

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers



上半期のマンション発売戸数、首都圏・近畿圏ともに減

～不動産経済研調べ、平均価格・㎡単価は両圏ともに上昇

不動産経済研究所は、2019年上半期(1～6月)と6月の「首都圏・近畿圏の新築マンション市場動向」をまとめた。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)の上半期の発売戸数は、前年同期比13.3%減の1万3436戸で、上半期としては3年ぶりの減少となった。エリア別では、東京23区5465戸(前年同期比23.6%減)、東京都下1280戸(同21.7%減)、神奈川県3328戸(同10.6%増)、埼玉県1975戸(同17.8%増)、千葉県1388戸(同31.6%減)と、神奈川県と埼玉県が増加となった一方で、東京23区、東京都下、千葉県が減少している。東京23区のシェアは40.7%と、前年同期比5.4ポイント(P)のダウン。また、東京都全域では6745戸、シェア50.2%で、前年同期に比べ戸数は2045戸減、シェアも6.5Pダウンしている。月間契約率の平均は66.5%で、前年同期比0.2Pダウンしたもののほぼ横ばい、上半期としては4年連続の60%台となっている。また累積契約率は78.9%で同0.4Pアップしている。

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、前年同期比17.3%減の7514戸で、4年連続で1万戸を下回った。エリア別では、大阪市部3604戸(前年同期比6.7%減)、大阪府下1817戸(同13.1%減)、神戸市部696戸(同55.6%減)、兵庫県下693戸(同10.0%増)、京都市部429戸(同11.5%減)、京都府下18戸(同71.9%減)、奈良県40戸(同73.7%減)、滋賀県197戸(同7.5%減)、和歌山県20戸(同9.1%減)となっている。兵庫県下以外のエリアが減少した。月間契約率の平均は74.0%で、前年同期比0.1Pダウンしたが、上半期としては9年連続で好調ラインの70%を上回った。

《首都圏・上半期の市場》[価格の動向]◇戸当たり平均価格6137万円(前年同期比2.9%上昇)◇㎡単価90.7万円(同3.7%上昇)。上半期としては平均価格、単価ともに7年連続の上昇で、ともに1991年(平均価格6450万円、単価101.9万円)以来の高値となっている。

[エリア別の価格の動向]◇東京23区＝平均価格7644万円(前年同期比8.3%上昇)、単価119.6万円(同8.7%上昇)◇東京都下＝平均価格5638万円(同7.5%上昇)、単価80.5万円(同8.2%上昇)◇神奈川県＝平均価格5302万円(同6.4%下落)、単価77.4万円(同2.3%下落)◇埼玉県＝平均価格4853万円(同13.2%上昇)、単価68.7万円(同12.3%上昇)◇千葉県＝平均価格4486万円(同0.2%下落)、単価60.4万円(同0.7%下落)。東京23区、東京都下、埼玉県が平均価格、単価ともに上昇している。[販売在庫の状況]6月末時点の在庫は7438戸。6月末時点の在庫は5年連続の増加となった。[下半期の発売予測]下半期(7～12月)の

発売戸数は2万3500戸前後で、前年同期比8.7%増と予測している。2019年年間の戸数は約3万7000戸で、2018年の3万7132戸をわずかに下回る見込み。

《近畿圏・上半期の市場》[価格の動向]◇戸当たり平均価格3853万円(前年同期比2.4%上昇)◇㎡単価65.3万円(同1.2%上昇)。平均価格、単価ともに2年連続の上昇。[エリア別の価格動向]◇大阪市部=平均価格3617万円(前年同期比4.7%上昇)、単価74.9万円(同3.0%上昇)◇大阪府下=平均価格4009万円(同3.1%下落)、単価55.4万円(同1.6%下落)◇神戸市部=平均価格3734万円(同8.4%上昇)、単価62.6万円(同11.1%下落)◇兵庫県下=平均価格4942万円(同0.3%上昇)、単価64.8万円(同2.7%上昇)◇京都市部=平均価格3630万円(同10.6%下落)、単価68.7万円(同16.0%上昇)◇京都府下=平均価格3146万円(同36.8%下落)、単価44.7万円(同30.6%下落)◇奈良県=平均価格3815万円(同1.6%下落)、単価47.1万円(同6.4%下落)◇滋賀県=平均価格3863万円(同11.2%上昇)、単価52.7万円(同12.1%上昇)◇和歌山県=平均価格3946万円(同13.9%上昇)、単価48.5万円(同12.3%上昇)。[下半期の発売予測]下半期(7~12月)の発売戸数は約1万1000戸を予測しており、2019年年間では1万8500戸程度を見込む。

《首都圏・6月の市場》[発売戸数]2259戸(前年同月比15.0%減)。前年同月比で6か月連続のダウン。エリア別では◇東京23区892戸(同37.6%減)◇東京都下137戸(同18.0%減)◇神奈川県617戸(同48.7%増)◇埼玉県290戸(同7.1%減)◇千葉県323戸(同3.9%減)。神奈川県以外のエリアが軒並み落ち込んでいる。[契約率]新規発売に対する契約戸数は1488戸で、初月契約率は65.9%となり、前年同月比0.1Pダウン。エリア別では、埼玉県が74.8%と70%台に乗せた一方、東京都下が56.9%に低迷している。[価格の動向]◇戸当たり平均価格5964万円(前年同月比4.5%下落)◇㎡単価91.9万円(同1.0%下落)。平均価格は6か月ぶりのダウン、単価は2か月連続のダウン。[即日完売など]3物件・14戸(シェア0.6%)。フラット35登録物件戸数は2189戸(シェア96.9%)。[販売在庫の状況]6月末時点の在庫は7438戸で前月末比217戸減、前年同月末比1070戸増。[7月の発売予測]前年同月(2986戸)をわずかに上回る3000戸程度を見込んでいる。

《近畿圏・6月の市場》[発売戸数]1500戸(前年同月比23.9%増)。6か月ぶりに前年実績を上回った。エリア別では◇大阪市部754戸(同72.1%増)◇大阪府下420戸(同40.9%増)◇神戸市部27戸(同89.7%減)◇兵庫県下56戸(同34.9%減)◇京都市部182戸(同225.0%増)◇京都府下9戸(同800.0%増)◇奈良県15戸(同74.6%減)◇滋賀県36戸(同414.3%増)◇和歌山県1戸(同66.7%減)。大阪市部、大阪府下、京都市部が大幅な供給増となった。[契約率]73.3%。前年同月比2.3Pダウンしたが、2か月ぶりに70%台に回復した。ファミリー物件、都市型コンパクト物件ともに初回売出しが活発で、発売戸数と契約率を引き上げた。[価格の動向]◇戸当たり平均価格3364万円(前年同月比6.0%下落)◇㎡単価65.3万円(同5.0%上昇)。平均価格は2か月ぶりのダウン、単価は3か月ぶりのアップ。[販売在庫の状況]6月末時点の在庫は2301戸で前月末比35戸増、前年同月末比3戸増。[7月の発売予測]前年同月(1514戸)をわずかに下回る1500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、5月の建設工事受注高は前年比8.8%減、不動産業からは48.6%減

国土交通省がまとめた令和元年5月の「建設工事受注動態統計調査報告」によると、受注高は5兆6343億円、前年同月比8.8%減で、3か月ぶりの減少。うち元請受注高は3兆4661億円、同17.0%減で、2か月連続の減少、下請受注高は2兆1682億円、同8.3%増で、5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9787億円、同4.1%増で、3か月連続の増加、民間等からの受注高は2兆4874億円、同23.1%減で、2か月連続の減少となった。

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4954億円、同24.3%減で、2か月連続の減少となった。発注者別にみると、「サービス業」からの受注工事額が1488億円(同18.3%増)で最多、次いで「不動産業」1288億円(同48.6%減)、「製造業」1254億円(同22.7%減)、「情報通信業」294億円(同22.4%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、「工場・発電所」1222億円(同15.2%減)、次いで「住宅」1145億円(同37.8%減)、「事務所」623億円(同31.6%減)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、製造業の「工場・発電所」1065億円、不動産業の「住宅」622億円、サービス業の「住宅」448億円など。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000844.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 28621、28622

事業者募集

国交省、「気候風土適応型プロジェクト2019」の第2回提案募集を開始

国土交通省では、「気候風土適応型プロジェクト2019」(令和元年度サステナブル建築物等先導事業(気候風土適応型))の第2回提案募集を開始した。

地域の気候風土に応じた木造建築技術を活用し伝統的な住文化を継承しつつ、現行の省エネルギー基準では評価が難しい環境負荷低減対策等により、長期優良住宅又は低炭素住宅と同程度に良質な住宅を建設する事業でモデル性、先導性が高いプロジェクトを支援する。

【主な事業要件】①地域の気候風土に応じた木造建築技術を活用していること、②現行の省エネルギー基準では評価が難しい環境負荷低減に寄与する複数の対策を行うこと、③有識者による評価委員会により、長期優良住宅又は低炭素住宅と同程度に良質であると評価を受けることなど。【補助対象費用】住宅の建設工事費のうち、地域の気候風土に応じた木造住宅の建築技術・工夫による低炭素化に係る先導的な技術を導入した場合と導入しない場合の工事費の差額。【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：建設工事費全体の10%又は戸当たり100万円のうち少ない額など。

【応募締切】9月2日(月)まで。【応募方法】提案書を郵送により提出(消印有効)。下記URLの募集要項を参照すること。【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(気候風土適応型)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し、11月頃を目処に採択事業を公表する予定。

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_000879.html
<https://www.kkj.or.jp/kikouhuudo/>(評価・審査室(募集要項等))

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

国交省、「省CO₂先導プロジェクト2019」の第2回提案募集を8/2から開始

国土交通省は、「省CO₂先導プロジェクト2019」(令和元年度サステナブル建築物等先導事業(省CO₂先導型))の第2回提案募集を8月2日から開始する。省エネ・省CO₂と併せて、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、8月5日から全国2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)。※LCCM住宅部門は、第1回募集で応募していない事業者が対象。【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。【応募期間】 8月2日(金)～9月18日(水)。【応募方法】 提案書を郵送により提出(消印有効)。【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】 ◇8月5日から全国2会場で、支援事業に関する説明会を、「既存建築物省エネ化推進事業」と併せて、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。①8月5日(月)、「全国町村議員会館」(東京都千代田区)、200名、8/1(木)。②8月7日(水)、「新梅田研修センター」(大阪市福島区)、200名、8/5(月)。両会場とも時間は14:30～16:00、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、11月を目処に採択事業を公表する予定。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_000878.html
<https://www.kenken.go.jp/shouco2/>(事務局「応募方法等」)
http://www.jsbc.or.jp/seminar/co2_seminar1907.html(説明会)

【問合せ先】 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2回提案募集を開始

国土交通省は、「令和元年度既存建築物省エネ化推進事業(建築物の省エネ改修工事)」の第2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、8月5日から全国2会場で事業者向け説明会を、「省CO₂先導プロジェクト2019」とあわせて開催する(前頁を参照のこと)。

【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】**8月28日(水)まで。**【応募方法】**提案書を郵送により提出(消印有効)。**【今後の予定】**応募提案については審査の上、10月を目処に採択事業を公表する予定。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_000877.html
<http://hyoka-jimu.jp/kaishu/>(事務局「応募方法等」)

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

セミナー

東京消防庁、「地震から身を守る室内安全セミナー」8月28日開催

東京消防庁は、「地震から身を守る室内安全セミナー」を開催する。近年、発生が危惧される南海トラフ地震の実像や室内被害を軽減するための講演・情報提供を行う。

【講演】南海トラフ地震の実像—正しく知り・備える—＝古村孝志氏(東京大学地震研究所)。

【情報提供】地震時の室内安全対策の推進について＝東京消防庁防災部震災対策課。**【日時・会場・定員】**8月28日(水)、14:00～16:00(開場13:30)、東京富士大学「二上講堂」(東京都新宿区)、250名(申込順)。**【参加費】**無料。申込方法など詳細はURLを参照。

[URL] http://www.tfd.metro.tokyo.jp/hp-bousaika/kaguten/safety_seminar.html

【問合先】防災部 震災対策課 03—3212—2111