

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 5.9%減、成約価格 5.0%上昇

～東日本レインズ、2019年12月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:東日本レインズ)は、2019年12月度の「レインズシステム利用実績報告(東日本)」と月例「首都圏不動産流通市場の動向～マーケットウォッチ」をまとめた。

東日本のレインズシステム利用実績は、新規登録件数が19万1024件で前年同月比8.0%減少、このうち売物件の登録件数は5万6926件で同2.9%増加し、賃貸物件の登録件数は13万4098件で同12.0%減少した。成約報告をみると、売物件が7246件で同4.7%減少、賃貸物件が1万6251件で同12.7%減少、成約報告の合計は2万3497件で同10.4%減少し、前年水準を下回った。

12月の首都圏[1都3県・6地域=東京都(東京都区部、多摩地区)、埼玉県、千葉県、神奈川県(横浜・川崎市、神奈川県他)]のマーケット概況をみると、中古マンションの成約件数は2810件で前年同月比5.9%減少し、3か月連続で前年同月を下回った。成約㎡単価は54.89万円で同4.7%上昇、成約価格は3550万円で同5.0%上昇し、ともに11か月連続で前年同月を上回った。成約専有面積は64.68㎡、同0.3%拡大でほぼ横ばいだった。

地域別の成約件数をみると、埼玉県を除く各地域が前年同月比で減少。東京都区部は1216件で前年同月比3.2%減少した。多摩地区は278件で同2.5%減少した。横浜・川崎市は481件で同11.4%減少の2桁減となり、3か月連続で前年同月を下回った。神奈川県他は168件で同18.4%減少の2桁減となり、7か月連続で前年同月を下回った。埼玉県は332件で同1.8%増加し、3か月ぶりに前年同月を上回った。千葉県は335件で同9.7%減少し、3か月連続で前年同月を下回った。

地域別の成約㎡単価は、東京都区部と埼玉県、千葉県が前年同月比で上昇。東京都区部は79.70万円で同7.6%上昇し、12か月連続で前年同月を上回った。多摩地区は41.17万円で同2.4%下落し、3か月ぶりに前年同月を下回った。横浜・川崎市は47.88万円で同5.1%下落した。神奈川県他は31.78万円で同1.4%下落し、4か月ぶりに前年同月を下回った。埼玉県は32.86万円で同1.5%上昇し、6か月連続で前年同月を上回った。千葉県は29.44万円で同5.0%上昇し、5か月連続で前年同月を上回った。

中古戸建住宅の成約件数は999件で同9.1%減少し、3か月連続で前年同月を下回った。成約価格は3115万円で同1.1%下落し、前月に続いて前年同月を下回った。成約土地面積は同1.2%縮小、成約建物面積は同0.3%拡大した。

《2019年12月度のレインズシステム利用実績(東日本)の概要》

[新規登録件数] 19万1024件(前年同月比8.0%減)、うち◇売物件=5万6926件(同2.9%増)◇賃貸物件=13万4098件(同12.0%減)。[成約報告件数] 2万3497件(同10.4%減)、うち◇売物件=7246件(同4.7%減)◇賃貸物件=1万6251件(同12.7%減)。[条件検索] 994万3314件(同0.9%増)。[図面検索] 1908万6843件(同0.2%減)。[東日本月末在庫状況] 47万6411件(同10.2%減)、うち◇売物件=20万1690件(同6.9%増)◇賃貸物件=27万4721件(同19.7%減)。[総アクセス件数] 3223万5895件(同0.7%減)。

《2019年12月度の首都圏不動産流通市場の動向(成約状況)》

【中古マンション】◇件数=2810件(前年同月比5.9%減)。◇平均㎡単価=54.89万円(同4.7%上昇)。◇平均価格=3550万円(同5.0%上昇)。◇平均専有面積=64.68㎡(同0.3%拡大)。◇平均築年数=21.82年(前年同月21.66年)。◇新規登録件数=1万4873件で前年同月比7.4%減少し、4か月連続で前年同月を下回った。前月比も10.6%減少の2桁減となった。

【中古戸建住宅】◇件数=999件(前年同月比9.1%減)。全ての地域が前年同月比で減少し、千葉県は3か月連続で2桁減となった。◇平均価格=3115万円(同1.1%下落)。埼玉県と神奈川県他を除く各地域が前年同月比で下落し、下落した地域はいずれも前月に続いて前年同月を下回った。◇平均土地面積=148.91㎡(同1.2%縮小)。◇平均建物面積=106.71㎡(同0.3%拡大)。◇平均築年数=21.74年(前年同月21.94年)◇新規登録件数=5483件で前年同月比6.1%増加し、2017年8月から29か月連続で前年同月を上回った。前月比は13.3%減少の2桁減だった。

【新築戸建住宅】◇件数=382件(前年同月比0.5%増)、2か月連続の増加。◇平均価格=3605万円(同2.2%上昇)、5か月連続の上昇。◇平均土地面積=119.94㎡(同3.2%縮小)、3か月連続の縮小。◇平均建物面積=98.38㎡(同1.1%縮小)、11か月ぶりの縮小。

【土地(面積100~200㎡)】◇件数=435件(前年同月比9.0%減)、3か月連続の減少。◇平均㎡単価=18.89万円(同6.4%下落)、3か月ぶりの下落。◇平均価格=2768万円(同5.2%下落)、3か月ぶりの下落。

[URL] <http://www.reins.or.jp/library/>(月例マーケットウォッチ)

<http://www.reins.or.jp/overview/report>(レインズシステム利用実績報告)

【問合せ】03—5296—9350

調査統計

国交省、令和元年11月の建設労働需給、全国8職種の過不足率1.9%の不足

国土交通省は、令和元年11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、令和元年11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、10月が1.7%の不足、11月が1.9%の不足となり、0.2ポイント(P)不足幅が拡大した。また、東北地域の8職種の過不足率は、10月が2.5%の不足、

11 月が 1.5%の不足となり、1.0P 不足幅が縮小した。

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」。

〈令和元年 11 月の職種別過不足率の状況〉 [プラス(+)**は不足**、マイナス(▲)は過剰] ◇型わく工(土木) = +3.5% (前月比+1.7P) ◇型わく工(建築) = +2.9% (同+0.7P) ◇左官 = +2.6% (同 0.0P) ◇とび工 = +2.5% (同▲0.2P) ◇鉄筋工(土木) = +1.9% (同▲1.0P) ◇鉄筋工(建築) = +0.5% (同+3.0P) ◇6 職種計 = +2.3% (同+0.5P) ◇電工 = +0.8% (同▲0.8P) ◇配管工 = +1.6% (同▲0.2P) ◇8 職種計 = +1.9% (同+0.2P)。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo14_hh_000887.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

国交省、令和元年 12 月の全国主要建設資材、需給は全てが均衡、価格は全てが横ばい

国土交通省は、令和元年 12 月 1 日～5 日に調査した「主要建設資材需給・価格動向調査結果」をまとめた。生コン、鋼材、木材など 7 資材 13 品目について、価格、需給、在庫等の動向を調査したもの。全国の建設資材動向は次のとおり。[価格動向] = 全ての資材が「横ばい」。[需給動向] = 全ての資材が「均衡」。[在庫状況] = 全ての資材が「普通」。

被災 3 県(岩手県、宮城県、福島県)の建設資材動向は次のとおり。[価格動向] = 全ての資材が「横ばい」。[需給動向] = 全ての資材が「均衡」。[在庫状況] = 全ての資材が「普通」。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo14_hh_000885.html

【問合せ先】 土地・建設産業局 建設市場整備課 労働資材対策室

03—5253—8111 内線 24863、24864

ビル市況

三鬼商事、2019 年 12 月の東京都心 5 区・オフィスビル空室率、前月比 0.01P 低下

三鬼商事がまとめた 2019 年 12 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 1.55%、前月比 0.01 ポイント(P)低下した。前年同月比でも 0.33P 低下。12 月の成約・解約ともに大きな動きがなかったことから、東京ビジネス地区全体の空室面積はこの 1 か月間でほぼ増減がなく、平均空室率は前月比ほぼ横ばいで推移した。また、平均月額坪当たり賃料は 2 万 2206 円(前月比 0.63%・140 円上昇、前年同月比 6.31%・1319 円上昇)で、2014 年 1 月以降、72 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 30 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 2562 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 = 4.82% (前月比 0.04P 低下、前年同月比 1.75P 上昇)。12 月は新築ビル 1 棟が満室で竣工したことから、前月比で小幅に低下した。◇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% (前月と同じ、

前年同月比 0.36 P 低下)。12 月は成約が小規模にとどまったことや、解約の動きも少なかったため、前月比で横ばいとなった。◇月額坪当たり賃料＝2 万 2021 円(前月比 136 円上昇、前年同月比 1417 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

周知依頼

町有地の一般競争入札による売払いについて、大磯町から当協会に周知依頼

神奈川県大磯町が所有する土地の一般競争入札(1月14日公告分)による売払いについて、大磯町から当協会に周知依頼があった。

【入札参加申込み】1月27日(月)～2月7日(金)。※土曜日・日曜日・祝日・年末年始の休日を除く。午前8時30分～正午、午後1時00分～5時15分。大磯町政策総務部財政課事務室(大磯町役場本庁3階)。

【入札】2月12日(水)。受付時間：午後1時30分～午後2時30分。入札時間：午後2時40分(予定)。大磯町保健センター1階保健指導室。

【売払いの対象となる町有地所在及び地番、地目、地積(公簿、実測)】

①神奈川県中郡大磯町東町三丁目193番1、雑種地、地積(公簿 957 m²、実測 957.76 m²)。

②神奈川県中郡大磯町東町三丁目193番2、雑種地、地積(公簿 20 m²、実測 20.30 m²)。

合計＝地積(公簿 977 m²、実測 978.06 m²)。※上記2筆の一括売却となる。

入札の詳細等は下記の大磯町URLを参照のこと。

〔URL〕 <http://www.town.oiso.kanagawa.jp/gyosei/nyusatsu/1485477043540.html>

[大磯町>町有地の売払い>一般競争入札(令和2年1月14日公告分)のお知らせ]

【問合せ先】大磯町 政策総務部 財政課 管財係 0463—61—4100 内線 217

シンポジウム

プレ協、「“脱炭素社会”に求められる住まいとまちづくり」1/23 開催

(一社)プレハブ建築協会は、環境シンポジウム2020「“脱炭素社会”に求められる住まいとまちづくり」を開催する。

同協会は、安全・安心で快適な住まいと持続可能な社会の実現を目指し、環境に配慮した住まいとまちづくりに取り組み、エネルギーをより賢く効率的に利用できる、スマートハウスやスマートシティの普及を推進している。

そうしたなか、2015年に採択された「パリ協定」では、地球の平均気温上昇を2℃未満に抑えるために、今世紀後半までにCO₂排出量を実質ゼロとすることが合意され、2018年10月に発表されたIPCCの「1.5℃特別報告書」では、それらをさらに前倒しし「2050年までに実質ゼロ」とする必要性を明らかにした。一方、国内においても、毎年のように豪雨災害が

頻発するなど、気候変動の影響がますます深刻さを増すなか、2019年6月には「パリ協定に基づく成長戦略としての長期戦略」が策定され、始動したところである。

シンポジウムでは、“脱炭素革命”とでもいうべき「パリ協定」以降の世界の動きを再確認し、脱炭素社会に向けて住宅産業界の担うべき役割を今一度考え直す契機とするとともに、先導事例を共有し住宅市場における工業化住宅の魅力を再考する。

【特別講演】動き出す！世界の“脱炭素革命”－世界の潮流と日本の戦略、そして住宅業界への期待－＝高村ゆかり氏（東京大学未来ビジョン研究センター教授）。

【環境行動計画「エコアクション2020」の進捗報告】

【事例発表】①環境にやさしく、健康価値を高めたゼロ・エネルギー・ハウス＝パナソニックホームズ(株)、②家庭用蓄電池を用いたVPP実現への取り組み＝積水化学工業(株)、③レジリエンスへの取り組み（トータルレジリエンス）＝旭化成ホームズ(株)。

【日時・会場・定員】1月23日(木)、13:00～16:25(受付12:30)、住宅金融支援機構本店1階「すまい・るホール」(東京都文京区)、250名。【申込締切】1月20日(月)。先着順で定員に達し次第締め切る。【参加費】1000円(消費税込み)。当日会場受付での支払い(領収書を渡す)。申込方法など詳細は下記URLを参照のこと。

〔URL〕<https://www.purekyo.or.jp/bukai/jyutaku/pdf/environment-symposium2019.pdf>

【問合先】業務第二部 シンポジウム担当 jyutaku@purekyo.or.jp

セミナー

リブ・コンサルティング、「アフタービジネス構築セミナー」東京・大阪で開催

(株)リブ・コンサルティングは、地域密着型工務店向け「クレームではなく収益を生むアフタービジネス構築セミナー」[協賛：(株)住宅アカデミア]を東京と大阪で開催する。当協会会員は、一般企業の半額料金で参加可能。

【内容】①2020年からはアフター事業の善し悪しで評価される時代！外部環境の変化とあるべきアフターメンテナンスのあり方とは。②アフター部門の強化の肝は「デジタルツール活用」と「保証商品」。③「クレームの発生要因」から「収益の柱へ」。アフターメンテナンス部門の構築方法！④住宅業界におけるストックビジネスの最新事例紹介。

【講師】中井喜之氏[(株)住宅アカデミア企画推進部長]。

【対象】住宅・不動産会社の経営者・経営幹部限定、1社2名まで。

【日時・会場】◇東京＝1月30日(木)、大手町リブ・コンサルティング本社セミナールーム(東京都千代田区)。◇大阪＝2月4日(火)、新大阪ブリックビル(大阪市淀川区)。時間は2会場とも13:30～17:00(開場13:00)。

【参加料金(税込み)】当協会の会員企業1名5000円、一般企業1名1万円。

申込方法など詳細はURLを参照のこと。

〔URL〕https://handr.libcon.co.jp/seminar/sem_200130/

【問合先】住宅不動産事業本部 03-5220-2688