

# 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 1.8%減、近畿圏 4.3%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 2019 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 1900 戸で、前年同月比 1.8%減、5 か月ぶりのダウンとなった。初月契約率は 67.5%と好調ラインの 70%を 10 か月連続で下回ったものの、前年同月(65.2%)比で 2.3P 上回った。

1月の発売は全 147 物件と、前年同月の 144 物件を 3 物件上回った。このうち 100 戸以上を売り出した物件は 2 物件であった(前年同月も 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 20 物件・938 戸で、前年同月の 19 物件・765 戸と比べて物件数で 1 物件、戸数では 173 戸増加した。

エリア別にみると、東京 23 区、東京都下が 30%以上減少したのに対して、神奈川県、埼玉県、千葉県は増加しており、中でも埼玉県がさいたま市中心部での大型案件の新規供給によって、134.5%増と大きく伸ばした。これによって東京 23 区のシェアは 31.9%となり、前年同月(49.3%)比 17.4P 低下し、2 か月連続で 30%台にとどまっている。

新規発売戸数に対する月中の契約戸数は 1283 戸で、初月契約率は 67.5%。エリア別にみると、埼玉県が 71.4%、千葉県が 78.6%と 2 エリアが 70%を上回った一方で、その他のエリアは 70%を下回っており、特に東京 23 区が 58.7%と 50%台に低迷している。

**【首都圏、発売戸数】**◇発売戸数は 1900 戸で、前年同月比 1.8%減。エリア別にみると、東京 23 区 606 戸(前年同月比 36.5%減)、東京都下 161 戸(同 30.6%減)、神奈川県 311 戸(同 3.3%増)、埼玉県 584 戸(同 134.5%増)、千葉県 238 戸(同 20.2%増)。

**【同、契約率・価格】**◇初月契約率は 67.5%。エリア別にみると、東京 23 区 58.7%、東京都下 68.9%、神奈川県 68.2%、埼玉県 71.4%、千葉県 78.6%。1 戸当たりの平均価格は 5653 万円で、前年同月比 6.8%(360 万円)上昇、㎡単価も 81.3 万円で、同 3.3%(2.6 万円)上昇した。戸当たり平均価格・㎡単価ともに 2 か月ぶりのアップとなった。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のに対して、東京 23 区、神奈川県、埼玉県はいずれも上昇している。東京 23 区は戸当たり平均価格が 22.3%上昇の 7577 万円、㎡単価が 22.0%上昇の 119.8 万円と、渋谷区での高額物件の新規供給などによって大幅に上昇した。

**【同、専有面積・即日完売戸数など】**◇専有面積は 69.56 ㎡で前年同月比 3.4%拡大。専有面積が 100 ㎡以上の住戸は、東京 23 区 3 物件・9 戸、東京都下 1 物件・1 戸、神奈川県 2 物

件・6戸の合計6物件・16戸で、シェアは0.8%だった。期中、即日完売物件は3物件・13戸(シェア0.7%)、フラット35登録物件戸数は1756戸(シェア92.4%)。販売在庫は1月末時点で前月末(9552戸)比512戸減の9040戸。前年同月末(6875戸)比では2165戸増加。

[同、2月の発売予測]◇2月の発売は前年同月(2490戸)とほぼ同じ2500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1044戸、前年同月比4.3%減で、4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543戸(前年同月比2.8%増)、大阪府下221戸(同12.6%減)、神戸市部76戸(同50.0%減)、兵庫県下95戸(前年同月と同数)、京都市部78戸(前年同月比116.7%増)、京都府下9戸(同10.0%減)、奈良県0戸(前年同月5戸)、滋賀県19戸(前年同月比533.3%増)、和歌山県3戸(同66.7%減)。

[同、契約率・価格]◇初月契約率は前年同月比7.9Pダウンの70.2%で、8か月連続で好調ラインの70%を上回った。大阪府下と神戸市部が60%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6.5%(261万円)下落の3756万円。㎡単価は同6.2%(4.2万円)下落の63.8万円。戸当たり平均価格は2か月ぶりのダウン、㎡単価は2か月連続のダウン。大阪市内外周部のファミリー物件が単価を押し下げた。販売在庫は1月末時点2761戸で前月末(2907戸)比146戸の減少、前年同月末(2344戸)比では417戸の増加となった。

[同、2月の発売予測]◇2月の発売は前年同月(1818戸)を下回る1300戸程度を予測。

[URL] <https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/362/7365ms11.pdf> (首都圏)

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/361/7365mk11.pdf> (近畿圏)

【問合せ先】企画調査部 03—3225—5301

## 調査統計

### 国交省、平成30年4Qの地価LOOKレポート、上昇地区が4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」平成30年第4四半期(平成30年10月1日～平成31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96地区)、横ばいが3地区(同4地区)、下落が0地区(同0地区)となり、上昇地区が全体の97.0%(同96.0%)となり、4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70地区(同81地区)。3～6%の上昇が27地区(前回15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」(東京都)、「横浜駅西口」(横浜市)、「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)、「西梅田」「茶屋町」「中之島西」「北浜」「心斎橋」「なんば」「新大阪」「福島」「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)。

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好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、訪日客の増加に応じて店舗、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投資意欲が引き続き強いことが考えられる。

今回の地価動向は、地方圏の商業系 1 地区[「長野駅前」(長野市)]で横ばいから 0～3%の上昇に転じ、地方圏の住宅系 1 地区[「錦町」(仙台市)]及び商業系 1 地区[「中央 1 丁目」(仙台市)]、東京圏の商業系 1 地区[「千葉駅前」(千葉市)]、名古屋圏の商業系 1 地区[「久屋大通駅周辺」(名古屋市)]、大阪圏の商業系 9 地区[「京都駅周辺」「河原町」「烏丸」(京都市)、「西梅田」「茶屋町」「中之島西」「北浜」「新大阪」「江坂」(大阪府)]で 3～6%の上昇に上昇幅を拡大した。東京圏の商業系 1 地区[「新宿三丁目」(東京都)]で 3～6%の上昇から 0～3%の上昇に上昇幅を縮小した。

また、東京圏のうち商業系 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 地区が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 18 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。上昇幅を拡大した地区は 1 地区、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 4 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 9 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 23 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 1 地区であった。[地方圏]全 23 地区＝上昇 22 地区(同 21 地区)、横ばい 1 地区(同 2 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。上昇幅を拡大した地区は 2 地区、横ばいから上昇に転じた地区は 1 地区であった。

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。上昇幅を拡大した地区は 1 地区であった。◇商業系地区＝全 68 地区のうち、上昇 66 地区(同 65 地区)、横ばい 2 地区(同 3 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 12 地区、横ばいから上昇に転じた地区は 1 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\\_000157.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo04_hh_000157.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、平成 30 年 12 月の建設総合統計、出来高総計は前年比 2.2%減 4.9 兆円

国土交通省がまとめた「建設総合統計」(平成 30 年 12 月分)によると、12 月の出来高総計は 4 兆 9453 億円(前年同月比 2.2%減)で、このうち民間総計は 2 兆 9027 億円(同 0.4%増)、公共総計は 2 兆 425 億円(同 5.6%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〉2兆3471億円(前年同月比0.3%減)、うち居住用1兆4384億円(同0.1%増)、非居住用9087億円(同0.8%減)。〈土木〉5556億円(同3.5%増)。

〔公共の出来高総計の内訳〕〈建築〉3438億円(前年同月比2.5%減)、うち居住用411億円(同12.7%減)、非居住用3026億円(同0.9%減)。〈土木〉1兆6987億円(同6.2%減)。

〔地域別の出来高〕◇北海道=1985億円(前年同月比17.6%減)◇東北=5174億円(同9.5%減)◇関東=1兆7550億円(同2.1%減)◇北陸=2545億円(同4.8%増)◇中部=5735億円(同1.8%減)◇近畿=6104億円(同0.2%増)◇中国=2794億円(同5.2%増)◇四国=1575億円(同1.0%増)◇九州・沖縄=5991億円(同1.1%増)。

〔URL〕[http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04\\_hh\\_000815.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000815.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

## 講演会

### 建築研究所、平成30年度の講演会を3月1日に開催

国立研究開発法人建築研究所は、平成30年度の講演会を開催する。特別講演、同研究所研究員の講演(6課題)、及びパネル展示(15課題)が行われる。

【特別講演】Society 5.0とデジタルビルド・ジャパン=尾島俊雄氏(早稲田大学名誉教授)。

【講演】①2018年北海道胆振東部地震による建築物等の被害調査報告=槌本敬大氏(材料研究グループ上席研究員)、②既存建築物の地震後継続使用のための耐震性評価技術の開発～熊本地震によるRC造建築物の被害を踏まえた検討～=向井智久氏(構造研究グループ主任研究員)、③水害リスクを踏まえた建築・敷地レベルの対策の評価=木内望氏(住宅・都市研究グループ主席研究員)、④BIM確認申請の展開と課題=武藤正樹氏(建築生産研究グループ上席研究員)、⑤建築分野におけるドローン技術の動向と展望～ドローン活用における安全教育と技術の高度化～=宮内博之氏(材料研究グループ主任研究員)、⑥自然換気システムの評価・設計法の開発=赤嶺嘉彦氏(環境研究グループ主任研究員)。

【日時・会場】3月1日(金)、10:30～16:00(10:00開場)、有楽町マリオン11階「有楽町朝日ホール」(東京都千代田区)。【参加費】無料。事前登録不要(当日、名刺を持参のこと)。入場先着順。詳細はURLを参照のこと。

〔URL〕<http://www.kenken.go.jp/japanese/research/lecture/h30/index.html>

【問合せ先】企画部 企画調査課 029—879—0638

## セミナー

### 東京都、「団地活性化・再生セミナー」3月9日開催

東京都は、平成30年度「東京都団地活性化・再生セミナー―地域づくりと団地活性化―」を開催する。都では、既存住宅団地の再生について理解を深めてもらうため、団地自治会やまちづくり組織に注目し、都民に対して団地活性化への取組みの普及啓発を図る。

【基調講演】地域づくりと住宅地の活性化＝室田昌子氏[東京都市大学環境学部環境創生学科教授]。

【パネルディスカッション】下記の講演者による講演後、ディスカッションを行う。事例発表①北野台団地のまちづくり―住民の声を発信・行動・活性化へ―＝篠原由紀子氏[八王子市北野台自治会会長]。事例発表②横浜若葉台のまちづくり＝山岸弘樹氏[横浜市若葉台連合自治会会長]、柿沼鉄雄氏[横浜市若葉台住宅管理組合協議会会長]。事例発表③ひばりが丘団地のエリアマネジメント＝岩穴口康次氏[(一社)まちなわひばりが丘、まちなわ師]。モデレーター＝室田昌子氏。

【日時・会場・定員】3月9日(土)、14:00～17:00(13:30開場)、パルテノン多摩4階「第一会議室」(東京都多摩市)、90名(先着順)。【申込締切】3月1日(金)、17:00まで。

【参加費】無料。事前申込制。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/2019/01/15/01.html>

【問合せ先】都市整備局 住宅政策推進部 住宅政策課 03—5320—5057

## 成果報告会

### CLT協会、平成30年度実施CLT関連林野庁事業成果報告会、3/4開催

(一社)日本CLT協会は、「平成30年度実施CLT関連林野庁事業成果報告会」を実施する。林野庁事業(委託・補助)において、平成30年度に取り組みされたCLTの各種性能実験の報告のほか、一般への普及に向けた取組みなど、計13の事業のエッセンスをそれぞれ約15分にまとめて報告する。また冒頭にCLTアイディアコンテスト2018の表彰式・受賞者による作品紹介を開催する。

なお、同報告会は、平成30年度林野庁補助事業「CLT等新たな木質建築部材利用促進・定着事業」の一環で実施する。

【日時・会場・定員】3月4日(月)、10:30～16:35(予定)、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)、250名。【参加費】無料。参加資格なし。事前申込制。

申込方法など詳細はURLを参照のこと。

[URL] <http://clta.jp/news/6726/>

【問合せ先】事務局 03—5825—4774