

2019.9.27 No. 0317

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



発売戸数は首都圏が前年比 21.1%増、近畿圏 2.7%減

～不動産経済研究所、8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8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)の発売戸数は前年同月比21.1%増の1819戸となった。東京・中央区の五輪選手村の大規模マンションプロジェクト「HARUMI FLAG」の発売などによって、2018年12月以来8か月ぶりのアップとなった。新規発売戸数に対する月中の契約戸数は1371戸で、初月契約率は75.4%。前年同月比10.9ポイント(P)アップして、5か月ぶりに70%台に乗せた。

8月の発売全124物件のうち、「HARUMI FLAG」(総分譲戸数4145戸、うち1期分600戸)の発売などで初回売出し物件は、前年同月と比べ物件では12件、戸数でも589戸(103.9%増)上回った。

【首都圏、発売戸数】1819戸(前年同月比21.1%増)。エリア別にみると、東京23区1201戸(同117.2%増)、東京都下129戸(同22.9%増)、神奈川県374戸(同167.1%増)、埼玉県63戸(同71.0%減)、千葉県52戸(同89.3%減)。東京23区が倍増したほか、神奈川県も大きく伸ばしている。その一方で千葉県と埼玉県が大きく落ち込んだ。東京23区のシェアは66.0%にまで伸び、同29.2Pのアップとなった。

【同、契約率・価格】◇初月契約率は75.4%(前年同月比10.9P増)。エリア別にみると、東京23区77.5%、東京都下62.8%、神奈川県78.3%、埼玉県50.8%、千葉県65.4%。東京23区と神奈川県が70%を上回ったのに対して、埼玉県は50.8%にとどまっている。◇1戸当たりの平均価格は6405万円(前年同月比19.5%上昇)、㎡単価は89.5万円(同13.6%上昇)。平均価格は3か月ぶり、㎡単価は4か月ぶりのアップで、東京23区のシェアが60%を超えたことによって、ともに大幅アップとなった。エリア別にみると、東京23区と神奈川県が平均価格、㎡単価ともに下落した一方、東京都下、埼玉県、千葉県はいずれも上昇している。

【同、専有面積・即日完売戸数など】◇専有面積は71.54㎡(前年同月比5.2%拡大)。専有面積が100㎡以上の住戸は、東京23区7物件・127戸、神奈川県1物件・2戸、埼玉県1物件・1戸、千葉県1物件・1戸の合計10物件・131戸で、シェアは7.2%だった。◇期中、即日完売物件は3物件・11戸(シェア0.6%)。◇フラット35登録物件戸数は1728戸(シェア95.0%)。◇販売在庫は8月末時点で6748戸。前月末比367戸の減少、前年同月末比では725戸の増加となった。2018年11月以来9か月ぶりに7000戸を下回った。

【同、9月の発売予測】前年同月(3372戸)を下回る3000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1341戸(前年同月比2.7%減)。3か月ぶりに前年実績を下回った。エリア別にみると、大阪市部792戸(同19.5%増)、大阪府下277戸(同29.9%減)、神戸市部87戸(同31.0%減)、兵庫県下68戸(同78.9%増)、京都市部83戸(同31.7%増)、京都府下4戸(前年同月0戸)、奈良県19戸(前年同月比850.0%増)、滋賀県11戸(同87.9%減)、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84.9%(前年同月比4.3Pアップ)。3か月連続で70%を上回った。都市型コンパクト物件の初回売出しが活発で、発売戸数と契約率を引き上げた。特に大阪市部は90%を超え絶好調だった。◇1戸当たりの平均価格は3054万円(前年同月比14.8%下落)。㎡単価は65.5万円(同2.8%下落)。平均価格は2か月ぶりのダウン、㎡単価は3か月ぶりのダウン。◇販売在庫は8月末時点で1999戸。前月末比189戸の減少、前年同月末比では206戸の減少となった。なお、販売在庫が2000戸を下回ったのは2015年10月以来のこと。

【同、9月の発売予測】前年同月(1859戸)を下回る1700戸程度を予測。

【URL】<https://www.fudousankeizai.co.jp/mansion>

【問合せ先】企画調査部 03-3225-5301

調査統計

国交省、令和元年都道府県地価調査、全国の全用途平均は2年連続で上昇

国土交通省は、「令和元年都道府県地価調査」の結果を公表した。同調査は全国約2万1500地点を対象に実施され、7月1日時点の地価動向として、次のような結果が得られた。

【全国平均】全用途平均は2年連続で上昇し、上昇基調を強めている。住宅地は下落幅の縮小傾向が継続、商業地は3年連続で上昇。

【三大都市圏(東京圏、大阪圏、名古屋圏)】全用途平均・住宅地・商業地のいずれも各圏域で上昇が継続している。

【地方圏】住宅地は下落幅の縮小傾向が継続しており、商業地は平成3年以来28年ぶりに上昇に転じた。

背景として、景気回復、雇用・所得環境が改善、低金利環境の下で、①交通利便性等に優れた地域を中心に住宅需要が堅調であること、②オフィス市場の活況、外国人観光客等の増加による店舗・ホテル需要の高まりや再開発事業等の進展を背景に需要が拡大していることなどが挙げられる。

「都道府県地価調査」とは、国土利用計画法施行令に基づき、各都道府県知事が毎年7月1日時点における基準地の1㎡当たりの価格を調査し公表するもの。

【URL】http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo04_hh_000164.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、30353

国交省、7月の建設総合統計、出来高総計は前年同月比1.9%増の4.3兆円

国土交通省がまとめた「建設総合統計」(令和元年7月分)によると、7月の出来高総計は4兆3434億円(前年同月比1.9%増)で、このうち民間総計は2兆7272億円(同0.1%増)、公共総計は1兆6162億円(同4.9%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〉2兆2544億円(前年同月比0.7%増)。うち居住用1兆3691億円(同1.3%増)、非居住用8853億円(同0.2%減)。〈土木〉4728億円(同2.3%減)。

[公共の出来高総計の内訳]〈建築〉3306億円(前年同月比7.0%増)。うち居住用421億円(同2.8%減)、うち非居住用2886億円(同8.6%増)。〈土木〉1兆2856億円(同4.4%増)。

[地域別の出来高]◇北海道=2634億円(前年同月比15.1%増)◇東北=4349億円(同4.3%減)◇関東=1兆5522億円(同1.9%減)◇北陸=2397億円(同0.1%減)◇中部=4947億円(同6.7%増)◇近畿=5458億円(同8.1%増)◇中国=2263億円(同7.7%増)◇四国=1190億円(同5.6%増)◇九州・沖縄=4673億円(同0.0%増)。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000860.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

市場指標

不動産住宅価格指数、7月の首都圏総合は前月比2か月ぶりの下落

(一財)日本不動産研究所は2019年7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・基準値=2000年1月・100ポイント(P)]をまとめた。

不動産住宅価格指数は、東京証券取引所が2011年4月から2014年12月まで「東証住宅価格指数(試験算出)」として公表していた指数を引き継ぐもので、算出する地域は東京・神奈川・千葉・埼玉の各都県と首都圏総合の5つとなっている。

首都圏総合(既存マンション)は91.29P(前月比0.56%下落)で、2か月ぶりに下落した。

[地域別の内訳]◇東京都=100.34P(前月比1.09%下落)で、2か月ぶりの下落◇神奈川県=85.20P(同0.02%上昇)で、2か月連続の上昇◇千葉県=71.01P(同0.94%上昇)で、2か月連続の上昇◇埼玉県=75.28P(同0.57%上昇)で、2か月ぶりの上昇。

[URL] <http://www.reinet.or.jp/?p=22927>

【問合せ先】研究部 03—3503—5335

見学会

建築研、「LCCM住宅デモンストレーション棟見学会」10月9日開催

国立研究開発法人建築研究所と(一社)日本サステナブル建築協会は、「第26回LCCM住宅デモンストレーション棟見学会」を開催する。

LCCM住宅(ライフサイクルカーボンマイナス住宅)とは、住宅の長い寿命の中で、建設時、運用時、廃棄時において、できるだけ省CO₂に取り組み、かつさらに太陽光発電などを利用した再生可能エネルギーの創出により、住宅建設時のCO₂排出量も含め生涯でのCO₂の収支をマイナスにする住宅のこと。

【日時・会場・定員】10月9日(水)、14:00~16:00、建築研究所(茨城県つくば市)、120名。

【参加費】無料。**【申込締切】**10月7日(月)まで。申込方法など詳細はURLを参照のこと。

【URL】 <https://www.kenken.go.jp/japanese/contents/lccm/kengaku.html>

【問合先】 建築研究所 029—879—0601

セミナー

バングラデシュと国際人材育成機構、「外国人材活用セミナー」10/10開催

バングラデシュ人民共和国海外居住者福利厚生・海外雇用省と(公財)国際人材育成機構は、「外国人材活用セミナー」を開催する。バングラデシュのイムラン・アフマド同省大臣が来日し講演する。

高い経済成長が期待され、最近の動向が注目されているバングラデシュの最新情報や投資環境、人材の育成等の情報を入手できる貴重な機会としている。セミナー後の懇親会では大臣や大使館関係者ほかとの懇談や名刺交換を行う場を設けている。

【挨拶】 ラバブ・ファティマ氏[バングラデシュ大使館特命全権大使]。

【講演】 ①バングラデシュの経済・投資・労働環境について=イムラン・アフマド氏[バングラデシュ海外居住者福利厚生・海外雇用省大臣]。②技能実習制度及び特定技能制度について=柳澤共榮氏[(公財)国際人材育成機構会長]。**【懇親会】** ビュッフェ形式。

【日時・会場・定員】 10月10日(木)、◇講演 13:00~16:00(開場 12:30)、◇懇親会 16:00~17:00、グランドプリンスホテル新高輪「飛天の間」(東京都港区)、800名。**【参加費】** 無料。

申込方法など詳細はURLを参照のこと。なおURLでは申込期限が9月25日となっているが、期限後も受付を行っている。

【URL】 <http://www.imm.or.jp/infomation.html>

【問合先】 (公財)国際人材育成機構 本部 業務部 03—5645—5634

東京都、「住生活月間セミナー2019」10月11日開催

東京都は、住生活月間セミナー2019「住宅ストックの活用—空き家を使ってまちを元気に—」を開催する。

住生活基本法の目的とする「国民の豊かな住生活の実現」のために、都では毎年10月にセミナー等イベントを開催し、住宅に係る各種施策等の普及啓発に取り組んでいる。今年度は、空き家の利活用に知見を持つ人々を迎え、事例を交えながら、空き家活用のあり方について展望する。

【第一部・基調講演】暮らしを豊かにする空き家まちづくり＝饗庭伸氏[首都大学東京大学院都市環境科学研究科都市政策科学域教授]。

【第二部・事例発表及びパネルディスカッション】3名の講演後、ディスカッションを行う。
モデレーター＝饗庭伸氏。**事例発表①**谷中の生活文化と空き家再生について＝椎原晶子氏[NPO法人たいとう歴史都市研究会理事長]、**事例発表②**大田区における空き家を活用したグループホームの運営＝山口貴弘氏[(一社)ミューチュアルアンドアソシエイツ代表理事]、**事例発表③**郊外における創業支援と空き家利活用＝北池智一郎氏[㈱タウンキッチン代表取締役]。

【日時・会場・定員】10月11日(金)、14:00～17:00(開場13:30)、都議会議事堂1階「都民ホール」(東京都新宿区)、250名(先着順)。**【参加費】**無料。事前申込制。**【申込締切】**10月4日(金)、17:00まで。申込方法など詳細はURLを参照のこと。

[URL] <http://www.metro.tokyo.jp/tosei/hodohappyo/press/2019/09/03/03.html>

【問合せ先】住宅政策本部 住宅企画部 企画経理課 企画担当 03—5320—4938

シンポジウム

明海大と住宅保証支援機構、「不動産学シンポジウム」10月11日開催

明海大学不動産学部と(一財)住宅保証支援機構は、不動産学シンポジウム「住宅トラブル防止のための最近のトピックス—良質な住ストックの形成に向けて—」を開催する。

マイホーム取得を考えている人はもとより、不動産取引業界に関心のある高校生・大学生、専門職業家や人材育成に関心を持つ教育機関の人々の参加を呼びかけている。

【講演】①民法改正と住宅建築＝大森有理氏[大森法律事務所弁護士]。②マンションの大規模修繕＝原章博氏[(一社)マンションリフォーム推進協議会共用部分委員会委員長]。③ドローン等の最新技術を使った建物調査と安全飛行管理の必要性＝石田敦則氏[(一社)日本建築ドローン協会理事]。

【パネルディスカッション】モデレーター：周藤利一氏[明海大学不動産学部教授]。

【日時・会場・定員】10月11日(金)、13:30～16:45、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)、150名。**【参加費】**無料。「講義資料」「パンフレット」無償配布。申込方法など詳細はURLを参照のこと。

[URL] http://www.meikai.ac.jp/news/2019_news/2019-0909-1642-1.html

【問合せ先】明海大学 不動産学部 047—355—5120