

2019.11.22 No. 0325

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.zenjukyو.jp/>

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers



発売戸数は首都圏が前年比29.5%減、近畿圏28.4%減

～不動産経済研究所、10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10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)の発売戸数は前年同月比29.5%減の2007戸と、2か月連続の減少となった。また、発売戸数に対する契約戸数は855戸で、初月契約率は42.6%。前年同月比25.7ポイント(P)ダウンして、昨年12月(49.4%)以来の40%台となり、需給ともに低調だった。台風19号による被害で多くの物件がモデルルームを閉めざるを得なかった週末があったことも大きく影響した。10月に発売された全151物件のうち100戸以上を発売したのは2物件だった(前年同月は4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17物件・511戸、シェア25.5%にとどまり、前年同月の39物件・1392戸(シェア48.1%)を物件数で22物件、戸数でも881戸下回った。

1～10月の累積発売戸数は2万1553戸となっており、前年同期比17.8%の減少。

【首都圏、発売戸数】2007戸(前年同月比29.5%減)。エリア別にみると、東京23区1030戸(同29.5%減)、東京都下100戸(同54.8%減)、神奈川県516戸(同15.2%増)、埼玉県192戸(同56.3%減)、千葉県169戸(同38.5%減)。15.2%増となった神奈川県以外は軒並み減少しており、中でも東京都下、埼玉県は半減となっている。

[同、契約率・価格]◇初月契約率は42.6%(前年同月比25.7P減)。エリア別にみると、東京23区35.0%、東京都下30.0%、神奈川県54.7%、埼玉県42.2%、千葉県59.8%。最も高かった千葉県でも60%を下回っており、東京23区と東京都下は30%台に低迷している。◇1戸当たりの平均価格は5992万円(前年同月比1.0%上昇)、㎡単価は91.4万円(同2.9%上昇)。平均価格、㎡単価いずれも3か月連続の上昇となった。エリア別では千葉県が平均価格、㎡単価ともに下落した一方、東京23区、東京都下、埼玉県はいずれも上昇している。

[同、専有面積・即日完売戸数など]◇専有面積は65.56㎡(前年同月比1.9%縮小)。専有面積が100㎡以上の住戸は、東京23区3物件・7戸、千葉県2物件・9戸の合計5物件・16戸で、シェアは0.8%だった。◇期中、即日完売物件は1物件・2戸(シェア0.1%)。◇フラット35登録物件戸数は1830戸(シェア91.2%)。◇販売在庫は10月末時点で7000戸。前月末比220戸の増加、前年同月末比では1002戸の増加となった。

[同、11月の発売予測]前年同月(3461戸)を上回る3500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1271戸(前年同月比28.4%減)。3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765戸(同5.6%減)、大阪府下139戸(同71.2%減)、神戸市部89戸(同48.0%減)、兵庫県下141戸(同53.3%増)、京都市部123戸(同86.4%増)、京都府下0戸(前年同月0戸)、奈良県2戸(前年同月比97.5%減)、滋賀県12戸(同57.1%減)、和歌山県0戸(前年同月46戸)。兵庫県下と京都市部以外のエリアが前年同月を下回り、近畿圏全体では504戸の減少となった。特にファミリー物件の初回売出しは前年同月比78%減の127戸のみだった。

[同、契約率・価格など]◇初月契約率は73.8%(前年同月比3.9P減)。5か月連続で好調ラインの70%を上回った。ただし、都市型コンパクト物件を除く契約率は60.2%と低水準だった。秋商戦の大規模ファミリー物件の後ろずれは継続中。◇1戸当たりの平均価格は3476万円(前年同月比4.9%下落)。㎡単価は71.9万円(同4.7%上昇)。平均価格は3か月連続の下落、㎡単価は2か月連続の上昇。◇販売在庫は10月末時点で1858戸。前月末比128戸の減少、前年同月末比では486戸の減少となった。

[同、11月の発売予測]前年同月(2585戸)を下回る1500戸程度を予測。

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

【問合先】企画調査部 03-3225-5301

調査統計

国交省、令和元年3Qの地価LOOKレポート、上昇地区が7期連続9割超

国土交通省は、四半期ごとに調べている地価LOOKレポート「主要都市の高度利用地地価動向報告」令和元年第3四半期(令和元年7月1日～10月1日)をまとめた。

それによると、調査した全国100地区のうち、地価が上昇したのが97地区(前回97地区)、横ばいが3地区(同3地区)、下落が0地区(同0地区)で、上昇地区数の割合が全体の97.0%(同97.0%)となり、7期連続して9割を上回った。

地方圏の商業系1地区[「県庁前」(那覇市)]で3～6%の上昇から6%以上の上昇に、東京圏の商業系1地区[「中野駅周辺」(東京都)]で0～3%の上昇から3～6%の上昇にそれぞれ上昇幅が拡大した。一方、地方圏の住宅系1地区[「宮の森」(札幌市)]で3～6%の上昇から0～3%の上昇に上昇幅が縮小した。

これにより、上昇している97地区のうち、0～3%の上昇が69地区(同69地区)、3～6%の上昇が24地区(同25地区)[「駅前通」(札幌市)、「錦町」(仙台市)、「千葉駅前」(千葉市)、「歌舞伎町」(渋谷)、「中野駅周辺」(東京都)、「太閤口」(伏見)、「久屋大通駅周辺」(名古屋市)、「京都駅周辺」(河原町)、「烏丸」(京都市)、「中之島西」(北浜)、「心齋橋」(なんば)、「福島」(天王寺)、「江坂」(大阪府)、「三宮駅前」(神戸市)、「博多駅周辺」(福岡市)、「下通周辺」(熊本市)]、6%以上の上昇が4地区(同3地区)[「西梅田」(茶屋町)、「新大阪」(大阪市)、「県庁前」(那覇市)]となった。

上昇している地区数の割合が高水準を維持している主な要因として、景気の回復、雇用・所得環境の改善、金融緩和等による良好な資金調達環境を背景に、三大都市圏を中心に空室率の低下・賃料の上昇等オフィス市況は堅調な状況が続いていること、再開発事業の進展により繁華性が向上していること、訪日外国人の増加により店舗、ホテルの建設需要が旺盛で

あること、利便性の高い地域等でのマンション需要が堅調であること等、オフィス、店舗、ホテル、マンション等に対する不動産投資が引き続き堅調であることが考えられる。

東京圏の商業系2地区[「銀座中央」(東京都)、「元町」(横浜市)]及び地方圏の住宅系1地区[「大濠」(福岡市)]の計3地区で横ばいを継続している。なお、下落している地区は平成26年第3四半期から21期連続してみられなかった。

なお、今回の調査は10月1日時点のものであるため、その後に生じた台風19号による災害の影響等は考慮されていない。

三大都市圏(77地区)と地方圏(23地区)の動向は、[東京圏]全43地区＝上昇41地区(前回41地区)、横ばい2地区(同2地区)、下落0地区(同0地区)となり、95.3%の地区が上昇となった。上昇幅が拡大した地区は1地区だった。[大阪圏]全25地区＝平成30年度第1四半期から7期連続で全ての地区で上昇となった。[名古屋圏]全9地区＝平成25年第2四半期から26期連続で全ての地区で上昇となった。[地方圏]全23地区＝上昇22地区(同22地区)、横ばい1地区(同1地区)、下落0地区(同0地区)となり、95.7%の地区が上昇となった。上昇幅が拡大した地区は1地区、上昇幅が縮小した地区は1地区だった。

用途別の動向は、◇住宅系地区＝全32地区のうち、上昇31地区(前回31地区)、横ばい1地区(同1地区)、下落0地区(同0地区)となり、96.9%の地区で上昇となった。上昇幅が縮小した地区は1地区だった。◇商業系地区＝全68地区のうち、上昇66地区(同66地区)、横ばい2地区(同2地区)、下落0地区(同0地区)となり、97.1%の地区が上昇となった。上昇幅が拡大した地区は2地区だった。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo04_hh_000166.html

【問合せ先】 土地・建設産業局 地価調査課 地価公示室 03—5253—8111 内線 30366、30367

国交省、9月の建設工事受注高は前年比4.5%減、不動産からは4.4%増

国土交通省がまとめた令和元年9月の「建設工事受注動態統計調査報告」によると、受注高は7兆8515億円、前年同月比4.5%減で、2か月連続の減少となった。うち元請受注高は5兆3405億円、同6.7%減で、2か月連続の減少、下請受注高は2兆5110億円、同0.5%増で、9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1兆7533億円、同9.3%増で、7か月連続の増加、民間等からの受注高は3兆5872億円、同12.9%減で、6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9996億円、同7.0%減で、2か月連続の減少となった。発注者別にみると、「不動産」からの受注工事額が4572億円(同4.4%増)で最多、次いで「サービス業」1914億円(同7.9%減)、「製造業」1618億円(同20.7%減)、「運輸業・郵便業」422億円(同63.6%減)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」3449億円(同24.1%増)、次いで「工場・発電所」1554億円(同22.1%減)、「倉庫・流通施設」1198億円(同1.3%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、不動産の「住宅」2951億円、製造業の「工場・発電所」1047億円、不動産の「倉庫・流通施設」682億円など。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000869.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

消費税率引上げに伴う円滑かつ適正な転嫁について、国交省から周知依頼

消費税率の引上げに伴う消費税の円滑かつ適正な転嫁について、7月に国土交通省から当協会に対して下記①及び②の内容の周知依頼があり、7月19日付け当NEWS No. 0308により周知を行ったが、9月に公正取引委員会が大東建託(株)及び大東建託パートナーズ(株)に対して消費税転嫁対策特別措置法の違反で勧告したことを踏まえ、国土交通省から当協会に対して、今般の勧告内容について周知を行うとともに、改めて注意喚起を行うよう依頼があった。

①「消費税率の引上げに伴う消費税の円滑かつ適正な転嫁について」(令和元年6月付け20190522中第3号・公取取第44号 経済産業大臣・公正取引委員会委員長名)

②「『消費税率の引上げに伴う価格設定について(ガイドライン)』等の周知・広報へのご協力(協力依頼)」(令和元年6月27日付け消表対第285号 消費者庁表示対策課長名)

＜大東建託(株)及び大東建託パートナーズ(株)に対する勧告について(概要)＞

【大東建託(株)】 ◇違反行為＝賃貸人(約140名)に対し、平成26年4月分以後も消費税率引上げ分を上乗せせずに駐車場等の賃料を支払った。◇勧告＝駐車場等の賃料を平成26年4月分に遡って速やかに、消費税率引上げ分を上乗せした額まで引き上げ、当該引上げ分相当額を支払うこと。

【大東建託パートナーズ(株)】 ◇違反行為＝オーナー(約3万名)に対し、平成26年4月分以後の借上賃料を、消費税率引上げ前の額よりも低い額で支払った。◇勧告＝借上賃料を平成26年4月分に遡って速やかに、消費税率引上げ分を上乗せした額まで引き上げ、当該額と実際に支払った額との差額を支払うこと一など。

＜消費税率の引上げに伴う価格設定について(ガイドライン)抜粋＞**【価格設定に関する考え方】**消費税は、事業者ではなく、消費者が最終的には負担することが予定されているため、消費税率引上げ後に小売事業者が値引きを行う場合、消費税転嫁対策特別措置法により、「消費税はいただいていません」「消費税還元セール」など、消費税と直接関連した形で宣伝・広告を行うことは禁止されているが、これは事業者の価格設定のタイミングや値引きセールなどの宣伝・広告自体を規制するものではない。例えば、「10月1日以降〇%値下げ」「10月1日以降〇%ポイント付与」などと表示することは問題ない。**【適正な転嫁の確保】**消費税率引上げ後、小売事業者が自らの経営判断により値引きを行うことに法令上の制約はないが、事業者間の取引については、当該小売事業者に製品・サービスを納入する下請事業者がしわ寄せを受け、適正な価格転嫁ができず、増税分を負担させられるような事態があってはならない。**【その他】**従来、消費税率の引上げを理由として、それ以上の値上げを行うことは「便乗値上げ」として抑制を求めてきたが、これは消費税率引上げ前に需要に応じて値上げを行うなど経営判断に基づく自由な価格設定を行うことを何ら妨げるものではない。

勧告及びガイドライン等の詳細は下記URLを参照のこと。

〔URL〕<https://www.jftc.go.jp/houdou/pressrelease/2019/sep/190924kankoku.html>

〔公正取引委員会〕(令和元年9月24日)大東建託(株)等に対する勧告について

<https://www.cao.go.jp/tenkataisaku/>〔内閣府〕消費税価格転嫁等対策

講演会

土地総合研究所、「東京都の都市開発諸制度活用方針について」11/28 開催

(一財)土地総合研究所は、第 205 回定期講演会「東京都の『新しい都市づくりのための都市開発諸制度活用方針』について」を開催する。【講師】伊東健二氏(東京都都市整備局都市づくり政策部政策調整担当課長)、志賀淳子氏(東京都都市整備局都市づくり政策部統括課長代理)。【日時・会場・定員】11月28日(木) 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】03—3509—6971

展示会

東京都、「WOOD コレクション令和元年」12月10日~11日開催

東京都は、「WOOD コレクション(モクコレ)令和元年」を開催する。木材の大消費地である東京でのさらなる木材利用の拡大に向けて、東京だけでなく日本各地の地域材を活用した建材や家具などの製品展示商談会を平成 27 年度から開催しており、5 回目となる今回は、これまでで最多の 41 都道府県から 268 事業者が参加する。【メインステージプログラム】◇12月10日(火)①懐かしい未来=手塚由比氏[建築家/手塚建築研究所代表]、②都市木造の展開=腰原幹雄氏[東京大学生産技術研究所教授/NPO team Timberize 理事長]、③地域と建築=家成俊勝氏[ドットアーキテクト代表/京都造形芸術大学空間演出デザイン学科教授]。◇12月11日(水)①街を森にかえる環境木化都市に向けて W350 計画=中嶋一郎氏[住友林業(株)理事/筑波研究所所長]、②作品づくりと社会貢献の両立を目指して~木造最新作品~=坂茂氏[建築家]、③もっと需要があるのでは?「広葉樹」の利用について考える=風巻穰氏[秋田木工(株)代表]、④新技術による針葉樹家具の可能性を探る=平井健太氏[studio Jig/木工作家]。【テーマ展示】①国産材コレクションコーナー、②「ウッドデザイン賞 2019」特設コーナー、③ウッドシティ TOKYO モデル建築賞受賞作品展示コーナー、④木塀特設展示コーナー。【日時・会場】12月10日(火) 10:00~17:30、12月11日(水) 10:00~16:30・東京ビッグサイト「南 3・4 ホール」(東京都江東区)。【入場料】無料。詳細は URL を参照のこと。

[URL] <http://www.metro.tokyo.jp/tosei/hodohappyo/press/2019/11/06/10.html>

<https://mokucolle.com/> [WOOD コレクション(モクコレ)令和元年]

【問合せ】産業労働局 農林水産部 森林課 03—5320—4855

協会だより

台風 19 号の被災地に義援金

当協会は、このたび台風 19 号の被災地に対し、日本赤十字社を通じて義援金 100 万円を送った。