

今週の  
フラッシュ

## 発売は首都圏 4%増、近畿圏 14%減、契約率は好調

## ～不動産経済研、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11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(1都3県=東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)の発売戸数は3496戸で、前年同月比4.8%増となり、3か月ぶりに前年水準を上回った。エリア別の発売では、東京23区が1594戸、東京都下550戸、神奈川県639戸、埼玉県466戸、千葉県247戸—となり、東京都(23区と都下)のシェアは61.3%となった。また、売れ行きの勢いを示す月間契約率は82.1%で前年同月の78.4%と比べ3.7Pアップし、4か月ぶりに80%を上回った。

〔首都圏・発売戸数〕◇11月の発売戸数は3496戸で、前年同月比4.8%増となり3か月ぶりに増加となった。物件数は全140物件で前年同月の175物件を大きく下回ったが、100戸以上を売り出した物件が10物件となった。秋商戦の目玉物件が数多く売り出されたことで、前年同月の4件を大きく上回った。また初回売り出し物件(単発物件を含む)は34物件・2145戸と前年同月の34物件・1196戸を戸数で949戸(79.3%増)上回り、その結果、全体の供給も増加となった。これをエリア別に見ると、千葉県が前年同月比21.6%減と落ち込んだが、東京都下が同94.3%増と大きく伸ばしている。東京23区は同2.7%減の1594戸と微減で、シェアは45.6%となった。東京都下は550戸(前年同月比94.3%増)、神奈川県は639戸(同0.2%増)、埼玉県は466戸(同0.6%増)、千葉県は247戸(同21.6%減)—と、東京23区と千葉県以外は前年水準を上回った。

〔同・契約率、価格〕◇発売戸数に対する契約戸数は2871戸、初月契約率は82.1%で前年同月の78.4%と比べ3.7Pアップし、4か月ぶりに80%を上回った。エリア別では全エリアが好調ラインの70%を上回っており、なかでも東京23区が85.6%、神奈川県も81.2%と8割を突破している。東京23区は85.6%(前年同月比5.7P増)、東京都下は77.6%(同0.6P増)、神奈川県は81.2%(同1.7P減)、埼玉県は78.8%(同0.5P減)、千葉県は78.5%(同16.9P増)—千葉県は2桁増、東京都下と埼玉県は微増にとどまった。次にマンションの価格は、1戸当たりの平均価格が6328万円で、前年同月比1104万円(21.1%)の上昇。㎡単価も87.1万円で、同13.4万円(18.2%)の上昇となり、戸当たり平均価格・㎡単価いずれも6か月連続の上昇。高級物件の新規発売により、戸当たり平均価格・㎡単価ともに大幅上昇となり、戸当たり平均価格が6000万円台となったのは、1991年6月の6946万円以来。エリア別では、東京都下以外は戸当たり、㎡単価いずれも2桁上昇している。

〔同・専有面積、即日完売件数など〕◇専有面積は72.69㎡で2.6%拡大。100㎡以上の住戸は東京23区5物件44戸、東京都下1物件2戸、神奈川県4物件7戸、埼玉県1物件6戸、千葉県ゼロ—の合計11物件59戸で、全体におけるシェアは1.7%だった。期中、即日完売

物件は5物件197戸(シェア5.6%)。このほか、フラット35登録物件数は3421戸(同97.9%)。販売在庫は11月末時点で前月末比74戸減の4945戸で3か月ぶりに減少した。

〔同・12月の発売予測〕◇12月の発売は前年同月(9389戸)を下回る7000戸前後となる見込み。なお、1～11月の累積発売戸数は、前年同期(3万5524戸)比3.6%減の3万4260戸で、2015年の年間供給戸数は4.1万戸程度となる見込み。

〔近畿圏・発売戸数〕◇近畿圏(2府4県=大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県)の発売戸数は1696戸、前年同月比14.1%減と、5か月連続で前年水準を下回った。エリア別に見ると、注目の超高層物件が初回売出しを迎えた大阪市部が844戸で前年同月比19.4%増となった。そのほかのエリアでは、大阪府下(314戸、同13.3%減)、神戸市部(185戸、同61.4%減)、兵庫県下(230戸、同47.4%増)、京都市部(42戸、同78.7%減)、京都府下(50戸、同31.6%増)、奈良県(11戸、前年同月11戸)、滋賀県(20戸、前年同月は発売なし)。和歌山県(前年同月25戸)は発売がなかった。

〔同・契約率、価格〕◇初月契約率は前年同月比10.7Pダウンの70.2%と、3か月ぶりに好調ラインの70%を上回った。エリア別では京都市部(78.6%)、京都府下(84.0%)以外の全てのエリアで前年水準を大きく下回っている。平均価格は前年同月比22.1%上昇の4454万円。㎡単価は同17.8%上昇の63.4万円で、平均価格・㎡単価ともに約2割の大幅上昇となり、平均価格は6か月ぶりのアップ、㎡単価は5か月連続のアップ。販売在庫は11月末時点2133戸で前月末比179戸の増加、前年同月末(2046戸)比で87戸の増加となった。

〔同・12月の発売予測〕◇12月の発売は前年同月(1638戸)を下回る1500戸程度を予測。

〔URL〕<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/226/s201511.pdf> (首都圏)

<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/225/k201511.pdf> (近畿圏)

【問合せ先】企画調査部 03-3225-5301

## 政策動向

### 政府、若年者入職促進及び早期育成を図る建設業法施行令改正を閣議決定

政府は、建設業法施行令の一部を改正する政令案について12月11日に閣議決定した。建設業について長年にわたる建設投資の減少や競争の激化により経営を取り巻く環境が悪化し、中長期的には若年入職者の減少等による建設工事の担い手不足が懸念されている。この状況を踏まえ、将来にわたり建設工事の適正な施工が確保されるよう、技術検定の受験資格の見直しにより、若年者の入職促進及び早期育成を図るため建設業法施行令(昭和31年政令第273号)の一部を改正し、技術検定の受験資格を見直し、「建設業界への若年者の入職促進及び早期育成を図るため、全ての種目の2級技術検定において、高校2年生相当の者について、学科試験のみの受験を可能とする」とした。施行日は平成28年4月1日。

〔URL〕[http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo13\\_hh\\_000379.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo13_hh_000379.html)

【問合せ先】土地・建設産業局建設業課 03-5253-8111 内線24710

同 03-5253-8277 内線24754

### 国交省、社会保険等未加入建設業者への加入指導状況を公表

国土交通省がまとめた「社会保険等未加入業者への加入等指導状況」(平成 24 年 11 月～平成 27 年 9 月)によると、これまでに確認した申請等件数は 37 万 3423 件、このうち「既に参加していた」が 32 万 6661 件、「未加入であったため、指導を受けた」が 4 万 6762 件。指導を受けた件数の内訳は、「加入した」が 1 万 6479 件、「加入しなかったため社会保険等担当部局へ通報した」が 2 万 1321 件、「指導中又は加入確認待ち」が 8962 件だった。同省及び都道府県の建設業許可部局では、建設産業の持続的な発展に必要な人材の確保を図るとともに、建設企業間の健全な競争環境を構築するため、建設業の許可申請時及び経営事項審査時等に社会保険等加入の確認・指導を平成 24 年 11 月から実施しており、平成 29 年度を目処に事業者単位で建設業許可業者の 100%、労働者単位では少なくとも製造業相当(約 90%)の加入を目指し、総合的対策を推進するとしている。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo13\\_hh\\_000378.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo13_hh_000378.html)

【問合せ先】土地・建設産業局建設業課 03-5253-8111 内線 24715、24718

## 調査統計

### 国交省、1月の主要建設資材需要、セメント、普通鋼鋼材、アスファルト以外プラス予測

国土交通省がまとめた平成 28 年 1 月の「主要建設資材月別需要予測」によると、セメント、普通鋼鋼材、アスファルト以外は予測需要量が前年水準に比べ増加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 1.3%のマイナス)◇生コンクリート=675 万 m<sup>3</sup>(同 0.1%のプラス) [木材] 72.5 万 m<sup>3</sup>(同 2.1%のプラス) [普通鋼鋼材、形鋼、小形棒鋼] ◇普通鋼鋼材=160 万 t (同 4.4%のマイナス)◇形鋼=38 万 t (同 0.8%のプラス)◇小形棒鋼=65 万 t (同 1.7%のプラス) [アスファルト] 10 万 t (同 2.0%のマイナス)。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001112592.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、10月の建設工事受注高は 6.9 兆円、不動産業の発注 16%減

国土交通省がまとめた平成 27 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 9879 億円で、前年同月比 3.6%増加した。うち元請受注高は 4 兆 6808 億円で同 0.2%増加し、下請受注高は 2 兆 3071 億円で同 11.4%増加した。元請受注高のうち、公共機関からの受注高は 1 兆 4976 億円で、同 3.0%減で 9 か月連続の減少。民間等からの受注高は 3 兆 1832 億円で、同 1.8%増と 13 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 12.5%減の 5586 億円で、12 か月ぶりに減少。このうち発注者別に不動産業をみると、10 月は同 16.6%減の 2226 億円で、前月の増加から再び減少した。

10 月の元請受注高を発注者別にみると、「公共機関」からは 1 兆 4976 億円(前年同月比 3.0%減)、「民間等」からは 3 兆 1832 億円(同 1.8%増)。元請・下請別では、元請受注高は 4 兆 6808 億円(同 0.2%増)、下請受注高は 2 兆 3071 億円(同 11.4%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5586億円(前年同月比12.5%減)。工事種類別でみると、受注工事額が多いのは「住宅」で1473億円(同2.3%増)、次いで「事務所」1047億円(同9.5%減)、「教育・研究・文化施設」731億円(同30.5%増)一などの順。「民間等」を発注者別にみると、「不動産業」の発注が2226億円(前年同月比16.6%減)で最多、次いで「製造業」1115億円(同53.2%増)、「サービス業」1011億円(同40.6%減)、「運輸・郵便業」511億円(同55.2%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」=1371億円◇製造業の「教育・研究・文化施設」=543億円◇サービス業の「医療・福祉施設」=513億円一などとなっている。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001112537.pdf>

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

## ビル市況

### 三鬼商事、11月の都心5区のオフィス空室率、5か月連続で4%台が継続

三鬼商事がまとめた11月末現在の「東京(都心5区)の最新オフィスビル市況」(基準階100坪以上、新築ビル20棟、既存ビル2579棟)によると、東京ビジネス地区(都心5区=千代田・中央・港・新宿・渋谷)の平均空室率は前月比で0.27P下げ4.19%となり、7か月連続で改善し、4%台は5か月連続となった。11月は新築ビル2棟がいずれも満室で竣工した。その他の新築ビルや既存ビルにも、館内増床などに伴う大型成約の動きが見られたことから、東京ビジネス地区全体の空室面積はこの1か月間で約1万8千坪減少した。[大型新築ビル(20棟)] ◇空室率=28.41%(前月比11.34P減、前年同月比14.68P増)。11月は大規模ビル1棟、大型ビル1棟がいずれも満室で竣工したほか、竣工1年未満のビルにも成約が進んだため、同空室率が低下した。[大型既存ビル(2579棟)] ◇空室率=3.72%(前月比0.16P減、前年同月比1.67P減)。11月は大型解約の動きが少ない状況が続いている中、館内増床などに伴う成約の動きが見られたことから、同空室率が低下した◇平均月額坪当たり賃料=1万7637円(前年同月比4.05%、687円の上昇、前月比では0.14%、25円の上昇)、平均空室率は大型成約などの動きが見られ、4%台前半まで低下しているが、平均賃料は依然として小幅な上昇にとどまっている。

[URL] [http://www.e-miki.com/market/download/sikyo/F1512\\_T0.pdf](http://www.e-miki.com/market/download/sikyo/F1512_T0.pdf)

【問合せ先】Mネット事業部 03-3275-0155

## 市場動向

### 11月の首都圏建売住宅の発売戸数は22%減の471戸、月間契約率43%

不動産経済研究所がまとめた11月の「首都圏建売住宅市場動向」(団地型)によると、新規発売戸数は471戸で、前年同月比22.1%の減少となった。月間契約率は43.5%で同3.8Pダウンした。

11月の発売戸数の地域別内訳は、東京都149戸(前年同月比28.4%減、シェア31.6%)、

千葉県 113 戸 (同 33.1%減、同 24.0%)、埼玉県 181 戸 (同 35.1%増、同 38.4%)、神奈川県 28 戸 (同 68.2%減、同 5.9%)、茨城県 (前年同月 2 戸) の発売はなかった。埼玉県は増加したが、東京都、千葉県、神奈川県は減少している。戸当たり平均価格は 4528.3 万円で、前年同月比で 18.4 万円、0.4% の下落。地域別にみると、東京都 5577.1 万円 (前年同月比 24.5 万円、0.4% 下落)、千葉県 3615.4 万円 (同 111.0 万円、3.0% 下落)、埼玉県 3948.7 万円 (同 555.7 万円、16.4% 上昇)、神奈川県 6378.6 万円 (同 988.6 万円、18.3% 上昇)。埼玉県、神奈川県は 2 桁上昇したが、東京都と千葉県は下落した。平均敷地面積は 124.38 m<sup>2</sup> で、前年同月比 2.5% の縮小。平均建物面積は 99.23 m<sup>2</sup> で、同 0.2% の拡大となった。即日完売物件は 10 戸。月末時点の販売在庫 (発売後 6 か月以内) は 897 戸で、前月末 (866 戸) 比 31 戸の増加、前年同月末 (1153 戸) 比では 256 戸減少した。

〔URL〕 <http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/226/s201511.pdf>

【問合先】企画調査部 03-3225-5301

## 講習会

### 不動産流通推進センター、「不動産有効活用専門士コース」講座を開催

(公財)不動産流通推進センターは、不動産コンサルティングマスター限定の3日間連続の講座「不動産有効活用専門士コース」を開催する。同コースでは、所有する不動産で収益を上げたい、複雑な不動産の権利関係を整理したいなどのニーズに応える有効活用コンサルティングは「長期にわたる事業パートナーとなる不動産マスター」の業務の本流として、不動産有効活用の総合的な知識・実践力を習得する。受講資格は、講座申込み時点で有効な「公認 不動産コンサルティングマスター認定証」(旧技能登録証)の保有者で、受講申込み後にメール送付される「不動産有効活用関連事前課題」に通過することが条件。ただし、同課題の回答内容次第では再度チャレンジとなる場合がある。同課題の提出締切りは1月15日(金)必着、課題の解答を記入の上返信メールで送ること。同講座の修了者は「不動産有効活用専門士」の名称を名刺や自社のホームページ等で使用できるほか、業務に役立つ情報の提供が受けられる。

同講座のカリキュラムは①更地の有効活用・企画、②借地・底地の権利調整、③複数地権者との権利調整(商店街の共同ビル化等)、④建物の利活用や増改築、コンバージョンの可否診断や耐震性の簡易診断、⑤有効活用イメージ～事業収支の提案、⑥グループ討議、⑦修了試験一など。講師は明海大学不動産学部長・教授(一級建築士、不動産鑑定士)の中城康彦氏をはじめ6名が講義を行う。受講料は6万円(税込)。日時と会場は平成28年2月8日(月)～10日(水)で、各日とも10:00～17:30、会場は全日東京会館(東京都千代田区)。定員は70名～80名を予定している。受講申込みなど詳細はURLを参照。

〔URL〕 <http://www.retpc.jp/koshu/skillup#yukatsu2016>

【問合先】不動産教育研修グループ 専門士係 03-5843-2078