

# 週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers

**今週の  
フラッシュ****中古M、成約件数 1.2%増、成約価格 3.1%上昇****～東日本レイズ、2018年度の首都圏不動産流通市場**

(公財)東日本不動産流通機構(通称:東日本レイズ)は首都圏[1都3県・6エリア=東京都(東京都区部、多摩地域)、埼玉県、千葉県、神奈川県(横浜・川崎市、神奈川県他地域)]における2018年度(2018年4月～2019年3月)の「不動産流通市場の動向」をまとめた。

**【中古マンション概況】**

成約件数は3万7601件(前年度比1.2%増)で、2年ぶりに前年度を上回った。2016年度(3万7446件)を上回り、過去最高となった。エリア別にみると、東京都区部(及び東京都全体)、千葉県を除く各地域が前年度を上回った。成約物件の1㎡当たり単価は首都圏平均で52.00万円(同2.7%上昇)で、6年連続の上昇。この6年で35.4%上昇した。エリア別にみても、全ての都県・地域で上昇。成約物件価格は3354万円(同3.1%上昇)で、㎡単価と同様に6年連続で上昇し、3300万円台となった。エリア別にみても、全ての都県・地域で上昇。成約物件を価格帯別にみると、3000万円以上の各価格帯で成約件数が増加した。成約物件の平均専有面積は64.51㎡(同0.4%拡大)。平均築年数は21.12年(前年度20.75年)で経年化が進んでいる。

新規登録件数は20万8786件(前年度比5.9%増)と5年連続で前年度を上回った。4年連続で過去最高を更新し、初めて20万件を超えた。エリア別では全ての都県・地域で前年度を上回った。新規登録物件の1㎡当たり単価は56.53万円(同1.9%上昇)、また価格は3232万円(同1.8%上昇)で、ともに6年連続で上昇した。エリア別にみると、1㎡当たり単価は全ての都県・地域で、価格は神奈川県他地域(横浜・川崎市以外)を除く都県・地域で前年度を上回った。新規登録物件の平均専有面積は57.16㎡(同0.1%縮小)。平均築年数は24.90年(前年度23.49年)。

**【中古戸建住宅概況】**

成約件数は1万2873件(前年度比2.5%増)で、2年ぶりに前年度を上回った。エリア別にみると、全ての都県・地域で前年度を上回った。成約物件価格は首都圏平均で3111万円(前年度比変わらず)と横ばいで推移。エリア別にみると、東京都区部(及び東京都全体)、埼玉県を除く各県・地域で前年度を下回った。成約物件を価格帯別にみると、3000万円以上5000万円未満の価格帯のみ比率が縮小し、他の価格帯で比率が拡大した。成約物件の平均土地面積は145.52㎡(同1.5%縮小)、建物面積は105.43㎡(同0.5%縮小)で、ともに縮小。平均築年数は21.26年(前年度20.95年)となった。

新規登録件数は6万8768件(前年度比8.8%増)と2年連続で前年度を上回った。2008年

度(6万8639件)を上回り、過去最高。エリア別にみると、全ての都県・地域で前年度を上回っており、東京都区部(及び東京都全体)の増加率は2桁となった。新規登録物件価格は3876万円(同0.7%上昇)で、3年連続で前年度を上回った。新規登録物件の土地面積は174.31㎡(同3.9%縮小)、建物面積は110.01㎡(同1.6%縮小)で、ともに縮小。新規登録物件の平均築年数は22.32年(前年度22.03年)となった。

### 【新築戸建住宅概況】

成約件数は5486件(前年度比4.0%増)で、2年ぶりに前年度を上回った。2016年度(5341件)を上回り、過去最高。エリア別にみると、千葉県と横浜・川崎市を除いて各都県・地域で増加しており、特に東京都区部の増加率が2桁となった。成約物件価格は首都圏平均で3484万円(同0.6%下落)で、2年連続で前年度を下回り、3400万円台となった。エリア別にみると、東京都区部、埼玉・千葉両県を除く各都県・地域で下落した。成約物件の土地面積は122.34㎡(同1.3%拡大)、建物面積は98.24㎡(同変わらず)。

新規登録件数は8万8432件(前年度比9.0%増)で、3年連続で前年度を上回った。2014年度(8万1724件)を上回り、過去最高。エリア別にみると、埼玉・千葉両県を除く各都県・地域で前年度を上回った。新規登録物件の価格は3996万円(同0.9%上昇)で、8年連続で上昇した。新規登録物件の土地面積は113.50㎡(同1.4%縮小)、建物面積は97.24㎡(同0.5%縮小)と、ともに縮小した。

### 【土地(100~200㎡)概況】

成約件数は6162件(前年度比5.4%増)で、2年ぶりに前年度を上回った。2016年度(6112件)を上回り、過去最高。エリア別にみると、神奈川県他地域(及び神奈川県全体)を除く各都県・地域で増加した。成約物件の1㎡当たり単価は首都圏平均で20.09万円(同1.5%上昇)と2年連続で前年度を上回り、8年ぶりに20万円台となった。エリア別にみると、東京都区部(及び東京都全体)を除く各都県・地域で下落した。成約物件価格は2920万円(同1.6%上昇)で、4年連続で前年度を上回った。

新規登録件数は5万2309件(前年度比17.7%増)と2桁増となり、3年ぶりに前年度を上回った。エリア別にみても、全ての都県・地域で増加した。新規登録物件の1㎡当たり単価は23.09万円(同8.6%上昇)で、4年連続で前年度を上回った。新規登録物件価格は3254万円(同7.6%上昇)で、4年連続で前年度を上回った。

[URL] [http://www.reins.or.jp/pdf/trend/sf/sf\\_201804-201903.pdf](http://www.reins.or.jp/pdf/trend/sf/sf_201804-201903.pdf)

【問合せ】03—5296—9350

## 調査統計

### 国交省、平成30年度「住宅市場動向調査」の結果をとりまとめ

国土交通省は、平成30年度「住宅市場動向調査」の結果をとりまとめた。同調査は、今後の住宅政策の企画立案の基礎資料とすることを目的として、平成13年度から毎年度実施しているもの。

【調査の概要】①調査対象者＝平成29年度中(平成29年4月～平成30年3月)に住替え・建替え・リフォームを行った世帯を対象として、注文住宅、分譲住宅、既存(中古)住宅、民

間賃貸住宅、リフォーム住宅の別に調査を行った。②調査項目＝住替え・建替え前後の住宅、その住宅に居住する世帯の状況、住宅取得等の資金調達の状況等。

【調査結果の概要】①住宅選択の理由＝平成 30 年度調査において、現在居住している住宅を選択した理由(複数回答)のうち、「住宅の立地環境が良かったから」を選択した世帯の割合は、分譲マンションで最も多く 72.3%となった。次に多いのが中古マンションで 60.5%。マンション購入者は「立地環境」の選好が強まっていることがわかる。また、「住宅の立地環境が良かったから」は、過去 4 年間継続的に増加している。②購入価格と平均世帯年収＝購入価格は、注文住宅を除き、増加傾向。平成 26 年度調査比で見ると、中古マンションの購入価格は、31.7%増(年収の 3.32 倍→3.94 倍)、分譲マンションの購入価格は、25.9%増(年収の 5.24 倍→5.45 倍)となっている。調査結果の詳細は、URL を参照のこと。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/house02\\_hh\\_000135.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000135.html)

【問合先】住宅局 住宅政策課 03—5253—8111 内線 39217、39234

## 国交省、2 月の建設工事受注高は前年比 2.5%減、不動産業からは 8.0%増

国土交通省がまとめた平成 31 年 2 月の「建設工事受注動態統計調査報告」によると、受注高は 6 兆 3879 億円、前年同月比 2.5%減で、3 か月ぶりの減少。うち元請受注高は 4 兆 2916 億円、同 5.2%減で、3 か月ぶりの減少、下請受注高は 2 兆 964 億円、同 3.5%増で、2 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 1 兆 918 億円、同 6.5%減で、前月の増加から再び減少、民間等からの受注高は 3 兆 1998 億円、同 4.7%減で、3 か月ぶりの減少となった。

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 7995 億円、同 3.6%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 2871 億円(同 57.2%増)で最多、次いで「不動産業」1967 億円(同 8.0%増)、「製造業」1002 億円(同 50.8%減)、「運輸業・郵便業」827 億円(同 62.4%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、「住宅」で 2151 億円(同 14.3%増)、次いで「工場・発電所」1392 億円(同 34.6%減)、「宿泊施設」1085 億円(同 3.7%増)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、不動産業の「住宅」1078 億円、サービス業の「住宅」978 億円、製造業の「工場・発電所」726 億円など。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04\\_hh\\_000827.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000827.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

## 市場指標

### 不動研住宅価格指数、2 月の首都圏総合は前月比 4 か月ぶりに下落

(一財)日本不動産研究所は 2019 年 2 月の「不動研住宅価格指数」[対象＝首都圏の既存マンション、基準日・基準値＝2000 年 1 月・100 ポイント(P)]をまとめた。

首都圏総合は 91.90 P (前月比 0.25%減)で、4 か月ぶりに下落した。[地域別の内訳] ◇

東京都＝100.28 P (前月比 0.48%減)で、4 か月ぶりの下落◇神奈川県＝87.21 P (同 0.09%減)で、5 か月ぶりの下落◇千葉県＝72.75 P (同 1.37%増)で、4 か月連続の上昇◇埼玉県＝75.29 P (同 0.52%減)で、2 か月ぶりの下落。【URL】<http://www.reinet.or.jp/?p=22153>

【問合先】 研究部 03—3503—5335

## 事業者募集

### 国土交通省、「次世代住宅プロジェクト 2019」の提案募集を開始

国土交通省は、「次世代住宅プロジェクト 2019」[平成 31 年度サステナブル建築物等先導事業(次世代住宅型)]の提案募集を開始した。

IoT 技術等の活用による住宅の市場価値及び居住・生産環境の向上等に係る先導的な技術の普及啓発を図るため、住宅関連事業者が取り組む IoT 技術等を活用した住宅等のリーディングプロジェクトを支援する。

【主な事業要件】①IoT 技術等を活用した住宅等であること、②一定の省エネ性能等を満たすものであること、③平成 31 年度に事業着手するもの、④「IoT 技術等を活用した次世代住宅懇談会とりまとめ」を踏まえたものであること。【補助対象費用】①調査設計計画費(IoT 技術等を活用した設計に係るシミュレーション費用など)、②建設工事費(先導的な IoT 技術等の導入に係る費用等)、③マネジメントシステムの整備費用、④効果の検証等に要する費用一等。【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。

【応募締切】5 月 24 日(金)まで。【応募方法】「提案書」を郵送により提出(必着)。提案書など応募書類は、下記の評価事務局HPから入手すること。【選定方法】学識経験者等からなる「サステナブル建築物等先導事業(次世代住宅型)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。【今後の予定】7 月を目処に採択事業を公表する予定。

応募方法など詳細はURLを参照のこと。

【URL】[http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000858.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000858.html)  
<http://project.nikkeibp.co.jp/jisedaij/>[評価事務局(応募書類等)]

【問合先】 住宅局 住宅生産課 03—5253—8111 内線 39463、39428

### 国土交通省、「木造先導プロジェクト 2019」の第 1 回提案募集を開始

国土交通省は、「木造先導プロジェクト 2019」[平成 31 年度サステナブル建築物等先導事業(木造先導型)]の第 1 回提案募集を開始した。構造・防火及び生産システムの面で先導的な設計・施工技術の普及と低炭素社会の実現に貢献するため、先導的な技術を導入した木造の住宅・建築物のリーディングプロジェクトを支援する。なお、第 2 回提案募集の開始は 8 月頃を予定している。

【対象事業】①一般建築物＝先導的な設計・施工技術が導入される一定規模以上の建築物の木造化を実現する事業。②木造実験棟＝CLT[ひき板を繊維方向が直交するように積層接着した集成パネル(Cross Laminated Timber)の略称]等新たな木質建築材料を用いた工法等

による、建築実証と居室性等の実験。

【募集締切】5月27日(月)、17時必着。募集要項は、評価事務局HP(下記参照)から入手すること。【選定方法】プロジェクトの採択は、学識経験者からなる評価委員会の評価結果を踏まえ、7月中旬に行う予定。応募方法など詳細はURLを参照のこと。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000857.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000857.html)  
<http://www.sendo-shien.jp/31/>[評価事務局(応募要領等)]

【問合先】住宅局 住宅生産課 木造住宅振興室 03—5253—8111 内線 39422、39472

## セミナー

### グリーン建築推進F、「自立循環型住宅の研究プロジェクト」5/22開催

グリーン建築推進フォーラム(GBF-IBEC)は、第19回月例セミナー「(仮題)自立循環型住宅の研究プロジェクトの総括と今後の展望」を開催する。

【講師】澤地孝男氏(国立研究開発法人建築研究所理事)。

【日時・会場・定員】5月22日(水)、16:30~18:00、明治薬科大学・剛堂会館「第2会議室」(東京都千代田区)、80名(申込先着順)。【参加費】無料。申込みなど詳細はURLを参照。

[URL] <http://www.ibec.or.jp/GBF/news.html#getsurei>

【問合先】(一財)建築環境・省エネルギー機構(IBEC) 建築環境部 03—3222—6690

## 協会だより

### ◆5月の行事予定

|         |        |                                  |
|---------|--------|----------------------------------|
| ◇7日(火)  | 16:00~ | 理事会〔ホテルニューオータニ〕                  |
| ◇15日(水) | 16:00~ | 住宅金融支援機構との意見交換会〔住宅金融支援機構〕        |
|         | 17:30~ | 同懇親会〔同上〕                         |
| ◇21日(火) | 10:00~ | 基礎実務研修会(組織委員会)〔日本教育会館〕           |
|         | 14:30~ | グローバル人材育成勉強会(組織委員会)〔協会会議室〕       |
| ◇23日(木) | 9:30~  | コンプライアンス基礎研修(組織委員会)〔全水道会館〕       |
|         | 14:00~ | 管理職のためのコンプライアンス研修(同上)〔同上〕        |
|         | 15:30~ | マンション分譲研究部会(中高層委員会)〔協会会議室〕       |
|         | 17:40~ | 同懇親会(同上)〔テング酒場麹町店〕               |
| ◇27日(月) | 15:00~ | 住生活女性会議グループディスカッション(組織委員会)〔弘済会館〕 |
|         | 17:15~ | 同懇親会(同上)〔同上〕                     |
| ◇28日(火) | 9:30~  | 営業コミュニケーション基礎研修(組織委員会)〔全水道会館〕    |

※休刊のお知らせ 来週5月3日号は休刊いたします。ご了承ください。