

# 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 4.9%減、近畿圏 42.3%減

～不動産経済研究所、11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11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4.9%減の3293戸と、3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1817戸で、初月契約率は55.2%。前年同月比1.3ポイント(P)アップしたものの、3か月連続で60%割れとなっている。11月の発売は全166物件・3293戸で、231物件・3461戸だった前年同月を物件数で65件、戸数で168戸下回っている。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30物件・1695戸で、前年同月の40物件・1426戸と比べると物件数では10物件下回ったものの、戸数では269戸増加している。

1～11月の累積発売戸数は2万4846戸となっており、前年同期比16.3%の減少。2019年の年間発売戸数は3万1000戸程度となる見込みである。

**【首都圏、発売戸数】**3293戸(前年同月比4.9%減)。エリア別にみると、東京23区1306戸(同5.9%減)、東京都下164戸(同54.9%減)、神奈川県492戸(同46.4%減)、埼玉県984戸(同143.6%増)、千葉県347戸(同10.3%減)。埼玉県が大きく伸ばしたのに対して、その他のエリアはいずれも減少しており、中でも東京都下と神奈川県の落込みが目立っている。

**[同、契約率・価格]**◇初月契約率は55.2%(前年同月比1.3P増)。エリア別にみると、東京23区37.9%、東京都下57.3%、神奈川県57.1%、埼玉県68.2%、千葉県79.5%。千葉県以外は70%を下回っており、東京23区は37.9%にとどまっている。◇1戸当たりの平均価格は5469万円(前年同月比9.1%下落)、㎡単価は80.8万円(同9.9%下落)。平均価格、㎡単価ともに4か月ぶりの下落となった。エリア別では神奈川県が平均価格、㎡単価ともに上昇した一方で、東京23区と埼玉県がいずれも下落しており、中でも都区部はともに1割以上ダウンしている。

**[同、専有面積・即日完売戸数など]**◇専有面積は67.71㎡(前年同月比0.9%拡大)。専有面積が100㎡以上の住戸は、東京23区4物件・11戸、神奈川県2物件・3戸、千葉県1物件・1戸の合計7物件・15戸で、シェアは0.5%だった。◇期中、即日完売物件は1物件・9戸(シェア0.3%)。◇フラット35登録物件戸数は3123戸(シェア94.8%)。◇販売在庫は11月末時点で7525戸。前月末比525戸の増加で、2か月連続増。前年同月末比では776戸の増加となった。

**[同、12月の発売予測]**前年同月(7462戸)を下回る6500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1492戸(前年同月比42.3%減)。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497戸(同70.5%減)、大阪府下306戸(同23.5%減)、神戸市部338戸(同234.7%増)、兵庫県下194戸(同5.8%減)、京都市部19戸(同79.1%減)、京都府下0戸(前年同月0戸)、奈良県3戸(前年同月比83.3%減)、滋賀県135戸(同57.0%増)、和歌山県0戸(前年同月1戸)。神戸市部と滋賀県以外のエリアが前年同月を下回り、近畿圏全体では1093戸の減少となった。

[同、契約率・価格など]◇初月契約率は60.1%(前年同月比14.3P減)。6か月ぶりに好調ラインの70%を下回った。これは2015年12月(59.6%)以来の低水準である。特にファミリー初回売出し物件は51.0%と苦戦。◇1戸当たりの平均価格は3532万円(前年同月比1.3%上昇)。㎡単価は62.8万円(同11.2%下落)。平均価格は4か月ぶりの上昇、㎡単価は3か月ぶりの下落。◇販売在庫は11月末時点で2174戸。前月末比316戸の増加、前年同月末比では474戸の減少となった。

[同、12月の発売予測]前年同月(2760戸)を下回る2000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、10月の建設工事受注高は前年比1.2%減、不動産業からは10.3%減

国土交通省がまとめた令和元年10月の「建設工事受注動態統計調査報告」によると、受注高は6兆6549億円、前年同月比1.2%減で、3か月連続の減少となった。うち元請受注高は4兆2150億円、同5.6%減で、3か月連続の減少、下請受注高は2兆4399億円、同7.6%増で、10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1兆3841億円、同2.8%増で、8か月連続の増加、民間等からの受注高は2兆8308億円、同9.2%減で、7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6900億円、同9.3%増で、3か月ぶりの増加となった。発注者別にみると、「サービス業」からの受注工事額が2156億円(同57.9%増)で最多、次いで「不動産業」1746億円(同10.3%減)、「製造業」1367億円(同4.3%増)、「情報通信業」593億円(同610.6%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、「事務所」2183億円(同288.9%増)、次いで「住宅」1278億円(同14.6%減)、「工場・発電所」1206億円(同25.2%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、サービス業の「事務所」1197億円、製造業の「工場・発電所」1062億円、不動産業の「住宅」1048億円など。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04\\_hh\\_000876.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000876.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

## 国交省、令和元年度2Qのリフォーム受注高3.2兆円、前年同期比12.8%増

国土交通省では、令和元年度第2四半期(令和元年7月1日～9月30日)に元請けとして受注した建築物リフォーム・リニューアル工事について、建設業許可業者5000者に対し調査を実施し、「建築物リフォーム・リニューアル調査報告」(令和元年度第2四半期受注分)を取りまとめた。

それによると、令和元年度第2四半期の受注高の合計は、3兆2583億円で前年同期比12.8%増加した。うち、住宅に係る工事の受注高は9833億円で同7.0%増加し、非住宅建築物に係る工事の受注高は2兆2750億円で同15.5%増加した。

同調査は建築物のリフォーム・リニューアル工事の市場規模及び動向の把握を目的として、平成20年度より実施している。なお、平成30年度より調査実施周期及び公表周期を従前の半期毎から四半期毎に変更し、令和元年度調査より公表時期のさらなる早期化を図っている。

### 1. 受注高

【受注高】◇合計=3兆2583億円(前年同期比12.8%増)◇住宅=9833億円(同7.0%増)◇非住宅建築物=2兆2750億円(同15.5%増)。

【工事種別】①住宅=◇増築工事138億円(同19.9%減)◇一部改築工事274億円(同1.6%減)◇改装・改修工事7679億円(同12.7%増)◇維持・修理工事1742億円(同9.5%減)。②非住宅建築物=◇増築工事1562億円(同34.6%増)◇一部改築工事622億円(同4.9%増)◇改装・改修工事、維持・修理工事2兆566億円(同14.6%増)。

【業種別(住宅)】「建築工事業」(6221億円、同5.4%増)、「職別工事業」(2475億円、同19.8%増)の順に多い。

【業種別(非住宅建築物)】「建築工事業」(8249億円、同35.5%増)、「電気、機械器具設置工事業」(4509億円、同26.0%増)の順に多い。

### 2. 工事内容

【用途別・構造別の受注高】◇住宅=「木造」の「一戸建住宅」(4680億円、前年同期比12.5%増)、「コンクリート系構造」の「共同住宅」(3909億円、同6.3%増)の順に多い。◇非住宅建築物=「コンクリート系構造」の「事務所」(3003億円、同16.3%増)、「鉄骨造」の「生産施設(工場、作業場)」(2594億円、同14.5%減)の順に多い。

【発注者別の受注高】◇住宅=「個人」(6307億円、同7.7%増)、「管理組合」(1278億円、同31.7%減)の順に多い。◇非住宅建築物=「民間企業等」(1兆7102億円、同9.6%増)、「公共」(4397億円、同38.2%増)の順に多い。

【工事目的別の受注件数(複数回答)】◇住宅=「劣化や壊れた部位の更新・修繕」(148万5002件、同1.7%増)、「省エネルギー対策」(4万8849件、同21.5%増)の順に多い。◇非住宅建築物=「劣化や壊れた部位の更新・修繕」(67万4120件、同0.1%増)、「省エネルギー対策」(5万2345件、同9.5%減)の順に多い。

【工事部位別の受注件数(複数回答)】◇住宅=「給水給湯排水衛生器具設備」(41万7355件、同6.9%減)、「内装」(38万7979件、同8.1%増)、「建具」(24万4715件、同29.3%増)の順に多い。◇非住宅建築物=「電気設備」(23万6757件、同7.7%増)、「内装」(18万4399件、同7.3%増)、「空気調和換気設備」(12万5375件、同0.4%増)の順に多い。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04\\_hh\\_000877.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000877.html)

【問合せ先】 総合政策局 情報政策課 建設経済統計調査室 ストック統計係  
03—5253—8111 内線 28615

## ビル市況

### 三鬼商事、11月の東京都心5区・オフィスビル空室率、前月比0.07P低下

三鬼商事がまとめた2019年11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1.56%、前月比0.07ポイント(P)低下した。前年同月比でも0.42P低下。11月の成約の動きは小規模だったものの、大型解約の影響がなかったことから、東京ビジネス地区全体の空室面積がこの1か月間で小幅に減少し、平均空室率は前月比3か月連続の低下となった。また、平均月額坪当たり賃料は2万2066円(前月比0.25%・56円上昇、前年同月比6.38%・1323円上昇)で、2014年1月以降、71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29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2563棟。平均は新築ビルと既存ビルの合計で今回は2592棟。

[新築ビル] ◇空室率=4.86%(前月比1.50P低下、前年同月比1.41P上昇)。11月は大規模ビル1棟が満室で開業したことや、竣工1年未満のビルにも成約の動きが見られ、前月比で低下した。◇月額坪当たり賃料=2万8870円(前月と同じ、前年同月比934円下落)。[既存ビル] ◇空室率=1.49%(前月比0.06P低下、前年同月比0.45P低下)。11月は自社ビルや建替え予定のビルからの移転などに伴う小規模な成約の動きがあったため、前月比で小幅に低下した。◇月額坪当たり賃料=2万1885円(前月比53円上昇、前年同月比1424円上昇)。

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

【問合せ先】 お客様サービス室(東京) 0120—38—8127

## シンポジウム

### 国交省、「関係人口とつくる地域の未来」来年1月10日開催

国土交通省は、シンポジウム「関係人口とつくる地域の未来」(後援:内閣府、総務省)を開催する。

近年、注目を集めている「関係人口」。それは移住でも観光でもなく、特定の地域と継続的かつ多様な関わりを持つ人々のことを指す。関係人口の動向や、新たな兆しを有識者から報告してもらい、関係人口を巻き込んだこれからの地域づくりを考える。また、今年度実施した関係人口の実態把握のためのアンケート調査の報告を行う。

【特別講演】 コミュニティデザインと活動人口＝山崎亮氏[studio-L 代表]。

【基調講演】 ①関係人口の新傾向＝指出一正氏[株sotokoto online「ソトコト」編集長]、②国交省アンケートから見る関係人口＝小田切徳美氏[明治大学農学部教授]。

【パネルディスカッション】 関係人口をめぐる新しい動き。◇コーディネーター：小田切徳美氏。◇コメンテーター：山崎亮氏。◇パネリスト：指出一正氏、関貴之氏[岩手県八幡平市企画財政課地域戦略係長]、多田朋孔氏[NPO 法人地域おこし理事・事務局長]、松原佳代氏[株カヤック Living 代表取締役]。

【日時・会場・定員】 令和2年1月10日(金)、13:30～16:30(開場 13:00)、大手町サンケイプラザ「4階ホール」(東京都千代田区)、250名(事前登録制、申込み先着順)。【参加費】無料。申込方法など詳細は下記URLを参照のこと。

〔URL〕 [http://www.mlit.go.jp/report/press/kokudoseisaku03\\_hh\\_000189.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/kokudoseisaku03_hh_000189.html)

【問合せ先】 国土政策局 総合計画課 03-5253-8111 内線 29318、29328

<https://www.vmi.co.jp/jpn/consulting/seminar/2019/kankeisinpo.html>

[申込先：株価値総合研究所 関係人口シンポジウム事務担当]

## セミナー

### 都と耐震総合安全機構、「マンション耐震セミナー」来年1月11日開催

東京都とNPO法人耐震総合安全機構(JASO)は、マンション耐震セミナーを開催する。昭和56年以前の旧耐震基準で建築されたマンションの中には、耐震性能が不足し大地震により大きな被害を受けるおそれもあるため、耐震化を進めることが重要。様々な課題を解決しながら耐震化を進めた、分譲マンションの管理組合が講演する。同時に、個別相談会も実施する。

【対象者】 マンションの管理組合役員、区分所有者、マンションの維持管理に携わる事業者など。

【講演】 ①マンションを100年持たせるための耐震化＝宮城秋治氏[耐震総合安全機構、宮城設計一級建築士事務所]。②工夫を重ねて実施!大規模修繕と併せて耐震化(サンパークマンション管理組合)＝早水平一郎氏[同管理組合前理事長]、森本伸輝氏[耐震総合安全機構、株モリモトアトリエ]。③世代を超えて、住み続けられるマンションを目指して!(エクセレンス業平管理組合)＝堀川隆春氏[同管理組合理事長]、山本浩司氏[同管理組合修繕委員]、浅見豊氏[同管理組合工事担当、株長谷工リフォーム現場所長]。

【個別相談会】 相談内容に応じて、建築士がアドバイスする。

【日時・会場・定員・参加費】 令和2年1月11日(土)。◇講演会＝13:30～17:00(開場 13:00)、都議会議事堂1階「都民ホール」(東京都新宿区)、250名。◇個別相談会＝13:00～16:30、都議会議事堂1階「都政ギャラリー」、24組。※講演会、相談会は、いずれも無料で、事前申込みが必要。定員に達し次第、締め切る。申込方法など詳細は下記URLを参照のこと。

〔URL〕 <http://www.metro.tokyo.jp/tosei/hodohappyo/press/2019/12/02/03.html>

【問合せ先】 東京都 住宅政策本部 住宅企画部 マンション課 03-5320-4944