

2019.10.25 No. 0321

発行/毎週金曜日

一般社団法人 全国住宅産業協会

〒102-0083 東京都千代田区麴町 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30.0%減、近畿圏24.4%減

～不動産経済研究所、9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9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30.0%減の2359戸と、2か月ぶりの減少となった。また、発売戸数に対する契約戸数は1339戸で、初月契約率は56.8%。前年同月比9.7ポイント(P)ダウンして、昨年12月以来の60%割れとなった。9月の発売は181物件・2359戸で、前年同月と比べ物件では20物件、戸数でも1013戸下回った。

【首都圏、発売戸数】2359戸(前年同月比30.0%減)。エリア別にみると、東京23区1111戸(同23.8%減)、東京都下276戸(同9.8%減)、神奈川県459戸(同30.8%減)、埼玉県384戸(同21.5%増)、千葉県129戸(同79.5%減)。埼玉県が大きく伸ばした一方、その他のエリアはいずれも減少しており、中でも千葉県が大きく落ち込んだ。

[同、契約率・価格]◇初月契約率は56.8%(前年同月比9.7P減)。エリア別にみると、東京23区54.4%、東京都下44.6%、神奈川県69.3%、埼玉県50.8%、千葉県76.7%。千葉県が70%台に乗せたのに対して、東京都下は40%台、東京23区と埼玉県は50%台にとどまっている。◇1戸当たりの平均価格は5991万円(前年同月比16.6%上昇)、㎡単価は91.3万円(同14.1%上昇)。平均価格、㎡単価ともに2か月連続のアップとなった。平均価格、㎡単価いずれも全エリアで上昇している。

[同、専有面積・即日完売戸数など]◇専有面積は65.61㎡(前年同月比2.2%拡大)。専有面積が100㎡以上の住戸は、東京23区8物件・14戸、東京都下1物件・2戸、神奈川県2物件・2戸、千葉県1物件・1戸の合計12物件・19戸で、シェアは0.8%だった。◇期中、即日完売物件は1物件・9戸(シェア0.4%)。◇フラット35登録物件戸数は2264戸(シェア96.0%)。◇販売在庫は9月末時点で6780戸。前月末比32戸の増加、前年同月末比では730戸の増加となった。

[同、10月の発売予測]前年同月(2845戸)を上回る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1406戸(前年同月比24.4%減)。2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797戸(同12.1%増)、大阪府下290戸(同36.4%減)、神戸市部110戸(同17.0%増)、兵庫県下99戸(同36.1%減)、京都市部29戸(同89.4%減)、京都府下0戸(前年同月0戸)、奈良県2戸(前年同月比80.0%減)、滋賀県71戸(同54.5%減)、和歌山県8戸(同

100.0%増)。大阪市部と神戸市部、和歌山県以外のエリアが前年同月を大幅に下回り、近畿圏全体では453戸の減少となった。

[同、契約率・価格など]◇初月契約率は75.7%(前年同月比2.9P増)。4か月連続で好調ラインの70%を上回った。特に大阪市部は80%を超え絶好調であったが、初回売出しは都市型コンパクトのみであり、他エリアを含めた秋商戦の大規模ファミリーは後ろずれの様相。◇1戸当たりの平均価格は3448万円(前年同月比14.7%下落)。㎡単価は69.0万円(同8.5%上昇)。平均価格は2か月連続のダウン、㎡単価は2か月ぶりのアップ。◇販売在庫は9月末時点で1986戸。前月末比13戸の減少、前年同月末比では390戸の減少となった。

[同、10月の発売予測]前年同月(1775戸)を下回る1600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

国土省、令和元年6月の不動産価格指数(住宅総合)は前年比55か月連続増

国土交通省は、令和元年6月分の「不動産価格指数(住宅)及び不動産取引件数・面積(住宅)」と令和元年第2四半期(4~6月)分の「不動産価格指数(商業用不動産)」をまとめた。

令和元年6月分の「不動産価格指数(住宅)」(2010年平均=100)によると、全国の住宅総合指数は113.6で、前年同月比1.5%上昇、2014年12月分から55か月連続でアップした。内訳は◇住宅地=101.1(前年同月比0.3%上昇)◇戸建住宅=101.7(同0.9%下落)◇マンション(区分所有)=145.5(同2.5%上昇)。マンションは2013年3月分から76か月連続のアップとなった。

令和元年第2四半期分の全国の「不動産価格指数(商業用不動産)」(2010年平均=100)は、「店舗」が145.2、「オフィス」が153.2、「倉庫」が105.0、「工場」が111.7、「マンション・アパート(一棟)」が131.9となった。これらを総合した「建物付土地総合指数」は134.3で前年同期比2.4%上昇し、2期連続のアップ。また、「商業地」が101.2、「工業地」が104.1となり、これらを総合した「土地総合指数」は102.7で同0.5%下落し、2期ぶりのダウン。「商業用不動産総合指数」(建物付土地総合、土地総合)は121.9で同1.1%下落し、2期ぶりの下落となった。

「不動産価格指数」は、IMF(国際通貨基金)等による国際指針に基づき、不動産市場価格の動向を表すものとして、国土交通省が作成したもの。全国・地域別、住宅・商業用別の市場分析を通じて、投資環境の整備などが進むことを目的としている。

[令和元年6月分の「不動産価格指数(住宅)及び不動産取引件数・面積(住宅)」の概要]

全国の不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1万5605件(前年同月比8.5%増)、383万5674㎡(同8.9%拡大)◇マンション=1万6349件(同5.8%増)、88万240㎡(同6.2%拡大)。

〈南関東圏(埼玉・千葉・東京・神奈川)〉◇住宅総合指数=116.3(前年同月比1.4%上昇)◇住宅地=103.1(同1.3%下落)◇戸建住宅=100.9(同3.1%下落)◇マンション=141.5(同3.8%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=3693件(前年同月比2.5%増)、61万6714

m²(同 1.2%拡大)◇マンション=9300 件(同 3.9%増)、45 万 9903 m²(同 2.9%拡大)。

〈名古屋圏(岐阜・愛知・三重)〉◇住宅総合指数=108.2(前年同月比 1.2%上昇)◇住宅地=95.1(同 6.0%下落)◇戸建住宅=105.4(同 4.7%上昇)◇マンション=148.9(同 0.2%下落)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1077 件(前年同月比 21.8%増)、25 万 9096 m²(同 26.8%拡大)◇マンション=770 件(同 1.3%増)、5 万 1321 m²(同 3.2%拡大)。

〈京阪神圏(京都・大阪・兵庫)〉◇住宅総合指数=116.8(前年同月比 0.3%上昇)◇住宅地=109.3(同 3.9%下落)◇戸建住宅=100.9(同 1.1%下落)◇マンション=148.9(同 0.3%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=2738 件(前年同月比 16.3%増)、38 万 214 m²(同 14.4%拡大)◇マンション=3364 件(同 12.3%増)、19 万 1290 m²(同 13.3%拡大)。

〈東京都〉◇住宅総合指数=124.1(前年同月比 0.4%上昇)◇住宅地=103.9(同 7.6%下落)◇戸建住宅=106.8(同 3.6%下落)◇マンション=146.6(同 3.8%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1008 件(前年同月比 3.0%減)、11 万 6975 m²(同 3.0%縮小)◇マンション=5512 件(同 6.0%増)、23 万 4948 m²(同 3.8%拡大)。

〈愛知県〉◇住宅総合指数=110.8(前年同月比 1.1%上昇)◇住宅地=97.3(同 7.3%下落)◇戸建住宅=106.7(同 5.9%上昇)◇マンション=149.1(同 2.4%下落)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=539 件(前年同月比 12.3%増)、11 万 5658 m²(同 20.8%拡大)◇マンション=772 件(同 0.8%増)、4 万 7833 m²(同 3.0%拡大)。

〈大阪府〉◇住宅総合指数=118.1(前年同月比 1.6%下落)◇住宅地=115.2(同 7.9%下落)◇戸建住宅=98.4(同 4.6%下落)◇マンション=148.4(同 0.6%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1431 件(前年同月比 20.6%増)、16 万 5046 m²(同 16.1%拡大)◇マンション=2000 件(同 17.4%増)、11 万 680 m²(同 19.4%拡大)。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000187.html

【問合せ先】 土地・建設産業局 不動産市場整備課 03—5253—8111 内線 30222、30214

国土省、8月の建設総合統計、出来高総計は前年同月比 2.9%増の 4.5 兆円

国土交通省がまとめた「建設総合統計」(令和元年 8 月分)によると、8 月の出来高総計は 4 兆 5746 億円(前年同月比 2.9%増)で、このうち民間総計は 2 兆 8059 億円(同 0.0%増)、公共総計は 1 兆 7688 億円(同 7.7%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 3143 億円(前年同月比 0.7%増)。うち居住用 1 兆 4053 億円(同 1.0%増)、非居住用 9089 億円(同 0.1%増)。〈土木〉4916 億円(同 2.8%減)。

〔公共の出来高総計の内訳〕〈建築〉3479 億円(前年同月比 9.2%増)。うち居住用 454 億円(同 5.4%増)、うち非居住用 3026 億円(同 9.8%増)。〈土木〉1 兆 4209 億円(同 7.3%増)。

〔地域別の出来高〕◇北海道=2934 億円(前年同月比 16.4%増)◇東北=4734 億円(同 1.5%

減)◇関東=1兆6156億円(同0.2%増)◇北陸=2525億円(同1.3%増)◇中部=5186億円(同7.3%増)◇近畿=5517億円(同4.2%増)◇中国=2426億円(同7.6%増)◇四国=1294億円(同7.0%増)◇九州・沖縄=4974億円(同0.7%増)。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000865.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

都市農地センター、「新しい都市農地制度の活用と展望」10月29日開催

(一財)都市農地活用支援センターは、定期講演会 2019「新しい都市農地制度の活用と展望」(共催：定期借地権推進協議会)を開催する。

同講演会は、都市農地の関係者を始めとして幅広い層の人に、都市における貴重な資源である農地の役割と利用・保全のあり方を考える契機としてもらうため、毎年、国土交通省が提唱する「土地月間」に併せて実施しているもの。

今回は、昨今の生産緑地法等の改正や、都市農地の貸借円滑化法の成立など、都市農地を取り巻く一連の法制度の改正を受けた現状の課題や今後の展望について取り上げる。

【情報提供】新しい都市農地制度の活用状況等について＝国土交通省都市局都市計画課、農林水産省農村振興局農村政策部都市農村交流課都市農業室。

【講演】①農業市民とまちづくり＝小池聡氏(名城大学都市情報学部教授)。②緑・農・住の新たな可能性～住宅事業者の視点から～＝大木祐悟氏(定期借地権推進協議会運営委員長)。

【日時・会場・定員】10月29日(火) 13:30～16:30(開場 13:10)・東京ウィメンズプラザ「地下ホール」(東京都渋谷区)・200名。申込み先着順。【参加費】無料。

申込方法など詳細はURLを参照のこと。

〔URL〕http://www.tosinouti.or.jp/seminar/index.html#seminar_new

【問合せ先】03—5823—4830

セミナー

MKS、「マンション大規模修繕セミナー」11/3から全国4か所で開催

(一社)マンション計画修繕施工協会(MKS)は、「マンション大規模修繕セミナー2019」[共催：(独)住宅金融支援機構]を全国4か所で開催する。

マンション大規模修繕工事は、マンション居住者・管理組合のマンションの資産価値を維持向上するための大事業で、実施するには年単位での準備が必要となり、総会での合意形成が不可欠である。大変難しいことのように思える大規模修繕工事だが、情報収集してしっかりと備えれば誰でも実行できるもの。

第1部の講演は、長期修繕計画への取組みを始め、改修業界の働き方改革やアスベスト対策なども取り上げる。第2部では、大規模修繕工事に関する質問についてパネルディスカッ

ション形式で答える。

【第1部】マンション大規模修繕工事を成功させよう＝中野谷昌司氏[MKS 常務理事]。

【第2部】大規模修繕工事のお悩みにお答えします！＜パネルディスカッション＞＝パネラー：MKS、管理組合、設計コンサルタント、マンション管理士会ほか。

【第3部】（東京・大阪のみ）住宅金融支援機構の制度について。

【各支部賛助会員の展示コーナー・大規模修繕工事無料相談コーナー】会場に併設。

【日時・会場・定員】◇札幌＝11月3日(日)、TKP 札幌ホワイトビルカンファレンスセンター「ホール 2B」(札幌市中央区)、50名。◇大阪＝11月10日(日)、マイドームおおさか「Aホール」(大阪市中央区)、150名。◇東京＝11月17日(日)、AP 日本橋「ABC ルーム」(東京都中央区)、200名。◇福岡＝11月24日(日)、TKP ガーデンシティ博多新幹線口「プレミアムホール」(福岡市博多区)、100名。各会場とも受付開始 12:30、第1部 13:30～14:30、第2部 14:50～16:10、第3部(東京・大阪のみ) 16:10～16:20、展示・無料相談コーナー 12:30～16:30。

【申込締切】開催日の10日前まで。【参加費】無料。申込方法など詳細はURLを参照。

【URL】http://www.mks-as.net/topics_detail10/id=1181

【問合先】セミナー事務局 03—5777—2521

シンポジウム

日本不動産学会、「都市計画と不動産市場の対立と調和を探る」11/7 開催

(公社)日本不動産学会は、シンポジウム「都市計画と不動産市場の対立と調和を探る～都市計画法法制100年を記念して～」[共催：(独)住宅金融支援機構]を開催する。

元々、ヨーロッパ近代都市計画を範に採った、日本の近代都市計画100年の歴史の中で、都市計画制度の変遷やその運用が、不動産市場にどのような影響を与えてきたか、逆に、不動産市場は、都市計画にどのように向き合ってきたか、さらに、今後都市計画と不動産市場との関係をどのように考えるべきか、日本の将来動向予測、大都市、地方など地域ごとの課題をも踏まえ、都市計画と不動産市場の対立と調和を念頭に置きつつ、いくつかのテーマに即して議論を行う。

【プログラム】登壇者から報告の後パネルディスカッションを行う。会場からの質疑も予定。
登壇者：浅見泰司氏[東京大学大学院工学系研究科教授]、大友直樹氏[横浜市都市計画課長]、金本良嗣氏[政策研究大学院大学特別教授・電力広域的運営推進機関理事長]、倉野泰行氏[国土交通省都市局都市政策課長]、河野雄一郎氏[森ビル(株)常務執行役員]、谷口守氏[筑波大学システム情報系社会工学域教授]、広瀬隆正氏[三菱地所(株)顧問、元国交省技術審議官]。コーディネーター：原田保夫氏[東日本建設業保証(株)取締役社長]、福井秀夫氏[政策研究大学院大学教授]。

【日時・会場・定員】11月7日(木)、13:00～16:15、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)、200名。【公開形式】一般公開で参加費無料。事前申込みが必要。

申込方法など詳細はURLを参照のこと。

【URL】http://www.jares.or.jp/events/2019.11.07_sympo.html

【問合先】事務局 03—5211—1037