

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 10.4%減、近畿圏 6.2%減

～不動産経済研究所、5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5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2206戸で、前年同月比10.4%減、5か月連続のダウンとなった。初月契約率は60.0%で前年同月比2.2ポイント(P)ダウンした。

5月の発売は171物件・2206戸で、前年同月と比べ物件で32件、戸数で256戸下回った。このうち100戸以上を売り出した物件は2か月連続でゼロであった(前年同月は1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23物件・786戸(シェア35.6%)で、前年同月の28物件・673戸(シェア27.3%)と比べて、物件数では5物件下回ったものの、戸数では113戸上回った。期分け継続販売分の発売が落ち込んだことによって全体の供給も減少することとなった。

エリア別にみると、東京都下と神奈川県が前年同月比大幅増となったのに対して、東京都区部は同36.3%減と大きく落ち込んでいる。

新規発売戸数に対する月中の契約戸数は1323戸で、初月契約率は60.0%。エリア別にみると、千葉県が79.7%となったものの、それ以外のエリアは70%を下回っており、東京都下が39.5%に低迷したほか、神奈川県と埼玉県も50%台にとどまっている。

【首都圏、発売戸数】◇発売戸数は2206戸で前年同月比10.4%減。エリア別にみると、東京23区781戸(同36.3%減)、東京都下344戸(同48.3%増)、神奈川県476戸(同23.3%増)、埼玉県275戸(同0.7%増)、千葉県330戸(同4.3%減)。

【同、契約率・価格】◇初月契約率は60.0%。エリア別にみると、東京23区65.8%、東京都下39.5%、神奈川県52.3%、埼玉県58.5%、千葉県79.7%。1戸当たりの平均価格は6093万円で前年同月比1.0%上昇、㎡単価は89.4万円で同0.1%下落した。戸当たり平均価格は5か月連続のアップ、㎡単価は5か月ぶりのダウンとなった。エリア別にみると、神奈川県が戸当たり平均価格・㎡単価ともに下落したのに対し、その他のエリアはいずれも上昇しており、中でも千葉県は平均価格・㎡単価ともに20%以上上昇している。

【同、専有面積・即日完売戸数など】◇専有面積は68.16㎡で前年同月比1.1%拡大。専有面積が100㎡以上の住戸は、東京23区7物件・19戸、神奈川県2物件・2戸、埼玉県1物件・1戸の合計10物件・22戸で、シェアは1.0%だった。期中、即日完売物件は5物件・22戸(シェア1.0%)、フラット35登録物件戸数は2095戸(シェア95.0%)。販売在庫は5月末時点で7655戸。前月末比93戸の減少、前年同月末比では1278戸の増加となった。

[同、6月の発売予測]◇6月の発売は前年同月(2659戸)を下回る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1388戸、前年同月比6.2%減で、5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750戸(前年同月比31.3%増)、大阪府下281戸(同33.3%減)、神戸市部111戸(同48.8%減)、兵庫県下130戸(同66.7%増)、京都市部62戸(同42.6%減)、京都府下0戸(前年同月36戸)、奈良県3戸(前年同月比88.0%減)、滋賀県48戸(同100.0%増)、和歌山県3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1.8Pダウンの67.7%で、12か月ぶりに好調ラインの70%を下回った。大阪市部、兵庫県下、滋賀県以外は70%を下回り、供給も低調であった。1戸当たりの平均価格は前年同月比7.3%上昇の4152万円。㎡単価では同0.2%下落の64.8万円。戸当たり平均価格は2か月ぶりのアップ、㎡単価は2か月連続のダウン。販売在庫は5月末時点で2266戸。前月末比65戸の増加、前年同月末比では175戸の減少となった。

[同、6月の発売予測]◇6月の発売は前年同月(1211戸)を上回る1300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

政策動向

改正建築基準法が6月25日から全面施行

昨年6月27日に公布された建築基準法の一部を改正する法律[改正建築基準法](平成30年法律第67号)の施行に関し、施行期日を定める政令及び関係政令の整備等に関する政令が、6月14日、閣議決定された。これにより、改正建築基準法が6月25日から全面施行される。なお、一部については、昨年9月25日に施行されている。

【改正の概要(※今回施行されるもの)】

- ①密集市街地等の整備改善に向けた規制の合理化=防火地域や準防火地域における延焼防止性能の高い建築物について、建蔽率を10%緩和するとともに、技術的基準を新たに整備する。
- ②既存建築物の維持保全による安全性確保に係る見直し=既存不適格建築物に係る指導・助言の仕組みを導入する。また、維持保全計画の作成が必要となる建築物等の範囲を拡大する。
- ③戸建住宅等を他用途に転用する場合の規制の合理化=耐火建築物等としなければならない3階建の商業施設、宿泊施設、福祉施設等について、200㎡未満の場合は、必要な措置を講じることで耐火建築物等とすることを不要とする。また、200㎡以下の建築物の他用途への転用は、建築確認手続きを不要とする。
- ④建築物の用途転用の円滑化に資する制度の創設=既存建築物について二以上の工事に分けて用途の変更に伴う工事を行う場合の全体計画認定制度を導入する。また、建築物を一時的に他の用途に転用する場合に一部の規定を緩和する制度を導入する。
- ⑤木材利用の推進に向けた規制の合理化=耐火構造等としなくてよい木造建築物の範囲を

拡大するとともに、中層建築物において必要な措置を講じることで性能の高い準耐火構造とすることを可能とする。また、防火・準防火地域内の2m超の門・扉について一定の範囲で木材も利用可能とする。

⑥用途制限に係る特例許可手続きの簡素化＝用途制限に係る特例許可の実績の蓄積がある建築物について、用途制限に係る特例許可の手続きにおいて建築審査会の同意を不要とする。

⑦その他所要の改正。

【スケジュール】 公布：6月19日(水)／施行：6月25日(火)。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000789.html

【問合先】 国土交通省 住宅局 建築指導課 03—5253—8111 内線 39515

(①の技術基準の整備～⑤、⑦について)

住宅局 市街地建築課 03—5253—8111 内線 39602、39633

(①の建蔽率、⑥について)

調査統計

国交省、4月の建設工事受注高は前年比0.2%増、不動産からは57.3%減

国土交通省がまとめた平成31年4月の「建設工事受注動態統計調査報告」によると、受注高は5兆9065億円、前年同月比0.2%増で、2か月連続の増加。うち元請受注高は3兆7245億円、同5.8%減で、前月の増加から再び減少、下請受注高は2兆1821億円、同12.3%増で、4か月連続の増加。元請受注高のうち、公共機関からの受注高は9743億円、同6.3%増で、2か月連続の増加、民間等からの受注高は2兆7502億円、同9.4%減で、前月の増加から再び減少となった。

民間等からの建築工事・建築設備工事(1件5億円以上の工事)の受注工事額は4888億円、同23.5%減で、前月の増加から再び減少となった。発注者別にみると、「サービス業」からの受注工事額が1279億円(同27.5%減)で最多、次いで「製造業」999億円(同7.9%減)、「不動産」846億円(同57.3%減)、「運輸業・郵便業」517億円(同85.0%増)と続いている。

工事種類別にみると、受注工事額の多い順に、「事務所」で1175億円(同15.6%減)、次いで「住宅」1085億円(同24.8%減)、「工場・発電所」806億円(同33.6%減)など。

発注者別・工事種類別にみると、受注工事額の多い順に、製造業の「工場・発電所」599億円、不動産の「住宅」577億円、サービス業の「住宅」458億円など。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000839.html

【問合先】 総合政策局 情報政策課 建設経済統計調査室 03—5253—8111 内線 28621、28622

国交省、4月の建設総合統計、出来高総計は前年同月比1.6%増4.0兆円

国土交通省がまとめた「建設総合統計」(平成31年4月分)によると、4月の出来高総計は4兆236億円(前年同月比1.6%増)で、このうち民間総計は2兆5670億円(同2.5%増)、公共総計は1兆4567億円(同0.1%増)となっている。

〔民間の出来高総計の内訳〕〈建築〉2兆1078億円(前年同月比3.3%増)。うち居住用1兆

2524 億円(同 2.3%増)、非居住用 8553 億円(同 4.8%増)。〈土木〉4592 億円(同 1.3%減)。

〔公共の出来高総計の内訳〕〈建築〉3054 億円(前年同月比 2.2%増)。うち居住用 391 億円(同 7.5%減)、非居住用 2662 億円(同 3.8%増)。〈土木〉1 兆 1513 億円(同 0.4%減)。

〔地域別の出来高〕◇北海道=1718 億円(前年同月比 1.1%減)◇東北=4037 億円(同 5.4%減)◇関東=1 兆 5008 億円(同 0.2%増)◇北陸=2108 億円(同 5.4%増)◇中部=4594 億円(同 0.4%増)◇近畿=5118 億円(同 5.6%増)◇中国=2244 億円(同 15.9%増)◇四国=1002 億円(同 0.8%減)◇九州・沖縄=4407 億円(同 3.7%増)。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000840.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

シンポジウム

グリーン建築推進F、「SDGs スマートウェルネス住宅」7月2日開催

グリーン建築推進フォーラム(GBF-IBEC)は、第9回シンポジウム「SDGs スマートウェルネス住宅～スマートウェルネス住宅の最新研究成果とSDGs 達成に向けた今後の展開～」を開催する。

持続可能な開発目標(Sustainable Development Goals: SDGs)の達成は、人類と地球の繁栄のために必要不可欠であり、全世界のあらゆるステークホルダーの積極的な関与が求められる。世界保健機関(WHO)もSDGsのGoal 3(健康と福祉)とGoal 11(まちづくり)の達成に資する、「住宅と健康に関するガイドライン」を2018年11月に公表したところ。スマートウェルネス住宅を普及させることは、SDGsのさらに多くのゴール達成に貢献することが期待される。シンポジウムでは、SDGsとスマートウェルネス住宅に関する基調講演、スマートウェルネス住宅に関する得られつつある医学的エビデンス、スマートウェルネス住宅評価ツールの最新の研究成果報告の後、SDGs達成に資するスマートウェルネス住宅の今後の展開について議論する。

【基調講演】SDGsとスマートウェルネス住宅=村上周三氏[(一財)建築環境・省エネルギー機構理事長、グリーン建築推進フォーラム代表]。【SWH最新成果報告1】スマートウェルネス住宅に関する得られつつある医学的エビデンス=伊香賀俊治氏[慶應義塾大学理工学部システムデザイン工学科教授]。【SWH最新成果報告2】スマートウェルネス住宅の評価ツール=秋元孝之氏[芝浦工業大学建築学部建築学科教授]。【パネルディスカッション】SDGs達成に資するスマートウェルネス住宅の今後の展開。司会：白石靖幸氏[北九州市立大学国際環境工学部建築デザイン学科教授]、パネリスト：宿本尚吾氏[国土交通省住宅局住宅生産課建築環境企画室長]、村上周三氏、伊香賀俊治氏、秋元孝之氏。討論：パネリスト・会場による総合討論。

【日時・会場・定員】7月2日(火)、13:30～16:30、主婦会館プラザエフ7階「カトレア」(東京都千代田区)、150名【申込締切】6月24日(月)まで。先着順で受付とし、満席になり次第受付を終了。【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

セミナー

リノベーション協議会、「ビジネスセミナー&交流会」7月4日開催

(一社)リノベーション協議会は、「性能向上で広がるリノベーションビジネスの可能性」をテーマに、セミナーと交流会を開催する。

【第1部】①セミナー「性能向上リノベーション～ビジネスを広げる性能向上～」=黒田大志氏[㈱リビタ ユニット事業本部戸建事業部リーダー]。②パネルディスカッション「性能向上で広がるリノベーションビジネスの可能性」=パネリスト：黒田大志氏、豊田輝人氏[㈱MUJIHOUSE リノベーション事業課長]、ほか。③協議会の活動について。【第2部】「ビジネス交流会」=登壇者も交えた交流会。

【日時・会場】7月4日(木)、第1部=14:30～16:45(受付開始 14:00)、日比谷図書文化館・地下1階「日比谷コンベンションホール」(東京都千代田区)、第2部=17:00～19:00、日比谷公園内「スポーツステーションアンドカフェ」。

【会費】第1部=会員：無料、非会員：5000円。第2部=3000円。【申込締切】6月27日(木)。申込方法など詳細はURLを参照。

[URL] <https://www.renovation.or.jp/news/2019/06/74.html>

【問合先】03—3486—2510

環境不動産普及促進機構、「今後の不動産市況の最新動向と有望分野」7/19 開催

(一社)環境不動産普及促進機構(Re-Seed)は、第26回 Re-Seed セミナー「今後の不動産市況の最新動向と有望分野～グローバルから見る東京の市場～」を開催する。

足下の日本の不動産市場は、好調な日本経済に支えられ、不動産投資活動は活況を呈している。しかし、米中貿易摩擦に端を発したグローバルな景気の後退は日本にも飛び火し、中国向けを中心に輸出や鉱工業出荷が鈍化するなど、我が国においても景気減速感が台頭しており、今後は設備投資意欲の消極化に伴う不動産実需の減退や、海外からの対日不動産投資の減少も懸念される。中央銀行の金融政策による景気の下支えは期待できるものの、万一年以内にも景気が下振れした場合、国内不動産市況は、来年の東京オリンピックを待たず、ピークアウトしないとも限らない。そういう意味で、不動産関係者にとっては、今後の不動産市況の動向と有望分野について、かつてないほど関心が高まっている状況かと思われる。

セミナーでは、ジョーンズラングラサール(株)で活躍している講師から、今後の不動産市況の最新動向と有望分野について報告をしてもらう。

【講師】大東雄人氏[ジョーンズラングラサール(株)リサーチ事業部ディレクター]。

【日時・会場・定員】7月19日(金)、15:00～17:00(受付開始 14:30)、環境不動産普及促進機構「会議室」(東京都港区)、24名(申込み先着順)。【参加費】1万円(消費税込み)。

申込方法など詳細はURLを参照のこと。

[URL] http://www.re-seed.or.jp/info_kikou/detail/68

【問合先】03—6268—8015