザー資格講習会(組織委員会)〔福岡県自治会館〕
◇19日(木)	9:30~	契約法務基礎研修〔全水道会館〕
	9:50~	不動産後見アドバイザー資格講習会(組織委員会)〔福岡県自治会館〕
	14:00~	管理職のための契約法務研修(総務委員会)〔全水道会館〕
◇24日(火)	10:00~	営業マネージャー向け実践講座(マネジメント編) 〔TKP東京駅八重洲カンファレンスセンター〕
	12:00~	流通委員会〔弘済会館〕
◇30日(月)	12:00~	総務委員会〔協会会議室〕