

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers

今週の
フラッシュ

2018 年度の発売戸数は首都圏 0.5%減、近畿圏 1.2%増

～不動産経済研、3 月と 2018 年度の新築マンション市場

不動産経済研究所は、2019 年 3 月及び 2018 年度(2018 年 4 月～2019 年 3 月)の「首都圏・近畿圏新築マンション市場動向」をまとめた。

【首都圏、2019 年 3 月】3 月の首都圏(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 3337 戸で、前年同月比 7.7%減と 3 か月連続の減少。これにより、1～3 月の累計は 7550 戸となり、前年同期比 6.1%の減少となった。3 月の供給は 195 物件・3337 戸で供給物件数でも前年同月の 206 物件を 11 件下回っている。そのうち初回売出し物件(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 45 物件・2049 戸で、前年同月の 40 物件・1660 戸と比較すると物件数で 5 物件、戸数でも 389 戸上回っている。文京区、足立区、小金井市、千葉市美浜区などで春商戦注目のタワーが発売されたことによって新規供給は伸びたものの、期分けによる継続販売分が落ち込んだ。発売戸数をエリア別にみると、東京 23 区と埼玉県が増加した一方、神奈川県と千葉県は 2 桁減となっている。新規供給に対する契約戸数は 2410 戸で、初月契約率は 72.2%。前年同月比 2.5 ポイント(P)下回ったものの、12 か月ぶりに好調ラインといわれる 70%を突破している。エリア別では、タワー案件がけん引した東京 23 区が 73.3%、東京都下が 77.6%、千葉県が 79.4%と 70%台に乗せている。平均価格は 6552 万円で、前年同月比 5.3%の上昇、㎡単価も 94.7 万円で同 4.4%上昇している。戸当たり、単価ともに 3 か月連続の上昇。エリア別では神奈川県が戸当たり、単価ともに 2 桁下落した一方、東京 23 区、東京都下、埼玉県はいずれも上昇している。専有面積は 69.16 ㎡で同 0.9%の拡大。100 ㎡以上の住戸は東京 23 区 9 物件・28 戸、都下 1 物件・5 戸、神奈川県 3 物件・4 戸、千葉県 1 物件・41 戸で、全体では 14 物件・78 戸、シェアは 2.3%であった。即日完売は 4 物件・247 戸(シェア 7.4%)、フラット 35 登録物件戸数は 3120 戸(同 93.5%)。3 月末時点の在庫は 8267 戸で、前月末の 8572 戸に比べて 305 戸減少している。なお、4 月の供給は 2500 戸前後が見込まれる。

【首都圏、2018 年度(2018 年 4 月～2019 年 3 月)】2018 年度では、前年度比 0.5%減の 3 万 6841 戸と、年度としては 2 年ぶりの減少となったものの、微減にとどまっている。エリア別の内訳は、東京 23 区 1 万 5452 戸(前年度比 5.7%減)、東京都下 3395 戸(同 9.3%減)、神奈川県 8284 戸(同 8.5%減)、埼玉県 4868 戸(同 22.6%増)、千葉県 4642 戸(同 26.4%増)と、埼玉県と千葉県が 20%以上伸ばしたのに対して、東京 23 区、東京都下、神奈川県は減少している。初月契約率の平均は 62.0%で、前年度比 6.8P ダウンで 3 年連続の 60%台となった。平均価格は 5927 万円で同 0.1%の上昇、㎡単価は 87.5 万円で同 1.3%の上昇とな

った。戸当たりは2年連続、単価は7年連続の上昇となったものの、上昇幅はいずれも大幅に縮小している。

【近畿圏、2019年3月】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3月のマンション市場動向は、供給戸数が前年同月比17.0%減少の1449戸となり、3か月連続で前年実績を下回った。供給戸数をエリア別にみると、大阪市部が同43.8%減の495戸、大阪府下が同2.3%増の402戸、神戸市部が同25.6%増の275戸、兵庫県下が同213.8%増の204戸、京都市部が同66.4%減の40戸、奈良県が同14.3%減の12戸、滋賀県が同56.1%減の18戸、和歌山県が同57.1%減の3戸、京都府下での発売はなかった。大阪市中心部の供給が大幅に減少し、全体の数字を押し下げた。初月契約率は、前年同月比13.3Pアップの80.6%と、10か月連続で70%を上回った。契約率が80%を上回ったのは昨年8月以来7か月ぶりのこと。平均価格は、同19.2%上昇の4404万円。㎡単価では同2.8%上昇の67.0万円。平均価格、単価ともに2か月連続のアップとなった。3月末時点の販売在庫は2379戸で、前月末比194戸の減少、前年同月末比では24戸の増加となった。なお、4月の供給は1500戸程度となる見通し。

【近畿圏、2018年度(2018年4月～2019年3月)】2018年度は、前年度比1.2%増の2万78戸と年度としては2年連続の増加であり、5年ぶりに2万戸を上回った。エリア別では、大阪市部が同8.8%減の8759戸、大阪府下が同10.8%増の4395戸、神戸市部が同31.9%増の2383戸、兵庫県下が同32.9%増の2308戸、京都市部が同7.2%減の1114戸、京都府下が同75.1%減の47戸、奈良県が同114.2%増の257戸、滋賀県が同28.1%減の741戸、和歌山県が同62.2%減の74戸。大阪府下、神戸市部、兵庫県下が前年度を大きく上回った。初月契約率は、前年度比2.2Pダウンの74.4%と、9年連続で好調ラインを上回った。平均価格は、前年度比1.5%上昇の3903万円。㎡単価は同4.2%上昇の66.3万円。平均価格は3年ぶりの上昇、単価は6年連続の上昇となった。

[URL] <https://www.fudousankeizai.co.jp/mansion?archiveFlg=1>

【問合せ先】企画調査部 03-3225-5301

ビル市況

三鬼商事、3月の東京都心5区・オフィスビル空室率、前月比横ばい

三鬼商事がまとめた2019年3月時点の「最新オフィスビル市況」によると、東京ビジネス地区(都心5区=千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区、基準階面積100坪以上の主要貸事務所ビル)の平均空室率は1.78%、前月比横ばい(前月1.78%)となった。前年同月比では1.02P低下した。3月は新築ビル4棟が満室や高稼働で竣工したものの、既存ビルで大型解約の動きが出ていたこともあり、東京ビジネス地区全体の空室面積はこの1か月間で大きな変動がみられず、平均空室率は前月比横ばいで推移した。また、平均月額坪当たり賃料は2万1134円(前月比0.16%・33円上昇、前年同月比7.28%・1435円上昇)で63か月連続の上昇となった。

[新築ビル] ◇空室率=2.90%(前月比 0.27P低下、前年同月比 6.00P低下)。3月は大規模ビル2棟を含めた4棟の新築ビルが満室や高稼働での竣工となったことから低下した。◇月額坪当たり賃料=3万354円(前月比1146円上昇、前年同月比2941円上昇)。
[既存ビル] ◇空室率=1.74%(前月比 0.01P低下、前年同月比 0.96P低下)。3月は統合に伴う大型成約や小規模な成約の動きがみられた一方、集約や縮小などに伴う解約の影響も出ていたため、前月比ほぼ横ばいで推移した。◇月額坪当たり賃料=2万855円(前月比12円上昇、前年同月比1382円上昇)。

[URL] <https://www.e-miki.com/market/tokyo/>

【問合先】お客様サービス室(東京) 0120—38—8127

事業者募集

国交省、「省CO₂先導プロジェクト2019」の第1回提案募集を開始

国土交通省は、「省CO₂先導プロジェクト2019」[平成31年度サステナブル建築物等先導事業(省CO₂先導型)]の第1回提案募集を開始した。省エネ・省CO₂とあわせて、健康、災害時の事業継続性、少子化対策等に寄与する取組みの普及啓発を図るため、省エネ・省CO₂に係る先導的な技術を導入した住宅・建築物のリーディングプロジェクトを支援するもの。また、5月上旬から全国4会場で、事業者向け説明会を開催する(下記を参照)。

【募集部門】①一般部門[建築物(非住宅)、共同住宅、戸建住宅]、②中小規模建築物部門(非住宅)、③LCCM(ライフサイクルカーボンマイナス)住宅部門(戸建住宅)。**【主な事業要件】**
＜一般部門・中小規模建築物部門＞①建築物省エネ法に規定する省エネ基準に適合するものであること、②材料、設備、設計、運用システム等において、CO₂の削減、健康、災害時の継続性、少子化対策等に寄与する先導的な技術が導入されるものであること一など。
＜LCCM住宅部門＞①ライフサイクルCO₂の評価結果が0以下となるもの、②ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス(ZEH)の要件を満たすもの、③住宅としての品質が確保されたもの一など。
【補助対象費用】①設計費、②建設工事費、③マネジメントシステムの整備費用(一般部門のみ)、④技術の検証等に要する費用等(一般部門のみ)。
【補助率・補助限度額】◇補助率:補助対象費用の1/2。◇補助限度額:1プロジェクト当たり原則5億円一など。
【応募締切】5月29日(水)まで。
【応募方法】提案書を郵送により提出(消印有効)。応募方法や応募書類の詳細については、事務局のホームページを確認すること。
【選定方法】応募提案については、国立研究開発法人建築研究所が設置する学識経験者等からなる「サステナブル建築物等先導事業(省CO₂先導型)評価委員会」による評価結果を踏まえ、国土交通省が採択事業を決定する。
【今後の予定】◇5月上旬から全国4会場で5回、支援事業の公募に関する説明会を、「既存建築物省エネ化推進事業」とあわせて、開催する(参加費無料)。日時、会場、定員、申込締切は下記のとおり。
①5月8日(水)、10:00～11:30、「全国町村議員会館」(東京都千代田区)、200名、5/6(月)。
②5月8日(水)、15:00～16:30、「全国町村議員会館」(東京都千代田区)、200名、5/6(月)。
③5月10日(金)、14:30～16:00、「JR博多シティ会議室」(福岡市博多区)、50名、5/8(水)。
④5月13日(月)、14:30～16:00、「ダイテックサカエ」(名古屋市中区)、100名、5/9(木)。
⑤5月14日(火)、14:30～16:00、「新梅田研修センター」(大

阪市福島区)、200名、5/10(金)。各会場とも開場は開会の30分前を予定。◇応募提案については審査の上、8月を目処に採択事業を公表する予定。◇第2回提案募集の開始は8月頃を予定。申込方法など詳細はURLを参照のこと。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000855.html

<https://www.kenken.go.jp/shouco2/>(応募方法詳細等)

http://www.jsbc.or.jp/seminar/co2_seminar1904.html(説明会)

【問合先】住宅局 住宅生産課 03—5253—8111 内線 39429、39437

国交省、「既存建築物省エネ化推進事業」の第1回提案募集を開始

国土交通省は、「平成31年度既存建築物省エネ化推進事業(建築物の改修工事)」の第1回提案募集を開始した。既存建築物の省エネ化の推進及び関連投資の活性化を図るため、民間事業者等が行う既存建築物の省エネルギー性能の向上に資する改修等を支援する。また、5月上旬から全国4会場で、事業者向け説明会を開催する(「省CO₂先導プロジェクト2019」の記事を参照のこと)。

【主な事業要件】①躯体(外皮)の省エネ改修工事を行うもの、②建物全体におけるエネルギー消費量が、改修前と比較して、20%以上の省エネ効果が見込まれる改修工事を行うもの[ただし、躯体(外皮)の改修面積割合が20%を超える場合は、15%以上の省エネ効果とする]、③改修後の建築物の省エネルギー性能を表示するもの、④改修後に一定の省エネルギー性能に関する基準を満たすもの、⑤エネルギー使用量の実態を把握する計測を行い、継続的なエネルギー管理、省エネルギー活動に取り組むもの、⑥事例集等の作成に対し、情報提供に協力すること、⑦省エネルギー改修工事とバリアフリー改修工事に係る事業費の合計が500万円以上のもの[複数の建築物の事業をまとめて提案し、上記事業費以上となる場合も可]、⑧改修後に耐震性を有すること一など。【補助対象費用】①省エネ改修工事に要する費用、②エネルギー使用量の計測等に要する費用、③バリアフリー改修工事に要する費用[省エネ改修工事と併せて行う場合に限る]、④省エネルギー性能の表示に要する費用。【補助率・補助限度額】◇補助率：補助対象費用の1/3。◇補助限度額：5000万円/件(設備改修に係る補助限度額は2500万円まで)。※バリアフリー改修を行う場合は、当該改修に係る補助額として2500万円又は省エネ改修に係る補助額を限度に加算。【応募締切】5月27日(月)まで。

【応募方法】提案書を郵送により提出(消印有効)。募集方法や応募書類の詳細については、事務局のホームページを確認すること。【今後の予定】◇5月上旬から全国4会場で5回、事業の公募に関する説明会を、「省CO₂先導プロジェクト2019」とあわせて開催する(参加費無料)。説明会については、「省CO₂先導プロジェクト2019」の記事を参照のこと。◇応募提案については審査の上、8月を目処に採択事業を公表する予定。◇第2回提案募集の開始は7月頃を予定。申込方法など詳細はURLを参照のこと。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000856.html

<http://hyoka-jimu.jp/kaishu/>(公募概要等)

【問合先】住宅局 住宅生産課 03—5253—8111 内線 39429、39437

東京都、「サ高住」整備事業の事業者を募集、4月25日に説明会開催

東京都から、「サービス付き高齢者向け住宅整備事業」の事業者募集及び説明会について、当協会に周知依頼があった。都は、サービス付き高齢者向け住宅等を2025年度までに2万8000戸整備するため、今年度も引き続き補助事業を実施する。

1. 東京都サービス付き高齢者向け住宅整備事業。(1) 補助概要。【基本額】国サービス付き高齢者向け住宅整備事業補助を受ける場合、都も整備費に補助。①新築：建設費の1/10、上限120万円/戸。②改修：改修工事費の1/3、上限150万円/戸。※介護関連施設等の新築に係る整備費用を補助基本額の対象外とする(変更点)。【加算額】夫婦世帯入居支援加算(拡充)。①床面積40㎡以上かつ基本設備を全て設置する住戸=20万円/戸。②①に加えて共用部分に収納スペースを有する住戸=40万円/戸。③木密事業等推進加算=30万円/戸。④医療・介護連携強化加算=10万~105万円/戸。(2) 募集受付期間=4月26日(金)~2020年3月13日(金)。2. 一般住宅を併設したサービス付き高齢者向け住宅整備事業=多世代とのふれあいや地域とのつながりを通じて住み続けられる一般住宅を併設したサービス付き高齢者向け住宅を整備。3期に分けて各1事業者程度、合計3事業者程度を募集。＜受付期間＞Ⅰ期=5月20日(月)~23日(木)、Ⅱ期=7月1日(月)~4日(木)、Ⅲ期=9月9日(月)~12日(木)。3. 事業者向け説明会について。(1) 日時・場所=4月25日(木)、14:30~16:00、都議会議事堂1階「都民ホール」(東京都新宿区)。(2) 参加申込方法=4月24日(水)の午前中までに参加申込書に必要事項を記載し、ファクス、Eメールのいずれかの方法により申し込むこと。4. 交付要綱等の入手方法等について=住宅政策本部ホームページ(下記参照)にて公表。説明会の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/2019/04/16/03.html>

http://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/116kouyutin.htm

(交付要綱等の入手方法等)

【問合せ先】住宅政策本部 住宅企画部 民間住宅課 03—5320—4947(事業全般)

福祉保健局 高齢社会対策部 在宅支援課 03—5320—4273(医療・介護連携強化加算)



協会だより

当協会の会員は企業会員 473 社、賛助会員 169 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5社の入会を承認した。これにより3月29日現在、正会員(企業会員)473社、正会員(団体会員)16団体、正会員(特別会員)3団体、賛助会員169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)＞(本部)◇(株)アイ建設(横浜市戸塚区、坂本繁美)◇(株)篠原工務店(茨城県猿島郡境町、篠原純一)。＜賛助会員＞(本部)◇(株)ファイレスキュー(東京都台東区、飯田大貴)◇(株)AXIAL FORCE(東京都大田区、池畑大介)◇(株)ジャパンビルド(東京都渋谷区、梁田義秋)◇(株)スペースリー(東京都渋谷区、森田博和)◇シグマリアルエステート(株)(東京都港区、坂本章彦)。

【問合せ先】事務局 03—3511—0611