

# 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39.3%減、近畿圏51.1%減

～不動産経済研究所、4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4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1421戸で、前年同月比39.3%減、4か月連続のダウンとなった。初月契約率は64.3%で前年同月比1.3ポイント(P)アップしたものの、2か月ぶりに好調ラインの70%を下回った。

4月の発売は全146物件で、前年同月の172物件を26物件下回った。このうち100戸以上を売り出した物件はなかった(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16物件・517戸にとどまり、前年同月の26物件・1020戸と比べて、物件数では10物件、戸数でも503戸下回った。

エリア別にみると、全エリアが減少しており、中でも千葉県が前年同月比72.1%減、埼玉県も同67.6%減と大きく落ち込んでいる。東京23区のシェアは51.1%で前年同月比11.4Pのアップとなった。

新規発売戸数に対する月中の契約戸数は914戸で、初月契約率は64.3%。エリア別にみると、埼玉県が72.1%と唯一70%を突破したのに対して、東京都下(48.5%)が40%台、千葉県(58.2%)が50%台に低迷している。

**【首都圏、発売戸数】**◇発売戸数は1421戸で前年同月比39.3%減。エリア別にみると、東京23区726戸(同21.9%減)、東京都下169戸(同49.6%減)、神奈川県306戸(同12.6%減)、埼玉県122戸(同67.6%減)、千葉県98戸(同72.1%減)。

**【同、契約率・価格】**◇初月契約率は64.3%。エリア別にみると、東京23区66.8%、東京都下48.5%、神奈川県66.0%、埼玉県72.1%、千葉県58.2%。1戸当たりの平均価格は5895万円で前年同月比6.3%上昇、㎡単価も93.1万円で同16.4%上昇した。戸当たり平均価格・㎡単価ともに4か月連続のアップとなった。エリア別にみると、埼玉県が戸当たり平均価格・㎡単価ともに下落した一方、その他のエリアはいずれも上昇しており、東京23区、神奈川県、千葉県の㎡単価は2桁アップしている。

**【同、専有面積・即日完売戸数など】**◇専有面積は63.30㎡で前年同月比8.7%縮小。専有面積が100㎡以上の住戸は、東京23区3物件・10戸、神奈川県1物件・2戸、千葉県1物件・1戸の合計5物件・13戸で、シェアは0.9%だった。期中、即日完売物件は2物件・12戸(シェア0.8%)、フラット35登録物件戸数は1347戸(シェア94.8%)。販売在庫は4月末時点で7748戸。前月末比519戸の減少、前年同月末比では1305戸の増加となった。

[同、5月の発売予測]◇5月の発売は前年同月(2462戸)を上回る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852戸、前年同月比51.1%減で、4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438戸(前年同月比39.8%減)、大阪府下210戸(同4.0%増)、神戸市部81戸(同84.7%減)、兵庫県下43戸(同80.7%減)、京都市部57戸(同90.0%増)、京都府下0戸(前年同月1戸)、奈良県2戸(前年同月比50.0%減)、滋賀県21戸(同8.7%減)、和歌山県0戸(前年同月3戸)。大阪府下と京都市部以外の全エリアで前年同月を大幅に下回り、4月としては1991年(697戸)以来の低水準となった。

[同、契約率・価格など]◇初月契約率は前年同月比4.9Pアップの75.9%で、11か月連続で好調ラインの70%を上回った。1戸当たりの平均価格は前年同月比12.2%下落の3358万円。㎡単価では同2.5%下落の65.8万円。戸当たり平均価格、㎡単価ともに3か月ぶりのダウン。販売在庫は4月末時点で2201戸。前月末比178戸の減少、前年同月末比でも248戸の減少となった。

[同、5月の発売予測]◇5月の発売は前年同月(1480戸)を下回る1400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

## 調査統計

### 国交省、3月の建設労働需給調査、全国8職種の過不足率1.0%の不足

国土交通省は、平成31年3月の「建設労働需給調査結果」をまとめた。この調査は、全国の型わく工(土木と建築)、左官、とび工、鉄筋工(土木と建築)=6職種に、電工、配管工の2職種を加えた8職種を対象に、平成31年3月10日~20日までの間の1日(日曜、休日を除く)を調査対象日として過不足率を調べたもの。

全国の8職種の過不足率は、2月は1.1%の不足、3月は1.0%の不足となり、0.1ポイント(P)不足幅が縮小した。また、東北地域の8職種の過不足率は、2月は0.0%(均衡)、3月は1.1%の不足となり、1.1P不足幅が拡大した。

今後、8職種の労働者の確保見通しは、全国及び東北地域とも「普通」。

〈平成31年3月の職種別過不足率の状況〉[プラス(+)=不足、マイナス(▲)=過剰]◇型わく工(土木)=+1.5%(対前月比▲1.1P)◇型わく工(建築)=+0.4%(同+0.8P)◇左官=+1.5%(同+0.8P)◇とび工=+1.5%(同▲0.4P)◇鉄筋工(土木)=+2.8%(同▲0.3P)◇鉄筋工(建築)=0.0%(同▲0.5P)◇6職種計=+1.0%(同▲0.2P)◇電工=+0.9%(同▲0.2P)◇配管工=+1.3%(同+0.3P)◇8職種計=+1.0%(同▲0.1P)。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo14\\_hh\\_000835.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo14_hh_000835.html)

【問合せ先】土地・建設産業局 建設市場整備課 03-5253-8111 内線 24853、24854



## ビル市況

### 三鬼商事、4月の東京都心5区・オフィスビル空室率、前月比0.08P低下

三鬼商事がまとめた2019年4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1.70%、前月比0.08ポイント(P)低下した。前年同月比では0.95P低下した。4月は成約の動きは小規模にとどまっていたものの、解約の影響が小さかったことから、東京ビジネス地区全体の空室面積はこの1か月間で約6000坪減少し、平均空室率が小幅に低下した。また、平均月額坪当たり賃料は2万1279円(前月比0.69%・145円上昇、前年同月比6.95%・1383円上昇)で64か月連続の上昇となった。

調査対象ビル数は、新築ビルが調査月を含め過去12か月間に竣工したもので今回は31棟、既存ビルが調査月の12か月前までに竣工したもので今回は2553棟。平均は新築ビルと既存ビルの合計で今回は2584棟。

[**新築ビル**] ◇空室率=2.83%(前月比0.07P低下、前年同月比6.46P低下)。4月は新築ビル2棟が一部で募集面積を残して竣工したものの、満室や高稼働のビル3棟が既存ビルの区分にシフトしたため低下した。◇月額坪当たり賃料=3万1305円(前月比951円上昇、前年同月比4197円上昇)。**[既存ビル]** ◇空室率=1.66%(前月比0.08P低下、前年同月比0.88P低下)。4月は小規模な成約の動きがみられたことや、解約の影響が少なかったこともあり低下した。◇月額坪当たり賃料=2万1010円(前月比155円上昇、前年同月比1331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、「既存住宅・建築物の省エネ診断・表示」の提案募集を開始

国土交通省では、「平成31年度既存建築物省エネ化推進事業(省エネルギー性能の診断・表示)」の提案募集を開始した。

省エネ性能の優れた住宅・建築物が適切に評価される環境を整備するため、省エネ改修工事を伴わない既存住宅・建築物の省エネルギー性能を診断し表示する費用に対して支援する。

**【主な事業要件】** 300㎡以上の既存住宅・建築物における省エネ性能の診断・表示。**【補助対象費用】** ①省エネルギー性能の診断に要する費用、②省エネルギー性能の第三者認証・認定の取得に要する費用、③省エネルギー性能の表示に要する費用(表示プレート代等)。**【補助率】** 補助対象費用の1/3(省エネルギー性能表示の普及に資する取組みを提案し、波及効果が高いと認められる場合は定額で補助)。

**【応募締切】** 9月27日(金)まで。**【応募方法】** 提案書を郵送により提出(消印有効)。下記「事務局」の募集要領を参照すること。**【審査方法】** (一社)環境共生住宅推進協議会が審査の上、補助金の交付を決定する。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\\_000860.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000860.html)

[https://www.kkj.or.jp/kizon\\_se/](https://www.kkj.or.jp/kizon_se/)(事務局[募集要領等])

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

## 国交省、「サ高住」を整備する事業者の募集を開始

国土交通省では、「サービス付き高齢者向け住宅」を整備する事業者の募集を開始した。高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らすことができる住まいの確保を図るため、同住宅を整備する民間事業者等を支援する。

【支援概要】(1)サービス付き高齢者向け住宅の要件＝①高齢者住まい法に規定する「サービス付き高齢者向け住宅」として10年以上登録すること、②家賃が、近くの同種の住宅と同程度であること、③入居者からの家賃等の徴収方法が、前払いに限定されていないこと一等。

(2)補助の内容。①住宅(バリアフリー化され、入居者の状況把握と生活相談サービスの提供を必須とする高齢者向け賃貸住宅)＝新築1/10(上限90・120・135万円/戸)、改修1/3(上限180万円/戸等)。②高齢者生活支援施設(高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスを提供する施設)＝新築1/10(上限1000万円/戸)、改修1/3(上限1000万円/戸等)。

【応募締切】 令和2年2月28日(金)まで。【応募方法】 申請書を郵送により提出。下記「事務局」の交付申請要領を参照すること。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/house07\\_hh\\_000204.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house07_hh_000204.html)

<http://www.koreisha.jp/service/>(事務局[交付申請要領等])

【問合せ先】 住宅局 安心居住推進課 03—5253—8111 内線 39857、39856

## 講習会

### 不動産流通推進C、「不動産流通に求められる職業倫理等」5月29日開催

(公財)不動産流通推進センターは、宅建業従事者のためのフォローアップ研修として、特別編「不動産流通の促進に求められる職業倫理・コンプライアンスのあり方～経営・リーダー層に向けて～」を開催する。

コンプライアンスが求められて久しく、あらゆる業種・業態・業界団体等が社会から要求されるコンプライアンスに応えるべく、業務方法の見直しや教育体制の充実に取り組んでいる。その中で、不動産流通業においては、給与体系や業績評価を重視する傾向が強いこと、取扱商品が高額であること、受付から決済までを一人の担当者が完結すること、などの特徴がある。仲介業者の基本は「消費者の依頼に全力で応えること」。顧客第一を言葉だけでなく、行動基準にして遵守すること。単なる法令順守だけではない、「業界を生き残るためのコンプライアンス」視点で、社会的要請、職業倫理、社内規定などを、業界人、経営者の立場から講義する。

【講師】 竹井英久氏[㈱アトリウム顧問]。松田弘氏[弁護士、松田・水沼総合法律事務所]。

【日時・会場】 5月29日(水)、12:55～15:20(受付開始12:30)、不動産流通推進センター「セミナールーム」(東京都千代田区)。【受講料】 5000円(消費税込み)。

申込方法など詳細はURLを参照のこと。

〔URL〕<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup>

【問合せ先】フォローアップ研修係 03—5843—2078

## 経済調査会、「木造住宅の見積書作成実務講習会」8月2日開催

(一財)経済調査会は、「木造住宅の見積書作成実務講習会」を開催する。見積書作成のチェックポイント・コストダウンの手法を、演習を交えて分かりやすく解説するもの。

木造住宅の見積手法については、一般化・体系化されたものが広く普及しておらず、そのため施主等に提示される個々の見積書も統一性を欠いたものとなっているのが実情。施主を始めとした顧客の信頼を勝ち得るためには、適正かつ精度の高い見積書を作成・提示していくことが、住宅事業を円滑に進めていくための大きな課題となっている。こうした状況を踏まえ、このたび、見積書作成の基本を改めて学んでもらうことを目的に同講習会を企画した。

当日は、同講習会のテキストの著者であり、住宅に関わる設計・監理・コストの分析等に造詣の深い永元氏を講師に迎え、木造住宅の見積りについて、見積書作成手法やコストダウンの手法等についても分かりやすく解説してもらう。

【プログラム】①木造住宅の見積書作成に当たって。②積算基準の設定。③原価の構成要素の習得(演習・解説)。④新築工事の見積書の作成(演習・解説)＝見積書の構成・拾い基準、見積書の作成(重要工種について)。⑤原価管理とコストダウンに関して＝原価管理の重要性と業務フロー、工事实行予算の管理、コストダウンの手法と成功事例。⑥質疑応答。

【講師】永元博氏〔株住宅価値創造研究所代表取締役〕。

【日時・会場・定員】8月2日(金)、10:00～16:30(受付開始9:20)、国際ファッションセンターKFCビル3階(東京都墨田区)、210名(定員になり次第、締切る)。**【受講料】**8000円(税込)。**【テキスト】**「木造住宅の見積りとコストダウン」(永元博著)。特別価格＝3400円(消費税込み)(定価3780円)。**【申込方法】**受講申込書に必要事項をご記入の上、FAXで申込むこと。講習会前日まで受け付ける。申込みやテキスト購入など詳細はURLを参照のこと。

〔URL〕<https://seminar.zai-keicho.or.jp/seminar/detail/index/169>

【問合せ先】業務部 03—5777—8222



## 協会だより

### 当協会の会員は企業会員 419 社、賛助会員 161 社に

当協会はこのほど開催した理事会で、企業会員1社、賛助会員4社の入会を承認した。これにより5月7日現在、正会員(企業会員)419社、正会員(団体会員)17団体、正会員(特別会員)3団体、賛助会員161社となった。今回承認された賛助会員(会社名、所在地、代表者氏名・敬称略)は、次のとおり。

<賛助会員>◇(株)アプラス(東京都千代田区、渡部晃)◇シエンプレ(株)(東京都中央区、佐々木寿郎)◇ソフトバンク(株)[再入会](東京都港区、宇野第二郎)◇エス・イー・シーエレベーター(株)(東京都台東区、鈴木孝夫)。

【問合せ先】事務局 03—3511—0611