



上半期のマンション市場、首都圏は減少、近畿圏は増加

～不動産経済研、売れ行きは好調、価格は上昇

不動産経済研究所がまとめた今年上半期(1～6月)の「首都圏・近畿圏新築マンション市場動向」によると、首都圏の上半期の発売戸数は1万8018戸で、前年同期(1万9394戸)比7.1%の減少となり、2年連続で前年水準を下回った。エリア別にみると、東京23区が同3.3%減の8535戸、東京都下が同42.5%増の2383戸、神奈川県が同20.7%減の3648戸、埼玉県が同22.5%減の1673戸、千葉県が同16.8%減の1779戸と、東京都下以外のエリアが軒並み減少し、神奈川県と埼玉県は2割以上の落ち込みとなった。月間契約率の平均は76.1%で前年同期の78.4%に比べ2.3Pダウンしたが、上半期としては6年連続で好不調の目安となる70%を上回り好調に推移している。また累積契約率は86.0%で同1.4Pのダウン。

近畿圏の発売戸数は前年同期(8712戸)比16.0%増の1万102戸で2年ぶりに1万户台を回復した。エリア別の発売戸数は、大阪市部3775戸(前年同期比33.8%増)、大阪府下2055戸(同17.0%増)、神戸市部1571戸(同22.3%増)、兵庫県下1378戸(同36.2%増)、京都市部839戸(同7.6%減)、京都府下119戸(同56.4%減)、奈良県172戸(同36.1%減)、滋賀県129戸(同51.9%減)、和歌山県64戸(同46.2%減)となり、大阪市部、大阪府下、神戸市部、兵庫県下が増加したが、その他のエリアは前年水準を下回った。なかでも京都府下、滋賀県、和歌山県は半減している。月間契約率の平均は72.3%で、前年同期(77.3%)と比べ5.0P下回ったが5年連続で好調ラインの70%を上回り好調を継続している。

《首都圏の上半期(1～6月)市場》

【全体の発売戸数】=1万8018戸(前年同期比7.1%減)で、上半期としては2年連続で前年水準を下回った。

【地域別の発売戸数】◇東京23区=8535戸(前年同期比3.3%減)◇東京都下=2383戸(同42.5%増)◇神奈川県=3648戸(同20.7%減)◇埼玉県=1673戸(同22.5%減)◇千葉県=1779戸(同16.8%減)。東京都下以外のエリアは減少。シェアは東京23区が47.4%と前年同期の45.5%を1.9Pアップ。上半期で見ると東京23区のシェアは、3年連続でアップしている。東京都全域では1万918戸となりシェアは60.6%で同6.5Pアップ。

【月間契約率の平均】76.1%(前年同期比2.3Pダウン)。継続販売分を含めた累積契約率は86.0%(同1.4Pダウン)。上半期としては6年連続で好調ラインの70%を上回っている。

【価格の動向】◇戸当たり平均価格=5256万円(前年同期比4.9%上昇)◇㎡単価=74.8万円(同5.8%上昇)。上半期としては戸当たり、㎡単価ともに3年連続の上昇で、戸当たりは91年の6450万円、単価は92年の82.4万円以来の高値となった。

[地域別の価格動向] ◇東京 23 区＝平均価格 6231 万円(前年同期比 5.9%上昇)、㎡単価 92.3 万円(同 5.8%上昇)◇東京都下＝平均価格 4470 万円(同 1.0%下落)、㎡単価 61.5 万円(同 0.6%下落)◇神奈川県＝平均価格 4645 万円(同 4.3%上昇)、㎡単価 64.5 万円(同 5.7%上昇)◇埼玉県＝平均価格 4093 万円(同 0.9%上昇)、㎡単価 57.0 万円(同 2.7%上昇)◇千葉県＝平均価格 3981 万円(同 0.7%上昇)、㎡単価 52.6 万円(同 2.1%上昇)―東京都下以外は平均価格、㎡単価ともに上昇した。

首都圏の在庫は 4936 戸で、前年同月末の 3718 戸に比べ 1218 戸の増加。6 月末時点の在庫は 3 年ぶりに増加となったが、依然、低水準が続いている。下半期(7～12 月)の供給は 2 万 7000 戸、年間では 4 万 5000 戸程度を見込む。

[6 月の発売状況] 首都圏は 3503 戸(前年同月も 3503 戸)でエリア別では◇東京 23 区＝1856 戸(前年同月比 14.9%増)◇東京都下＝320 戸(同 11.1%増)◇神奈川県＝788 戸(同 7.5%増)◇埼玉県＝283 戸(同 14.6%増)◇千葉県＝256 戸(同 58.6%減)。千葉県だけ減少。契約率は 78.7%。前年同月比 2.1P アップ。埼玉県が 58.7%と低迷しているが、その他のエリアは好調ラインの 70%を上回り、東京都下(82.8%)と神奈川県(86.5%)は 80%を超えている。**[価格動向]**◇戸当たり平均価格＝5815 万円(前年同月比 20.4%上昇)◇㎡単価＝82.9 万円(同 21.4%上昇)。戸当たり、㎡単価ともに 2 か月ぶりに上昇**[平均専有面積]**70.11 ㎡(前年同月比 0.8%縮小)**[即日完売]**10 物件 375 戸(シェア 10.7%)**[販売在庫の状況]**6 月末時点の販売在庫は 4936 戸で前月末比 146 戸減と 2 か月ぶりに減少。前年同月末(3718 戸)比では 1218 戸の増加**[7 月の発売予測]**7 月の発売は前年同月(4222 戸)とほぼ同じの 4000 戸前後を予測。

《近畿圏の上半期(1～6 月)市場》

[全体の発売戸数] 1 万 102 戸(前年同期比 16.0%増)。2 年ぶりに 1 万戸台に回復

[地域別の発売戸数] ◇大阪市部＝3775(前年同期比 33.8%増)◇大阪府下＝2055 戸(同 17.0%増)◇神戸市部＝1571 戸(同 22.3%増)◇兵庫県下＝1378 戸(同 36.2%増)◇京都市部＝839 戸(同 7.6%減)◇京都府下＝119 戸(同 56.4%減)◇奈良県＝172 戸(同 36.1%減)◇滋賀県＝129 戸(同 51.9%減)◇和歌山県＝64 戸(同 46.2%減)。

[月間契約率の平均] 72.3%(前年同期比 5.0P ダウン)。継続販売在庫を含めた累積契約率は 84.7%(同 0.5P ダウン)。

[価格の動向] ◇戸当たり平均価格＝3634 万円(前年同期比 2.4%上昇)◇㎡単価＝56.2 万円(同 8.7%上昇)―と、平均価格、㎡単価ともに 3 年連続の上昇。下半期(7～12 月)の供給は 1 万 900 戸、年間では 2 万 1000 戸程度を見込む。

[6 月の発売状況] 近畿圏は 1755 戸(前年同月比 3.8%増)でエリア別では◇大阪市部＝723 戸(同 15.9%増)◇大阪府下＝377 戸(同 14.1%減)◇神戸市部＝125 戸(同 58.2%減)◇兵庫県下＝276 戸(同 66.3%増)◇京都市部＝156 戸(同 83.5%増)◇京都府下＝2 戸(同 92.3%減)◇奈良県＝90 戸(同 1025.0%増)◇滋賀県＝6 戸(同 86.0%減)◇和歌山県 0 戸(前年同月も 0 戸)。京都市部は 83.5%増の 156 戸と大きく戸数を伸ばした。大阪市部だけで近畿圏全体の 41.2%のシェアを占めている。契約率は 74.2%で前年同月比 2.2P ダウンしたが、4 か月連続で好調ラインの 70%を上回り好調を継続している。**[価格動向]**◇戸当たり平均価格＝3664 万円(前年同月比 2.7%下落)◇㎡単価＝55.1 万円(同 0.4%下落)。戸当たりは

5 か月ぶりにダウン、㎡単価は 13 か月ぶりにダウン[平均専有面積]66.51 ㎡(前年同月比 2.4%縮小)[即日完売]6 物件 30 戸[販売在庫の状況]6 月末時点の販売在庫は 2147 戸で前月末比 54 戸減。前年同月末(1976 戸)比では 171 戸の増加[7 月の発売予測]7 月の発売は前年同月(2016 戸)を下回る 1800 戸程度を予測。

[URL] <http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/210/s2015-16.pdf> (首都圏上半期)

<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/212/s201506.pdf> (首都圏 6 月)

<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/208/k2015-16.pdf> (近畿圏上半期)

<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/211/k201506.pdf> (近畿圏 6 月)

【問合せ先】企画調査部 03—3225—5301

政策動向

国交省、省エネ住宅ポイント 6 月末時点の累計は 11.3 万戸、189.4 億 P

国土交通省がまとめた今年 3 月 10 日から受付を開始した「省エネ住宅ポイントの実施状況」(平成 27 年 6 月末時点)によると、申請受付開始から 6 月末時点までの省エネ住宅ポイントの発行状況(累計)は 11 万 3791 戸、ポイント数は 189 億 4291 万 6000 ポイントに達したことが分かった。内訳をみると、新築が 4 万 4556 戸で、133 億 6680 万ポイント、リフォームが 6 万 9235 戸で、55 億 7611 万 6000 ポイントとなっている。新築は予約申請を含む。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000602.html

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03—5253—8111 内線 39463、39471

調査統計

国交省、8 月の主要建設資材需要、普通鋼鋼材と形鋼以外はマイナス予測

国土交通省がまとめた平成 27 年 8 月の「主要建設資材月別需要予測」によると、普通鋼鋼材と形鋼以外は予測需要量が前年水準に比べ減少すると予測している。

[セメント、生コンクリート] ◇セメント=330 万 t (前年同月比 1.2%のマイナス) ◇生コンクリート=675 万 m³ (同 3.2%のマイナス) [木材] 70.0 万 m³ (同 3.7%のマイナス) [普通鋼鋼材、形鋼、小形棒鋼] ◇普通鋼鋼材=170 万 t (同 1.6%のプラス) ◇形鋼=36 万 t (同 2.6%のプラス) ◇小形棒鋼=64 万 t (同 1.1%マイナス) [アスファルト] 8 万 t (同 3.6%マイナス)。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001095882.pdf>

【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

国交省、5 月の建設工事受注高は 5.7 兆円、不動産の発注 22%増

国土交通省がまとめた平成 27 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 7382 億円で、前年同月比 1.1%増加した。うち元請受注高は 3 兆 7317 億円で同 2.8%減少し、下請受注高は 2 兆 65 億円で同 9.5%増加した。元請受注高のうち、公共機関からの受注高は 8283 億円で、同 27.9%減で 4 か月連続の減少。民間等からの受注高は 2 兆

9035 億円で、同 7.8%増と 8 か月連続の増加。

民間等からの建築工事・建築設備工事(1 件 5 億円以上)の受注工事額は同 12.9%増の 5177 億円で、7 か月連続の増加。このうち発注者別に不動産業をみると、5 月は同 22.0%増の 1608 億円で、5 か月連続の増加。

5 月の元請受注高を発注者別にみると、「公共機関」からは 8283 億円(前年同月比 27.9%減)、「民間等」からは 2 兆 9035 億円(同 7.8%増)。元請・下請別では、元請受注高は 3 兆 7317 億円(同 2.8%減)、下請受注高は 2 兆 65 億円(同 9.5%増)。

「民間等」のうち、建築工事・建築設備工事(1 件 5 億円以上)は 5177 億円(同 12.9%増)。工事種類別でみると、受注工事額が多いのは「住宅」で 1250 億円(同 17.0%増)、次いで「医療・福祉施設」884 億円(同 117.3%増)、「工場・発電所」704 億円(同 19.9%減)一などの順。

「民間等」を発注者別にみると、「サービス業」の発注が 1906 億円(同 69.2%増)で最多、次いで「不動産業」1608 億円(同 22.0%増)、「製造業」775 億円(同 21.9%減)、「卸売業・小売業」308 億円(同 10.1%増)一と続いている。発注者別・工事種類別でみると、受注工事額が多い順に、◇不動産業の「住宅」=1093 億円◇サービス業の「医療・福祉施設」=873 億円◇製造業の「工場・発電所」=485 億円一などとなっている。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001095207.pdf>

【問合せ】総合政策局・建設経済統計調査室 03-5253-8111 内線 28622、28623

事業者公募

国交省、27 年度「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業」募集を開始

国土交通省は平成 27 年度「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業」の募集を開始した。同事業は、高齢者、障がい者、子育て世帯の居住の安定確保に向け、居住支援協議会等との連携や適切な管理の下で、空き家等のリフォームやコンバージョンに対して支援するもの。補助の要件は◇**住宅要件**＝①住戸の床面積は原則として 25 m²以上、②台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室など住宅設備を有すること、③現行の耐震基準に適合していること、④2 か所以上の手すり設置、屋内の段差解消、車いすで通行可能な廊下幅の確保のいずれかに対応したバリアフリー化がなされていること。◇**入居対象者**＝一定の所得以下(大半の居住支援協議会は月額収入が 21.4 万円以下)の高齢者世帯、障がい者等世帯、子育て世帯で、従前居住地が持家でなく、現在住宅に困窮している世帯◇**上限月額家賃**＝8 万 4700 円に市区町村ごとの立地係数を乗じた額(例：札幌市が 8 万 5000 円、江東区が 9 万 4000 円、大阪市が 10 万 6000 円)。◇**管理期間**＝事業完了後 10 年間以上。◇**住宅情報の登録**＝居住支援協議会に対し、対象住戸に係る情報を登録すること。◇**対象地域**＝居住支援協議会が対象住宅の登録や情報提供等を行う地域。◇**補助対象工事**＝①手すりの設置、段差の解消、廊下幅等の拡張、浴室、便所の改良等に係る「バリアフリー改修工事」、②現行の耐震基準に適合させるために必要な「耐震改修工事」、③戸建の持家や事務所等の賃貸住宅以外の用途の建物を、賃貸住宅に用途変更するために必要な設備の設置や改良工事等の「用途変更工事」、④入居対象者の居住の安定確保を図るため居住支援協議会が必要と認める間取りの変更に係る工事や遮音性・防音性の向上に係る工事など「居住支援協議会が認める工事」。補助率は 1/3、補

助限度額は1戸当たり50万円、ただし他用途から賃貸住宅に用途変更する場合は1戸当たり100万円とする。応募締切りは平成28年1月29日(金)。応募方法等の詳細はURLを参照。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house07_hh_000137.html
[http://www.anshin-kyoju.jp/住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業実施支援室\(応募方法等\)](http://www.anshin-kyoju.jp/住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業実施支援室(応募方法等))

【問合せ先】住宅局安心居住推進課 03—5253—8111 内線 39835
住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業実施支援室 03—6214—5806



講習・試験

建築環境・省エネ機構、27年度CASBEE不動産と戸建の評価員講習・試験を実施

(一財)建築環境・省エネルギー機構は、平成27年度「CASBEE(建築環境総合性能評価システム)不動産評価員、戸建評価員講習・試験」を実施する。

「CASBEE 不動産評価員」講習・試験の日程

〔講習日〕◇8/6(木)東京1会場：飯田橋レインボービル(東京都新宿区)◇8/26(水)東京2会場：同(同)。いずれも定員の60名になり次第締切る。

〔試験日〕◇9/16(水)13:50～16:10(予定)試験地は東京。講習会を受講せずに試験のみの受験は不可。試験会場は講習会場にて案内。試験の申し込み締切りは9月2日(水)。

「CASBEE 戸建評価員」講習・試験の日程

〔講習日〕◇9/1(火)東京1会場：飯田橋レインボービル(東京都新宿区)、定員50名◇9/2(水)名古屋会場：ダイテックサカエ(名古屋市中区)、定員45名◇9/8(火)大阪会場：千里ライフサイエンスセンター(豊中市新千里)、定員50名◇9/14(月)福岡会場：天神クリスタルビル(福岡市中央区)、定員30名◇9/29(火)東京2会場：飯田橋レインボービル(東京都新宿区)、定員50名。

〔試験日〕◇10/28(水)13:50～16:10、試験地は東京・名古屋・大阪・福岡。試験会場は、受験票送付の際に案内。受験希望者は講習の受講が必要。試験申込時点で建築士資格者(一級、二級、木造)に限る。試験の申し込み締切りは10月13日(火)。申込方法など詳細は下記URLを参照。

〔URL〕<http://www.ibec.or.jp/CASBEE/index.htm>

【問合せ先】CASBEE 評価員センター03—3222—6714(戸建評価員係・不動産評価員係)



協会だより

当協会メルマガ創刊記念で登録キャンペーン実施中

当協会では、当協会員の役職員の営業活動に役立つ情報の提供サービスとして、今年4月15日に「全住協メールマガジン」(月1回配信)を創刊し、豪華なプレゼントが当たるメルマガ創刊記念登録キャンペーンを7月31日(金)まで実施している。詳細はURLを参照。

〔URL〕<http://www.zenjukyو.jp/member/entry.php?id=6518>

【問合せ先】事務局 03—3511—0611