

今週の  
フラッシュ

## 年間で首都圏 4.3 万戸、近畿圏 2 万戸、16 年は増加

～不動産経済研、2016 年のマンション供給を予測

不動産経済研究所がまとめた、「2016 年の首都圏・近畿圏マンション市場予測」によると、首都圏の新築マンション市場の 2015 年は価格の上昇が響き 4 万 1200 戸(2014 年比 8.3%減)にとどまるが、2016 年は前年比 4.4%増の 4 万 3000 戸となる見通しである。郊外部を中心に消費税増税前の駆け込みが見込まれ、3 年ぶりに増加となる。建築コストの高値は続くが上昇は一服し、都心部の高級物件も高値安定で引き続き人気を集めそうだ。

〔供給予測のエリア別内訳〕◇東京 23 区=1 万 9000 戸(2015 年見込みは 1 万 9000 戸)◇東京都下=5000 戸(2015 年見込比 2.0%減)◇神奈川県=1 万戸(同 16.3%増)◇埼玉県=4500 戸(2015 年見込みは 4500 戸)◇千葉県=4500 戸(2015 年見込比 12.5%増)一と、東京都下は微減するが、東京 23 区と埼玉県は横ばい、神奈川県と千葉県は 2 桁増となる見込み。

〔市場特性〕◇建築コストと用地取得費の上昇が続く中、2015 年 1～11 月の平均価格は 5529 万円と、1991 年の 5900 万円以来の高水準となっている。2016 年は価格の上昇は一服するが、下がるまでには至らずに高値が続く。また郊外部では戸当たり価格の抑制のために専有面積が縮小しており、2016 年もこの傾向は変わらない。商品特性のテーマとしては、引き続き免震・制震、防災用品といった安心・安全設備や子育て支援、高齢者対応企画に関心が集まるだろうとみている。

〔2015 年年間の供給実績見込み〕◇東京 23 区=1 万 9000 戸(2014 年比 8.5%減)◇東京都下=5100 戸(同 15.3%増)◇神奈川県=8600 戸(同 15.0%減)◇埼玉県=4500 戸(同 0.6%増)◇千葉県=4000 戸(同 21.9%減)一合計 4 万 1200 戸(同 8.3%減)を見込んでいる。価格の上昇により、都心以外ではエンドユーザーの動きの鈍化にともない新規売り出しの先送りが目立ってきており、前年比では 8.3%減と落ち込むが、着工は増加しており、1～10 月の着工戸数は前年同期比 6.3%増の 5 万 4429 戸となっている。エリア別では東京都 3 万 6076 戸(前年同期比 6.7%増)、神奈川県 1 万 482 戸(同 58.5%増)、埼玉県 3670 戸(同 14.3%減)、千葉県 4201 戸(同 35.5%減)と、神奈川県が大きく伸ばして 1 万戸を上回っている。在庫は 11 月末現在で前年同月比 28.0%増の 4945 戸と増加したが、5000 戸前後で推移しており、急激に増加するような動きはみられない。

今後の供給については、郊外部を中心に消費税増税前の駆け込みが見込まれ、2016 年の市場は活況を取り戻しそうだ。駆け込み需要の大きさ次第では 4 万 3000 戸を上回ることもあり得るとみている。

〔2016 年の近畿圏マンション市場予測〕2016 年の年間発売戸数は 2015 年から微増の 2 万

戸程度になる見通しだ。2013年はアベノミクス効果と消費税増税前の駆け込み需要により、絶好調ともいえる市況であったが、翌2014年は建築コストの高騰と用地取得費の上昇により、販売単価は前年比5.4%のアップとなった。2015年はこの状況がさらに加速傾向にあったことから、11月末現在で販売単価は前年比8.3%もの上昇となっている。そのため2015年は、大規模物件を中心に発売開始の後ろ倒しが相次ぎ、1.1%減の1万8600戸前後となる見込み。

供給では、引き続き大阪市内を中心に超高層物件が続々と発売を予定している。大阪市内外周部・北摂・神戸市部では超大型など、一次取得向けの近郊物件も登場予定だ。エリア別では、大阪市部、大阪府下、神戸市部などの増加が見込まれる。在庫は割安感により販売が好調で、11月末で2133戸と相変わらず低水準ながら、今後は価格高騰による積み上がり懸念がある。市場は依然として大手集中が続き、郊外では価格が安定している建売戸建が好調であるが、駅前立地のマンションには人気集中するだろう。

〔URL〕 <http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/227/y2016.pdf>

【問合せ先】 企画調査部 03—3225—5301(首都圏について)  
大阪事務所 06—6260—1088(近畿圏について)

## 調査統計

### 国土省、IT重説に係る社会実験は3か月で賃貸取引が51件実施

国土交通省は、今年8月31日より開始した「ITを活用した重要事項説明(IT重説)に係る社会実験」の実施件数を公表した。実施期間は今年8月31日～11月30日までの約3か月間において、賃貸取引で51件、このうち法人間取引は3件。この事業者を地域別(本店所在地)にみると、関東地方が7社、近畿地方が3社、四国地方が1社、九州・沖縄地方が1社。免許権者では、国土交通大臣免許が5社、都道府県知事免許が7社だった。

〔URL〕 [http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei\\_const\\_tk3\\_000122.html](http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000122.html)

【問合せ先】 土地・建設産業局不動産課 03—5253—8111 内線 25119、25130

### 国土省、10月の建設総合統計、出来高総計は前年比2.6%増の4.6兆円

国土交通省がまとめた、「建設総合統計」(平成27年10月分)によると、10月の出来高総計は4兆6423億円(前年同月比2.6%増)で、このうち民間総計は2兆5750億円(同6.2%増)、公共総計は2兆673億円(同1.5%減)となっている。

建設総合統計は、国内の建設活動を出来高ベースで把握することを目的とした加工統計で、建築着工統計調査や建設工事受注動態統計調査から得られる工事費額を着工ベースの金額として捉え、これらを月次の出来高ベースに展開して月毎の建設工事の出来高を推計している。内閣府が作成する四半期別GDP速報等の基礎データとして活用。

〔民間の出来高総計の内訳〕〈建築〉2兆1188億円(前年同月比6.6%増)、うち居住用1兆3258億円(同5.6%増)、非居住用7931億円(同8.5%増)〈土木〉4562億円(同4.5%増)。

〔公共の出来高総計の内訳〕〈建築〉3746億円(前年同月比5.6%増)、うち居住用769億円(同21.0%増)、非居住用2977億円(同2.3%増)〈土木〉1兆6927億円(同3.0%減)。

〔地域別の出来高〕◇北海道＝3143億円(前年同月比0.7%増)◇東北＝6492億円(同8.9%増)◇関東＝1兆5289億円(同8.0%増)◇北陸＝2527億円(同5.2%減)◇中部＝5031億円(同0.7%減)◇近畿＝5407億円(同2.8%減)◇中国＝2404億円(同1.9%減)◇四国＝1301億円(同7.2%増)◇九州・沖縄＝4828億円(同4.1%減)。

〔URL〕[http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04\\_hh\\_000574.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000574.html)  
<http://www.mlit.go.jp/common/001113209.pdf>(10月分統計概要)

【問合せ】総合政策局情報政策課建設経済統計調査室 03—5253—8111 内線 28611、28612

## 市場動向

### 東日本レインズ、11月の首都圏中古マンションは前年比5%増で2か月連続増

(公財)東日本不動産流通機構(通称：東日本レインズ)がまとめた11月度(11月1日～30日)の「レインズ活用実績報告」と月例「首都圏不動産流通市場動向～マーケットウォッチ」によると、レインズ活用実績は、東日本の新規登録件数が25万8942件(前年同月比2.4%増)と増加、このうち売物件の登録件数が6万5894件(同5.4%増)、賃貸物件の登録件数が19万3048件(同1.4%増)で、売物件も賃貸物件も増加したことで全体として増加となった。成約報告をみると、売物件は7470件(同6.2%増)、賃貸物件は1万7461件(同2.0%減)で、合計は2万4931件(同0.3%増)と前年水準を上回った。総アクセス件数は3566万1003件(同3.0%増)と拡大基調が続いている。

11月の首都圏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2971件(前年同月比5.0%増)で2か月連続で増加した。地域別の成約件数は東京23区(1210件、同6.4%増)は2か月連続で増加、多摩地区(290件、同1.4%減)は2か月ぶりに前年同月を下回った。横浜・川崎市(536件、同0.4%減)は、ほぼ横ばいながら8か月ぶりに前年同月を下回った。神奈川県ほか(181件、同7.7%増)は2か月連続で前年同月を上回った。埼玉県(372件、同9.4%増)と千葉県(382件、同8.2%増)はともに2か月連続で前年同月を上回り、多摩地区と横浜・川崎市以外のエリアは増加し前年同月を上回った。中古戸建住宅の成約件数は1123件(同17.5%増)で2か月連続の2桁増となった。新築戸建の成約件数は406件(同4.7%減)で、前月は4か月ぶりに増加したが再び減少となった。成約価格をみると、中古マンションの成約平均価格は2916万円(前年同月比3.8%上昇)で、2013年1月から35か月連続で前年水準を上回った。10月(同4.8%上昇)と比べると上昇率は縮小し、前月比(1.1%下落)は2か月連続でマイナスとなった。中古戸建住宅の成約平均価格は2916万円(同1.4%下落)で、13か月ぶりに下落に転じ、前月比でも2.3%減少し2か月連続で減少。新築戸建住宅の成約平均価格は3358万円(同0.9%上昇)で、前月の下落から再び上昇した。

〔URL〕[http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/MW\\_201511data.pdf](http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/MW_201511data.pdf)(マーケットウォッチ)  
[http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw\\_201511\\_summary.pdf](http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw_201511_summary.pdf)(サマリーレポート)  
[http://www.reins.or.jp/pdf/info/nl/NL\\_201511.pdf](http://www.reins.or.jp/pdf/info/nl/NL_201511.pdf)(実績報告)

【問合せ】03—5296—9350

## 事業者公募

## 国交省、27年度サービス付き高齢者向け住宅整備事業を緊急募集

政府は、「介護離職ゼロ」の実現に向け、サービス付き高齢者向け住宅(サ高住)の追加供給を図るとして、12月18日に閣議決定した平成27年度補正予算の政府原案において、所要の予算(189億円)と制度拡充を盛り込んだ。国土交通省では、これを受け「サービス付き高齢者向け住宅整備事業」の緊急募集を開始した。なお、併せてサ高住の登録時期の変更や募集期間の延長等の手続きの合理化を図る。

制度拡充の内容は次のとおり。◇**夫婦型サ高住**=[補助条件]①住戸部分の床面積が30㎡以上であること、②住戸部分に基本設備(便所、洗面、浴室、台所、収納)が全て設置されていること—全て満たすもの。補助限度額は135万円/戸。◇**既存型サ高住**=[補助条件]①既存ストックを活用し、サ高住を整備する際に、建築基準法・消防法・バリアフリー法等の法令に適合させるための工事(スプリンクラー設備の設置工事、自動火災報知設備の設置工事、防火性・遮音性が確保された戸境壁への改修工事等)が新たに必要となること、②階段室型の共同住宅を活用し、新たに共用廊下を設置すること。補助限度額は150万円/戸。◇**上記以外のサ高住**=[補助条件]上記以外のもの。補助限度額は120万円/戸。◇**拠点型サ高住**=[補助条件]小規模多機能型居宅介護事業所等(小規模多機能型居宅介護事業所、複合型サービス事業所、短期入所生活介護事業所、短期入所療養介護事業所)を併設するもの。補助限度額は1200万円/施設。応募締切りは平成28年3月25日(金)。ただし、今回の募集は平成27年度予算の円滑な執行を図るため、予算成立に先立って実施するもので、正式には国会審議を経て予算成立後に制度拡充等が行われるので、募集内容に変更の場合がある。交付決定は予算成立後に行う。応募書類の提出はサービス付き高齢者向け住宅整備事業事務局(整備事業事務局)まで。詳細はURLから。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/house07\\_hh\\_000142.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house07_hh_000142.html)

サービス付き高齢者向け住宅整備事業事務局(整備事業事務局)<http://www.koreisha.jp/service/>

**【問合せ先】** 住宅局安心居住推進課 03—5253—8111 内線 39835、39856

サービス付き高齢者向け住宅整備事業事務局(整備事業事務局)03—5805—2971

## 資格試験

### 国交省、平成27年一級建築士試験「設計製図試験」の合格者発表

国土交通省は10月11日に全国50会場で実施した、平成27年一級建築士試験「設計製図の試験」の合格者を発表した。同試験の実受験者は9308人、このうち合格者は3774人で、合格率は40.5%だった。同試験は同省の指定試験機関である(公財)建築技術教育普及センターが実施している。合格者には合格通知書を送付し、不合格者には不合格の旨及び成績を通知する。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/house05\\_hh\\_000600.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000600.html)  
<http://www.jaeic.or.jp/shiken/1k/1k-goukakusya1217.html> ((公財)建築技術教育普及センター)

**【問合せ先】** 住宅局建築指導課 03—5253—8111 内線 39542

## 協会だより

## 平成 28 年新年賀会、1 月 12 日にホテルニューオータニで開催

当協会では、平成 28 年新年賀会を 1 月 12 日(火)午後 6 時から、東京・千代田区紀尾井町のホテルニューオータニ・本館 1 階『芙蓉の間』で開催する。

## 第 9 回耐震化実践アプローチセミナー、1/20 に都庁 5 階大会議場で開催

当協会は、1 月 20 日(水)午後 6 時から、東京・新宿区の東京都庁 5 階大会議場で「第 9 回耐震化実践アプローチセミナー」を開催する。定員は 500 名。入場・個別相談は無料。後援は東京都都市整備局、(公財)日本賃貸住宅管理協会、(株)三井住友銀行、野村證券(株)。

日時 平成 28 年 1 月 20 日(水) 開場 17:30 開会 18:00

場所 東京都庁 第一本庁舎 5 階「大会議場」

内容 第 1 部「東京都の耐震化推進条例とその対策」

18:10~18:50 緊急輸送道路沿道耐震化推進条例の説明

東京都 耐震化推進担当部長 飯泉 洋 氏

第 2 部「耐震化の知識とその対策」

19:00~ 耐震診断後の改修手法の方法や、耐震化に関する対策

矢作建設工業(株) 他

なお、セミナーと並行して、18:00~20:30 まで個別相談会も開催します。

参加希望者は、次頁の「第 9 回耐震化実践アプローチセミナー」のご案内をご覧の上、協会ホームページからお申込みください。

〔参加申込 URL〕 <http://www.zenjukyو.jp/seminar/>

【問合先】 TEL 0120-363-232 (全住協コールセンター)

FAX 03-3511-0616 Email taishin@zenjukyو.jp

## 当協会、無電柱化の推進に関する法案成立に向けた署名活動を実施中

安全な通行や震災時に倒壊した電柱が避難路を塞ぎ、救助・救援に妨げとなる等、防災の観点からも電柱は大きな障害となっていることから、当協会では、昨年無電柱化研究会を設置し、無電柱化の必要性・推進方法等について検討を重ね、関係方面へ提言を行った。一方、自由民主党は災害防止、安全・円滑な交通の確保、良好な景観の形成等を図ることを目的とした「無電柱化の推進に関する法律案」を議員立法としてまとめ各党へ呼びかけている。

当協会では、同法案の早期成立に向け力強く支援するための署名活動を、当面の提出期限を平成 28 年 1 月 18 日(月)として実施しているのでご協力をお願いいたします。なお、署名用紙は当協会ホームページから入手するか協会事務局までお問合せください。

〔URL〕 <http://www.zenjukyو.jp/member/data/151221mudenntyuka-saisou.pdf>

【問合先】 事務局 03-3511-0611

**お知らせ** 12 月 29 日(火)から 1 月 4 日(月)まで事務局は年末・年始休暇とさせていただきます。また、本紙の発行は、年内はこの 12 月 25 日(金)号で終了し、新年は 1 月 8 日(金)号より再開いたします。

# 耐震化実践 アプローチセミナー

～首都直下型地震に備え、建物の耐震改修を～

★予約制。入退室は自由です。

要  
予  
約

会場：東京都庁 5階大会議場

【定員】

日時：1月20日(水)

500名

＜開場＞17:30 開会＞18:00

## 第1部『東京都の耐震化推進条例とその対策』

■18:10～18:50 緊急輸送道路沿道耐震化推進条例の説明  
講師：東京都都市整備局耐震化推進担当部長 飯泉洋氏

## 第2部『耐震化の知識とその対策』

■19:00～ 耐震診断後の改修手法の方法や、耐震化に関する対策について専門家をお招きし、解説して頂きます。  
講師：矢作建設工業株式会社様 他

## 随時開催 『個別相談会』※要予約

■セミナー開催中随時！個別相談会  
全国住宅産業協会加盟各社が、皆様のご相談に応じサポートします！  
個別相談会のお時間、ご予約お申し込みは裏面をご覧ください。  
※内容及び時間については一部変更になることがあります。

### ＜セミナー概要＞

主に耐震改修の内容や方法、費用等を解説・紹介し、ビルやマンションにおける耐震化についての知識を持っていただくとともに、耐震診断を行った結果、耐震改修以外の方法を選択したケースなどを紹介し、耐震化に必要な建物についての様々な解決方法をご提案します。また、あわせて個別相談会を実施し、皆様のご相談に応じます。

受講  
個別相談  
無料



【お申込み・お問合せ】裏面の「参加申込書」に必要事項をご記入の上、FAX、E-MAIL、郵送にてお申込み下さい。

■全国住宅産業協会は全国の上場、中堅企業で構成されている団体です。

# 一般社団法人 全国住宅産業協会

〒102-0083 東京都千代田区麴町 5-3

E-MAIL : taishin@zenjukyo.jp

☎ 0120-363-232 (全住協コールセンター)

FAX.03-3511-0616

# 皆様の建物を 地震から守る為 私たちが 「耐震化」を 応援します



建物オーナー様

## 全国住宅産業協会加盟各社が建物の耐震化でお悩みの皆様を全力サポート!!

### 【セミナー参加申込書】

申込日：平成 年 月 日

お名前 <small>(カナ)</small>	様		ご紹介者様 <small>(カナ)</small>	[H] 様
ご住所 <small>(〒 - )</small>				
物件所在地	※個別相談をご希望の方で、ご住所以外の物件をご相談する際は、ご記入をお願いします。			
電話番号 - -	FAX 番号	-	-	
E-MAIL @	ご参加人数		名	
該当する項目にチェックを入れて下さい	<input type="checkbox"/> ビル・マンションオーナー様 <input type="checkbox"/> ビル・マンション区分所有者様 <input type="checkbox"/> 管理組合理事長様 <input type="checkbox"/> 管理会社様 <input type="checkbox"/> 所有者様代理 <input type="checkbox"/> その他 ( )			
耐震化に関するご質問	※頂いた質問につきましては、可能な範囲で、後日、当協会よりご回答させていただきます。			

### 【個別相談】 希望する 希望しない

相談内容 <small>(複数選択可)</small>	<input type="checkbox"/> 耐震診断 <input type="checkbox"/> 耐震設計・補強工事 <input type="checkbox"/> 建物の建替え・解体工事 <input type="checkbox"/> 建物の売却 <input type="checkbox"/> 入居中のテナントについて <input type="checkbox"/> 他の区分所有者との協議について <input type="checkbox"/> その他 ( )			
相談時間 <small>(複数選択可)</small>	<input type="checkbox"/> ①18:00~18:30 <input type="checkbox"/> ②18:30~19:00 <input type="checkbox"/> ③19:00~19:30 <input type="checkbox"/> ④19:30~20:00 <input type="checkbox"/> ⑤20:00~20:30		※会場の都合により、希望と異なる時間になる場合があります。	

記入した個人情報を、当協会が下記の通り利用すること及び、下記3に記載した提供先に対し、下記1の利用目的の範囲にて個人情報を提供することに同意します。

- 個人情報の利用目的 ①セミナーの実施、運営に伴う事務手続き及び協会からの情報案内 ②個別相談等にて相談者と応じた当協会会員企業との連絡及び調査 ③②以外の当協会会員企業及び協力企業に対する相談内容等の連絡及び調査 ④耐震化に関する各種相談、融資に関する相談
- 利用目的の範囲において提供する個人情報 ①住所、氏名、連絡先、物件所在地等、相談者個人に関する情報 ②個別相談会等にて相談された内容及び対象物件の構造等、所有物件に関する情報
- 個人情報の提供先 ①個別相談会等にて相談者と応じた当協会会員企業 ②関係省庁、地方公共団体、金融機関、協会会員企業及び当協会協力企業

【FAXでのお申込みも可能です】 FAX.03-3511-0616

受付完了後こちらから確認のFAXなどを送付いたします。