

2019.12.27 No. 0330

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



首都圏は前年比2.2%増3.2万戸、近畿圏1.2%増1.7万戸

～不動産経済研究所、2020年の新築マンション供給を予測

不動産経済研究所はこのほど、「首都圏・近畿圏の新築マンション市場予測—2020年年間(1～12月)の供給予測—」をまとめた。

【首都圏の新築マンション市場予測】

3万1300戸前後(2018年比15.7%減)となる2019年と比べると、2020年は2.2%増の3万2000戸となる見通しで、微増ではあるものの2年ぶりの増加となる。消費増税の影響は限定的で、年明けから順次販売が始まる大型案件の人気次第では供給戸数がさらに上乗せされる可能性もある。

供給予測のエリア別の内訳は、東京都区部1万4000戸(2019年見込み比1.4%増)、東京都下3000戸(同15.4%増)、神奈川県7500戸(同7.1%増)、埼玉県4000戸(同13.0%減)、千葉県3500戸(同6.1%増)と、埼玉県以外のエリアが軒並み増加となる見込み。

2019年1～11月の平均価格は、2018年比2.3%上昇の6006万円と、郊外でも立地を厳選していることもあって6000万円台にアップしている。2020年も供給の主力は駅近物件という傾向は変わらず、価格が大きく変動することはなさそうだ。商品特性のテーマでは、引き続き子育て支援などに関心が集まる。また、ハザードマップで浸水被害が想定されるような河川沿いの物件では、防災強化が急務となっている。

なお、2019年年間の供給戸数は、東京都区部1万3800戸、東京都下2600戸、神奈川県7000戸、埼玉県4600戸、千葉3300戸の合計3万1300戸程度を見込んでいる。埼玉県が前年比7.1%増と伸ばす一方、その他のエリアはいずれも減少となり、中でも千葉県が同34.0%減、東京都都下も同29.1%減と大きく落ち込む。その一方で着工は増加しており、1～10月の着工戸数は前年同期比17.9%増の5万1628戸となっている。エリア別では東京都3万2166戸(前年同期比23.1%増)、神奈川県1万1195戸(同12.1%増)、埼玉県3521戸(同26.5%減)、千葉県4746戸(同65.4%減)と、埼玉県以外の都県が増加となっている。

また、在庫は2019年11月末現在で前年同月比11.5%増の7525戸と増加しており、年末には再び9000戸台にまで急増する可能性がある。

今後の首都圏マンション市場は、都心の高級物件や湾岸部の大型案件の人気が根強く、また高輪ゲートウェイ駅の2020年3月暫定開業によってその周辺エリアへの注目が一層高まることになる。その一方、都内を中心に多くの物件が東京五輪開催期間中から8月中旬まで長期間モデルルームを休業することになりそうで、秋商戦の始動が遅れるなど販売に大きな影響が出る可能性がある。

【近畿圏の新築マンション市場予測】

2020年の年間発売戸数は2019年からほぼ横ばい(1.2%増)の1万7000戸程度になる見通し。2019年は前年比19.8%減の1万6800戸前後となる見込みである。価格上昇と消費増税の影響により、当初予測の2万戸よりも下振れした。契約率は5月と11月には6割台に落ち込み、若干の減速はみられるものの、年間では10年連続で70%を上回る見込み。需要は引き続き堅調といえる1年であった。

2020年の供給については、一部の地域では引き続きホテル建設との競合がみられるものの、大阪市部の超高層物件は2019年からの発売後ろずれ物件がプラスされ、大量供給の見込み。ただし、大阪市部全体では物件の小型化により減少が予想される。また、京都市部は外周部で中規模物件が活発化、神戸市部、兵庫県下では物件の中・大規模化により、供給増が見込まれる。

供給予測のエリア別の内訳は、大阪市部7700戸(2019年見込み比7.5%減)、大阪府下3400戸(同8.8%減)、神戸市部1900戸(同26.7%増)、兵庫県下1700戸(同6.3%増)、京都市部1300戸(同54.8%増)、京都府下100戸(同233.3%増)、奈良県300戸(同172.7%増)、滋賀県450戸(同26.2%減)、和歌山県150戸(同150.0%増)。

在庫は2019年11月末で前年同月比17.9%減の2174戸と、いまだ低い水準を維持。今後は価格高騰による積上がりも懸念される。

建築コスト、マンション用地の価格は上昇が継続しており、さらに大阪・関西万博、IR構想によりマンション価格の先高感は一層強まると見込まれ、需要の落ち込みが懸念される。

[URL] <https://www.fudousankeizai.co.jp/mansion>

【問合せ】 企画調査部 03—3225—5301



調査統計

国交省、10月の建設総合統計、出来高総計は前年同月比2.0%増の4.9兆円

国土交通省がまとめた「建設総合統計」(令和元年10月分)によると、10月の出来高総計は4兆9453億円(前年同月比2.0%増)で、このうち民間総計は2兆8294億円(同2.8%減)、公共総計は2兆1160億円(同9.2%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〉2兆3309億円(前年同月比2.2%減)。うち居住用1兆3949億円(同3.6%減)、非居住用9360億円(同0.1%減)。〈土木〉4985億円(同5.7%減)。

【公共の出来高総計の内訳】〈建築〉3853億円(前年同月比12.6%増)。うち居住用501億円(同14.5%増)、非居住用3352億円(同12.3%増)。〈土木〉1兆7307億円(同8.4%増)。

【地域別の出来高】◇北海道=3409億円(前年同月比15.8%増)◇東北=5204億円(同4.5%

減)◇関東=1兆6776億円(同1.3%減)◇北陸=2711億円(同1.0%減)◇中部=5614億円(同6.4%増)◇近畿=5897億円(同4.5%増)◇中国=2670億円(同4.8%増)◇四国=1486億円(同5.3%増)◇九州・沖縄=5685億円(同3.3%増)。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000878.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

お知らせ

東京都、「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」を多言語化

東京都は、このたび、東京で暮らす外国人の方が賃貸借のルールやマナーを理解し、安心して賃貸住宅を借りることができるよう、「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」を新たに多言語化した。東京2020大会後を見据え、外国人の円滑な入居と多文化共生の一層の推進につなげるとしている。

【主な内容】①賃貸契約の慣習やルールについて、イラストを多用し、わかりやすく解説。②退去時の原状回復や入居中の修繕の基本的な考え方を説明。③トラブル回避のポイントや相談事例、都の相談窓口も掲載。

【冊子の種類】①ガイドライン詳細版(81頁)：英語版。②概要版(8頁)：英語版・中国語版・韓国語版。

【配布方法等】①ダウンロード=都のホームページ(下記URL参照)からガイドライン及び概要版をダウンロードできる。②印刷した「概要版」の配布場所(令和2年1月以降予定)=東京都住宅政策本部窓口(都庁第二本庁舎3階北側不動産課)、外国人相談コーナー(都庁第一本庁舎35階北側)、都消費生活総合センター、ビジネスコンシェルジュ東京、東京開業ワンストップセンター、不動産業団体、区市町村の住民登録窓口。

詳細については下記URLを参照のこと。

〔URL〕<http://www.metro.tokyo.jp/tosei/hodohappyo/press/2019/12/20/23.html>

【問合せ先】住宅政策本部 住宅企画部 不動産課 指導相談担当 03—5320—5071

国交省、「次世代住宅ポイント制度」に関するお知らせについて

国土交通省は、「次世代住宅ポイント制度」に関して、当協会に下記の内容を通知した。

【ポイント発行申請期限のお知らせについて】次世代住宅ポイント制度のポイント発行申請期限は令和2年3月31日まで。原則として令和元年度末までの契約・着工が対象となる。ポイント発行申請期限等をお知らせするリーフレットを次頁事務局ホームページにて公開している。

【建築着工/工事着手時期について】災害等やむを得ない理由により、年度内に着工することが困難と認められる場合における、建築着工/工事着手の期限は令和2年6月30日まで。ただし、ポイント発行の申請期限は令和2年3月31日まで。また、1000万円未満のリフォーム工事について、災害等やむを得ない理由により、工事の完了が困難と認められる場合に

おける、工事完了の期限は令和2年6月30日まで。詳細は事務局ホームページで、後日公表する。

【ポイント発行申請時の注意事項について】申請受付開始から、これまでに多数の申請を受け付けているが、申請不備が新築で約4割、リフォームで約5割と多数発生している。主な不備の内容は、申請書等への記入漏れや納品書の不備、添付書類漏れ等がある。申請に不備があると、ポイント発行の遅れやポイントを発行できない場合がある。申請に当たっては、申請の手引き等をよく確認の上、制度を活用するよう、関係者及び申請者へ周知を願う。

詳細については下記URLを参照のこと。

〔URL〕 <https://www.jisedai-points.jp/>(次世代住宅ポイント事務局)

<https://www.jisedai-points.jp/download/>(リーフレット掲載ページ)

【問合先】国土交通省 住宅局 住宅生産課 03—5253—8111 内線 39463、39428
次世代住宅ポイント事務局コールセンター 0570—001—339(ナビダイヤル)

シンポジウム

東京都、「都市の事前復興シンポジウム」来年1月14日開催

東京都は、令和元年度「都市の事前復興シンポジウム～阪神・淡路大震災の復興25年から学ぶ～」を開催する。

都は、東京に大規模な震災等が発生した際の都市復興を円滑に進めるため、平成12年度から都民参加型のシンポジウムを開催し、被災後の復興まちづくりのあり方について、都民とともに考える機会を設けている。「震災復興シンポジウム」の名称で毎年度開催していたが、近年各地で地震を始め様々な自然災害が発生していることを考慮し震災以外も対象にするとともに、事前復興であることが明確になるよう、令和元年度から「都市の事前復興シンポジウム」に名称を変更した。

【基調講演】阪神・淡路大震災からの復興まちづくりの教訓＝室崎益輝氏(兵庫県立大学大学院減災復興政策研究科長)。

【都からの報告】都市復興のあり方の共有に向けて～都市復興の理念、目標及び基本方針の策定～＝並木芳憲氏(東京都都市整備局市街地整備部企画課長)。

【パネルディスカッション】阪神・淡路大震災の復興25年から学ぶ。◇コーディネーター：中林一樹氏(東京都立大学／首都大学東京名誉教授)。◇パネリスト：室崎益輝氏、瀧上玲子氏(災害復興まちづくり支援機構、弁護士)、浅野幸子氏(減災と男女共同参画研修推進センター共同代表)、塚田雅司氏(東京都府中市都市整備部長)、安部文洋氏(東京都都市整備局市街地整備部長)。

【日時・会場・定員】令和2年1月14日(火) 14:00～17:00(開場 13:30)・東京都議会議事堂1階「都民ホール」(東京都新宿区)・250名。事前申込制。先着順。**【申込締切】**令和2年1月7日(火)必着。**【参加費】**無料。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/2019/12/13/04.html>

【問合先】都市整備局 市街地整備部 企画課 復興企画担当 03—5320—5124

講演会

土地総合研究所、「国際的祭典の経済効果」来年1月29日開催

(一財)土地総合研究所は、第206回定期講演会「国際的祭典の経済効果—不動産市場との関係も交えて」を開催する。【講師】妹尾芳彦氏[(一財)土地総合研究所研究顧問]。

【日時・会場・定員】令和2年1月29日(水) 14:00~16:00(開場 13:30)・日本消防会館5階「大会議室」(東京都港区)・150名。【参加費】無料。申込方法など詳細はURLを参照。

[URL] <http://www.lij.jp/lec/>

【問合せ先】03—3509—6971

協会だより

当協会の会員は正会員(企業会員)416社、賛助会員157社に

当協会はこのほど開催した理事会で、正会員(企業会員)2社、賛助会員1社の入会を承認した。これにより11月14日現在、正会員(企業会員)416社、正会員(団体会員)17団体、賛助会員157社となった。今回承認された新規入会会員(会社名、所在地、代表者氏名・敬称略)は、次のとおり。<正会員(企業会員)>◇(株)リロエステート(東京都新宿区、栗山直能)◇(株)パーソナルエステトラボ(東京都新宿区、田中康介)。<賛助会員>◇(株)大佐(東京都荒川区、富永健)。

【問合せ先】事務局 03—3511—0611

令和2年新年賀会、1月7日にホテルニューオータニで開催

当協会では、令和2年新年賀会を1月7日(火)午後6時から、東京・千代田区紀尾井町のホテルニューオータニ・本館1階『芙蓉の間』で開催する。

◆1月の行事予定

◇7日(火)	16:30~	理事会〔ホテルニューオータニ〕
	18:00~	新年賀会〔同上〕
◇23日(木)	12:00~	事業表彰審査会〔協会会議室〕
◇27日(月)	12:00~	政策審議会〔ホテルルポール麹町〕
	14:00~	新春講演会等〔同上〕
◇28日(火)	13:30~	特保住宅(戸建住宅)検査員研修〔弘済会館〕
◇29日(水)	9:45~	宅地建物取引士法定講習〔連合会館〕
◇31日(金)	10:30~	住生活女性会議千代田区庁舎見学会

お知らせ 12月28日(土)から1月5日(日)まで事務局は年末・年始休暇とさせていただきます。また、本紙の発行は、年内はこの12月27日(金)号で終了し、新年は1月10日(金)号より再開いたします。