

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers



発売戸数は首都圏が前年比34.5%減、近畿圏40.5%減

～不動産経済研究所、1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2020年1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34.5%減の1245戸と、5か月連続の減少となった。また、発売戸数に対する契約戸数は784戸で、初月契約率は63.0%。前年同月比4.5ポイント(P)ダウンした。1月の発売物件総数は全93物件にとどまり、前年同月比54物件下回った。このうち100戸以上を売り出した物件は1物件だった(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9物件・521戸で、前年同月と比べ物件数で11物件、戸数では417戸減少している。

【首都圏、発売戸数】1245戸(前年同月比34.5%減)。エリア別にみると、東京23区734戸(同21.1%増)、東京都下168戸(同4.3%増)、神奈川県186戸(同40.2%減)、埼玉県59戸(同89.9%減)、千葉県98戸(同58.8%減)。東京23区と東京都下の東京都2エリアが増加した一方、神奈川県、埼玉県、千葉県は大幅減となっており、中でも埼玉県が大きく落ち込んだ。東京23区のシェアは59.0%となり、前年同月比27.1Pアップと大きく伸ばした。

【同、契約率・価格】◇初月契約率は63.0%(前年同月比4.5P減)。エリア別にみると、東京23区64.2%、東京都下60.1%、神奈川県65.1%、埼玉県37.3%、千葉県70.4%。千葉県が7割台となった一方、埼玉県が3割台と低迷している。◇1戸当たりの平均価格は8360万円(前年同月比47.9%上昇)、㎡単価は126.2万円(同55.2%上昇)。東京23区のシェアが6割に迫ったこと、都心部で高額物件が発売となったことから、平均価格、㎡単価共に大きく上昇、共に調査を開始した1973年以降の最高値を更新している。エリア別では埼玉県が平均価格、㎡単価共に下落したのに対して、東京23区、東京都下、千葉県はいずれも大幅に上昇している。東京23区は平均価格が同38.7%上昇の1億511万円、㎡単価が同34.4%上昇の161.0万円となり、平均価格が1992年11月(1億260万円)以来の1億円台となっている。

【同、専有面積・即日完売戸数など】◇専有面積は66.22㎡(前年同月比4.8%縮小)。専有面積が100㎡以上の住戸は、東京23区5物件・34戸、神奈川県1物件・2戸の合計6物件・36戸で、シェアは2.9%だった。◇期中、即日完売物件はなかった。◇フラット35登録物件戸数は1128戸(シェア90.6%)。◇販売在庫は1月末時点で8688戸。前月末比407戸の減少。前年同月末比では352戸の減少となった。

【同、2月の発売予測】前年同月(1900戸)を下回る1500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621戸(前年同月比40.5%減)。1993年8月(502戸)以来の低水準となった。エリア別にみると、大阪市部238戸(同56.2%減)、大阪府下154戸(同30.3%減)、神戸市部15戸(同80.3%減)、兵庫県下65戸(同31.6%減)、京都市部30戸(同61.5%減)、京都府下0戸(前年同月9戸)、奈良県4戸(同0戸)、滋賀県84戸(前年同月比342.1%増)、和歌山県31戸(同933.3%増)。都市型コンパクト物件の発売がなかった。

【同、契約率・価格など】◇初月契約率は66.8%(前年同月比3.4P減)。2か月ぶりに好調ラインの70%を下回った。大阪市部では3か月連続の70%割れとなった。◇1戸当たりの平均価格は4296万円(前年同月比14.4%上昇)。㎡単価は62.9万円(同1.4%下落)。平均価格は3か月連続の上昇、㎡単価は2か月ぶりの下落。◇販売在庫は1月末時点で2664戸。前月末比156戸の減少、前年同月末比では97戸の減少となった。

【同、2月の発売予測】前年同月(1281戸)を下回る1000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4Qの地価LOOKレポート、上昇地区が8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4四半期(令和元年10月1日～令和2年1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、8期連続して9割を上回った。

名古屋圏の商業系1地区[「太閤口」(名古屋市)]、大阪圏の商業系3地区[「京都駅周辺」「河原町」「烏丸」(京都市)]、地方圏の商業系1地区[「下通周辺」(熊本市)]で3～6%の上昇から0～3%の上昇に上昇幅が縮小した。

これにより、上昇している97地区のうち、0～3%の上昇が74地区(同69地区)、3～6%の上昇が19地区(同24地区)[「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」「中野駅周辺」(東京都)、「伏見」「久屋大通駅周辺」「金山」(名古屋市)、「中之島西」「北浜」「心斎橋」「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)]、6%以上の上昇が4地区(同4地区)[「西梅田」「茶屋町」「新大阪」(大阪市)、「県庁前」(那覇市)]となった。

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、訪日外国人を始めとする訪問客の増加により店舗、ホテルの建設需要が堅調であること、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22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。[大阪圏]全25地区＝平成30年度第1四半期から8期連続で全ての地区で上昇となった。上昇幅が縮小した地区は3地区だった。[名古屋圏]全9地区＝平成25年第2四半期から27期連続で全ての地区で上昇となった。上昇幅が縮小した地区は1地区だった。[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。上昇幅が縮小した地区は1地区だった。

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。上昇幅が縮小した地区は5地区だった。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo04_hh_000167.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

シンポジウム

国交省、「グリーンインフラ官民連携プラットフォーム(仮称)」記念シンポ、3/13開催

国土交通省では、自然環境が有する多様な機能を賢く利用するグリーンインフラの推進のため、多様な主体が幅広く参画・連携する「グリーンインフラ官民連携プラットフォーム(仮称)」の第1回総会、記念シンポジウム及び名刺交換会を開催する。

【第1回総会】役員選出(会長、会長代理、運営委員会委員長、運営委員)、会長あいさつ(設立趣旨について)、「グリーンインフラの展望とプラットフォームへの期待」＝市川篤志氏(国土交通省総合政策局審議官)。【記念シンポジウム】◇基調講演「グリーンインフラで広がる新しい時代」＝涌井史郎氏(東京都市大学環境学部特別教授)。◇パネルディスカッション「グリーンインフラの社会実装に向けて～自然を味方に、より安全で緑と水の豊かな環境で健康に暮らしませんか」<パネリスト(話題提供)>甲斐徹郎氏(建築・まちづくりプロデューサー)、島谷幸宏氏(九州大学工学研究院教授)、宮下泰尚氏(兵庫県豊岡市コウノトリ共生部コウノトリ共生課長)。<コーディネーター>福岡孝則氏(東京農業大学地域環境科学部造園科学科准教授)、川埜亮氏(国土交通省総合政策局環境政策課長)。閉会＝石田東生氏(筑波大学名誉教授)。【日時・会場・定員】3月13日(金)、14:00～17:00(開場13:30)、中央合同庁舎3号館10階「共用会議室」(東京都千代田区)、250名。参加希望者は、会員登録(無料)をした上で、2月28日(金)までに申し込むこと。申込方法など詳細はURLを参照。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo10_hh_000211.html

<https://gi-platform.com/>(申込先＝グリーンインフラ官民連携プラットフォームサイト)

【問合せ先】総合政策局 環境政策課 03—5253—8111 内線 24341、24332

建築省エネ機構、「自立循環プロジェクトシンポジウム 2020」2/26 開催

(一財)建築環境・省エネルギー機構は、自立循環プロジェクトフェーズ 6「自立循環プロジェクトシンポジウム 2020～これからの省エネ住宅を考える～」を開催する。

日本の住宅の高断熱化が進む中で、戸建住宅に関する最新の断熱レベルと自立循環プロジェクトで検討されている温冷感や熱負荷低減に関する最新の研究内容の紹介とともに、実務者から設計現場における温熱シミュレーションと課題について話してもらい、日本に適した温熱環境設計について議論する。

【第 1 部】 ◇省エネルギーの半世紀と自立循環プロジェクトの役割＝坂本雄三氏[東京大学名誉教授]。◇建築物省エネ法について＝成田潤也氏[国土交通省住宅局住宅生産課建築環境企画室長]。◇2020 住宅断熱外皮を改めて考えるー実践、基準、自立、評価、HEAT20 などの観点からー＝鈴木大隆氏[地方独立行政法人北海道立総合研究機構理事]。◇自立循環プロジェクトの今後について＝澤地孝男氏[国立研究開発法人建築研究所理事]。◇建築物省エネ法 WEB プログラムと自立循環プログラムの暖冷房の評価について＝三浦尚志氏[国立研究開発法人建築研究所主任研究員]。◇自立循環 断熱気密・防露に関する最新知見＝齋藤宏昭氏[足利大学教授]。◇自立循環 パッシブ設計に関する最新知見＝前真之氏[東京大学大学院准教授]、二宮秀與氏[鹿児島大学大学院教授]、児島輝樹氏[YKKAP(株)研究員]、藤間明美氏[(株)インテグラルゼネラルマネージャー]。**【第 2 部】** 設計現場における温熱シミュレーションと課題＝神長宏明氏[Raphael 設計所長]、大橋利紀氏[Livearth 代表取締役社長]、星川知加子氏[(株)OKUTA インテリアデザイナー]。**【第 3 部】** パネルディスカッション。ファシリテーター：前真之氏[東京大学大学院准教授]。パネリスト：当日の発表者。

【日時・会場・定員】 2月26日(水)、10:30～16:30、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】** 2000円(消費税込み)。※シンポジウム終了後、発表者を交えた会費制(4000～5000円程度)の懇親会(17:30頃～19:30頃)を企画している。参加希望者は「懇親会参加希望」の受付フォームで申し込むこと。会場と会費は参加者に別途連絡する。懇親会の会費は当日現金で支払うこと。申込方法など詳細はURLを参照。

[URL] <https://www.jjj-design.org/lecture/200226tokyo/>

【問合先】 建築省エネルギー部 03—3222—6946

講習会

住宅瑕疵担保責任保険協、既存住宅状況調査技術者講習、4/15 から全国で開催

(一社)住宅瑕疵担保責任保険協会は、2020年度「既存住宅状況調査技術者」の上半期・新規講習(全国7都市、11回)及び2017年度同資格取得者を対象とした更新講習(全国30都市32会場、40回)を開催する。**【受講対象】** ①新規講習：建築士(一級、二級又は木造)資格があり既存住宅状況調査技術者資格の未取得者。②更新講習：2017年度に既存住宅状況調査技術者資格を取得済みの人(講習実施機関は問わない)。**【受講費用(消費税込み)】** ①新規講習：2万4200円。②更新講習：1万9800円。受講・修了考査、テキスト費用、登録費用等を含む。**【講習時間(受付～修了考査終了時間)】** ①新規講習：8:30～17:10。②更新講習：午

前の部＝8:30～12:00。午後の部＝13:30～17:00。各講習の日程等は下記のとおり（更新講習のNo. 9、10、15、17、31、32、36、37は午後のみ開催）。申込方法など詳細はURLを参照。

①新規講習

No.	日付	都道府県	会場	No.	日付	都道府県	会場
1	4/15(水)	東京都	住宅瑕疵担保責任保険協会	7	5/27(水)	岡山県	第一セントラルビル
2	4/22(水)	大阪府	天満研修センター	8	6/ 9(火)	東京都	住宅瑕疵担保責任保険協会
3	4/23(木)	愛知県	i m y ホール・会議室	9	6/16(火)	宮城県	ハーネル仙台
4	5/13(水)	東京都	住宅瑕疵担保責任保険協会	10	7/ 7(火)	東京都	住宅瑕疵担保責任保険協会
5	5/19(火)	北海道	北海道自治労会館	11	9/25(金)	東京都	住宅瑕疵担保責任保険協会
6	5/26(火)	福岡県	福岡県自治会館				

②更新講習

No.	日付	都道府県	会場	No.	日付	都道府県	会場
1	5/12(火)	東京都	A P 市ヶ谷	21	7/ 8(水)	熊本県	ホテル熊本テルサ
2	5/13(水)	大阪府	天満研修センター	22	7/ 9(木)	東京都	A P 市ヶ谷
3	5/14(木)	愛知県	i m y ホール・会議室	23	7/ 9(木)	福岡県	福岡県自治会館
4	5/20(水)	北海道	北海道自治労会館	24	7/14(火)	京都府	京都リサーチパーク
5	5/21(木)	埼玉県	J A 共済埼玉ビル	25	7/15(水)	静岡県	静岡県教育会館
6	5/26(火)	岡山県	第一セントラルビル	26	9/ 8(火)	大阪府	天満研修センター
7	5/27(水)	福岡県	福岡県自治会館	27	9/ 9(水)	愛知県	i m y ホール・会議室
8	5/28(木)	神奈川県	A P 横浜駅西口	28	9/ 9(水)	青森県	ラ・プラス青い森
9	6/ 2(火)	岩手県	マリオス	29	9/10(木)	東京都	A P 市ヶ谷
10	6/ 2(火)	新潟県	朱鷺メッセ	30	9/10(木)	福島県	郡山商工会議所
11	6/ 3(水)	宮城県	ハーネル仙台	31	9/15(火)	山梨県	山梨県立県民文化ホール
12	6/ 3(水)	群馬県	ニューサンピア	32	9/15(火)	宮崎県	M R T-M I C C
13	6/ 9(火)	兵庫県	三宮研修センター	33	9/16(水)	長野県	松本商工会館
14	6/10(水)	愛知県	フジコミュニティセンター	34	9/16(水)	福岡県	福岡県自治会館
15	6/11(木)	千葉県	T K P 千葉駅東ロビネスセンター	35	9/24(木)	埼玉県	J A 共済埼玉ビル
16	6/16(火)	長野県	J A 長野県ビル	36	9/24(木)	奈良県	奈良県コンベンションセンター
17	6/17(水)	富山県	富山県民会館	37	9/25(金)	愛知県	日建学院 岡崎校
18	6/24(水)	愛媛県	松山市総合コミュニティーセンター	38	9/29(火)	鳥取県	国際ファミリープラザ
19	6/25(木)	広島県	広島県 J A ビル	39	9/30(水)	岡山県	第一セントラルビル
20	6/25(木)	大阪府	天満研修センター	40	9/30(水)	山形県	山形国際交流プラザ

[URL] <https://www.kashihoken.or.jp/>

【問合せ】講習センター 03—3580—0236