



## 発売は、首都圏4.0万戸で前年比減、近畿圏1.8万戸で増

～不動産経済研、2015年と12月の新築分譲マンション市場動向

不動産経済研究所がまとめた2015年の「首都圏・近畿圏新築分譲マンション市場動向」と2015年12月の「首都圏・近畿圏新築分譲マンション市場動向」によると、首都圏の昨年1年間の発売総戸数は前年比9.9%減の4万449戸と減少し、2年連続で減少した。売れ行きの勢いを示す昨年1年間の月間契約率の平均は74.5%(前年比0.6P減)で好不調の目安の70%を超えて好調な売れ行きで推移した。昨年12月のマンション発売戸数は、前年同月比34.1%減の6189戸で2か月ぶりに減少となった。契約率は64.8%(同5.1P減)と2か月ぶりに70%を下回った。

近畿圏の昨年1年間の発売総戸数は前年比0.6%増の1万8930戸と微増で、昨年1年間の月間契約率の平均は70.8%(前年比5.8P減)で、前年より落ち込んだが、2010年以降6年連続で70%台を維持している。また昨年12月のマンション発売戸数は、前年同月比15.0%増の1884戸で、6か月ぶりに前年同月を上回った。契約率は59.6%(同13.4P減)と下落し、奈良県以外の全てのエリアで前年同月を下回った。大阪市部、大阪府下では継続物件が、神戸市部、兵庫県下では初回売り出しの物件の契約率が、低迷の原因となっている。

### 《2015年のマンション市場動向概要》

◆首都圏の市場【2015年年間の市場】[エリア別の発売状況] ◇東京23区=1万8472戸(前年比11.1%減) ◇東京都下=5427戸(同22.6%増) ◇神奈川県=7964戸(同21.3%減) ◇埼玉県=4415戸(同1.3%減) ◇千葉県=4171戸(同18.5%減) —と東京都下は増加したがその他のエリアは軒並み減少し、東京23区、神奈川県、千葉県は2桁減となっている。[売行き状況] ◇初月の契約戸数の合計=3万152戸 ◇月間契約率の平均=74.5%(前年比0.6P減)。[価格動向] ◇戸当たり平均価格=5518万円(前年比458万円、9.1%の上昇)—3年連続の上昇。1991年(5900万円)以来の高値となった。◇㎡単価=77.9万円(同6.8万円、9.6%の上昇)—3年連続の上昇。億ションの発売は1688戸で、前年(908戸)比780戸、85.9%の増加。[販売在庫の状況] 2015年12月末現在の販売在庫は6431戸で、前年末比389戸の増加。年末時点の在庫が6000台となるのは2年連続。[2016年の発売予測] 4万3000戸程度(前年比6.3%増)となる見込み。

【2015年12月の市場】首都圏の昨年12月の発売戸数は6189戸で、前年同月比34.1%減と2か月ぶりに減少。[エリア別の発売状況] ◇東京23区=2895戸(前年同月比33.8%減) ◇東京都下=836戸(同12.7%減) ◇神奈川県=798戸(同63.9%減) ◇埼玉県=641戸(同4.5%減) ◇千葉県=1019戸(同13.5%減) —と全エリアで減少し、神奈川県は大幅に落ち込んだ。[エリア別の契約率] ◇東京23区=67.0%(前年同月比0.9P減) ◇東京都下

=62.8%(同 12.0P減)◇神奈川県=51.8%(同 25.9P減)◇埼玉県=53.5%(同 5.7P増)◇千葉県=77.6%(6.1P増)―千葉県のみ 70%を上回った。[価格動向] ◇戸当たり平均価格=5457万円、前年同月比 435万円、8.7%の上昇で7か月連続の上昇◇㎡単価=76.2万円、同 5.2万円、7.3%の上昇で、7か月連続の上昇。[平均専有面積] 71.65㎡で、前年同月比 1.2%の拡大。[即日完売] 4物件 100戸(シェア 1.6%)。[販売在庫の状況] 12月末時点の販売在庫は 6431戸で、前月末比 1486戸の増加、前年同月末比で 389戸の増加。  
[2016年1月の発売予測] 1月の発売は前年同月の 1679戸を下回る 1500戸程度となる見通し。

◆近畿圏の市場【2015年間の市場】[エリア別の発売状況] ◇大阪市部=7137戸(前年比 14.6%増)◇大阪府下=3698戸(同 1.6%減)◇神戸市部=2829戸(同 13.7%減)◇兵庫県下=2366戸(同 36.1%増)◇京都市部=1574戸(同 19.6%減)◇京都府下=743戸(同 1.8%増)◇奈良県=258戸(同 55.4%減)◇滋賀県=189戸(同 52.0%減)◇和歌山県=136戸(同 10.5%減)―大阪市部、兵庫県下、京都府下以外は減少し、奈良県と滋賀県は大幅に落ち込んだ。[売行き状況] ◇初月の契約戸数の合計=1万 3405戸◇月間契約率の平均=70.8%(前年比 5.8P減)。[価格動向] ◇戸当たり平均価格=3788万円(前年比 141万円、3.9%の上昇)―3年連続の上昇◇㎡単価=58.2万円(同 5.4万円、10.2%の上昇)―3年連続の上昇。戸当たり平均価格は 1993年(3879万円)以来、㎡単価は 1991年(75.0万円)以来の高水準となった。[販売在庫の状況] 2015年 12月末現在の販売在庫は 2399戸で、前年末比 305戸の増加で7年ぶりの増加。[2016年の発売予測] 2万戸程度(前年比 5.7%増)となる見込み。

【2015年12月の市場】近畿圏の昨年 12月の発売戸数は 1884戸で、前年同月比 15.0%増と6か月ぶりに前年同月を上回った。[エリア別の発売状況] ◇大阪市部=445戸(前年同月比 13.1%減)◇大阪府下=292戸(同 14.9%減)◇神戸市部=445戸(同 26.1%増)◇兵庫県下=154戸(同 18.9%減)◇京都市部=268戸(同 131.0%増)◇京都府下=273戸(同 4450.0%増)◇奈良県=4戸(同 94.7%減)◇滋賀県=0戸(前年同月 35戸)◇和歌山県=3戸(前年同月比 62.5%減)―と、神戸市部、京都市部、京都府下が増加。[契約率] 初月契約率は 59.6%で、前年同月に比べ 13.4P減、前月比では 10.6P減。奈良県以外の全てのエリアで前年同月を下回った。大阪市部、大阪府下では継続物件が、神戸市部、兵庫県下では初回売り出しの物件の契約率が、低迷の原因。[価格動向] ◇戸当たり平均価格=4525万円、前年同月比 653万円、16.9%の上昇で2か月連続の上昇◇㎡単価=66.2万円、同 9.4万円、16.5%の上昇で、6か月連続の上昇。[平均専有面積] 68.30㎡で、前年同月比 0.2%の拡大。[即日完売] 2物件 3戸(シェア 0.2%)。[販売在庫の状況] 12月末時点の販売在庫は 2399戸で、前月末比 266戸の増加、前年同月末比で 305戸の増加。[2016年1月の発売予測] 1月の発売は前年同月の 1314戸を下回る 1000戸程度となる見通し。

[URL] <http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/230/s2015.pdf> (首都圏 2015年のまとめ)  
<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/228/k2015.pdf> (近畿圏 2015年のまとめ)  
<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/232/s201512.pdf> (首都圏 2015年 12月)  
<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/231/k201512.pdf> (近畿圏 2015年 12月)

【問合先】企画調査部 03-3225-5301

## 調査統計

### 国交省、2月の主要建設資材需要、全ての資材でプラス予測

国土交通省がまとめた平成28年2月の「主要建設資材月別需要予測」によると、全資材の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=360万t(前年同月360万t)◇生コンクリート=750万m<sup>3</sup>(前年同月比1.0%のプラス) [木材] 75.0万m<sup>3</sup>(同5.2%のプラス) [普通鋼鋼材、形鋼、小形棒鋼] ◇普通鋼鋼材=170万t(同5.6%のプラス)◇形鋼=39万t(同9.9%のプラス)◇小形棒鋼=63万t(同1.3%のプラス) [アスファルト] 13.5万t(同4.7%のプラス)。  
[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001115383.pdf>

【問合せ】 土地・建設産業局建設市場整備課 03-5253-8111 内線 24863、24864

### 国交省、平成27年11月の建設総合統計、出来高総計は前年比0.1%減の4.7兆円

国土交通省がまとめた、「建設総合統計」(平成27年11月分)によると、11月の出来高総計は4兆7120億円(前年同月比0.1%減)で、このうち民間総計は2兆5795億円(同4.6%増)、公共総計は2兆1325億円(同5.1%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〉2兆1194億円(前年同月比5.5%増)、うち居住用1兆3307億円(同4.6%増)、非居住用7886億円(同7.0%増) 〈土木〉4601億円(同0.4%増)。

[公共の出来高総計の内訳] 〈建築〉3790億円(前年同月比5.3%増)、うち居住用779億円(同24.4%増)、非居住用3011億円(同1.3%増) 〈土木〉1兆7534億円(同7.1%減)。

[地域別の出来高]◇北海道=2630億円(前年同月比2.6%減)◇東北=6338億円(同3.9%減)◇関東=1兆5746億円(同7.4%増)◇北陸=2435億円(同9.7%減)◇中部=5419億円(同1.6%増)◇近畿=5610億円(同4.6%減)◇中国=2422億円(同9.0%減)◇四国=1376億円(同5.6%増)◇九州・沖縄=5145億円(同3.2%減)。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04\\_hh\\_000579.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000579.html)  
<http://www.mlit.go.jp/common/001115653.pdf>(11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、2015年12月の首都圏中古マンション、前年比1.8%増で3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2015年12月度(12月1日~27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22万4077件(前年同月

比 1.8%増)と増加、このうち売物件の登録件数が 5 万 6103 件(同 7.0%増)、賃貸物件の登録件数が 16 万 7974 件(同 0.2%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 6524 件(同 6.6%増)、賃貸物件は 1 万 6624 件(同 1.3%増)で、成約報告の合計は 2 万 3148 件(同 2.7%増)と前年水準を上回った。総アクセス件数は 2939 万 2837 件(同 4.8%増)と拡大基調が続いている。

12 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 2543 件(前年同月比 1.8%増)で 3 か月連続で前年同月を上回った。地域別の成約件数は東京都区部 1020 件(同 0.9%減)と 3 か月ぶりに減少し、多摩地区 267 件(同 20.8%増)は、2 桁増で前年水準を 2 か月ぶりに増加した。横浜・川崎市 452 件(同 0.7%増)とほぼ横ばいながら 2 か月ぶりに前年同月を増加し、神奈川県ほか 176 件(同 26.6%増)と 2 桁増で 3 か月連続で前年同月を上回った。埼玉県 298 件(同 16.8%減)は 3 か月ぶりに前年水準を下回った。千葉県 330 件(同 9.6%増)は 3 か月連続で前年同月を上回り、東京都区部と埼玉県以外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 927 件(同 11.7%増)で 3 か月連続で 2 桁増となった。新築戸建の成約件数は 304 件(同 4.1%減)で、2 か月連続で減少。

成約価格をみると、中古マンションの成約平均価格は 2864 万円(前年同月比 0.6%上昇)で、2013 年 1 月から 36 か月連続で前年水準を上回った。11 月(同 3.8%上昇)と比べると上昇率は縮小し、前月比(1.8%下落)は 2 か月連続のマイナスとなった。中古戸建住宅の成約平均価格は 2946 万円(同 0.7%上昇)で、ほぼ横ばいながら 2 か月ぶりに上昇。新築戸建住宅の成約平均価格は 3478 万円(同 2.9%上昇)で、2 か月連続で上昇した。

[URL] [http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/MW\\_201512data.pdf](http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/MW_201512data.pdf) (マーケットウォッチ)  
[http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw\\_201512\\_summary.pdf](http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw_201512_summary.pdf) (サマリーレポート)  
[http://www.reins.or.jp/pdf/info/nl/NL\\_201512.pdf](http://www.reins.or.jp/pdf/info/nl/NL_201512.pdf) (実績報告)

【問合せ先】03-5296-9350



## 説明会

### 国交省、長期優良住宅(増改築)認定制度等に関する説明会を全国 7 都市で開催

国土交通省は、今年 4 月から運用を開始する予定の増改築の長期優良住宅認定制度と、併せて見直しを行う住宅性能表示制度について「長期優良住宅(増改築)認定制度に等に関する説明会」を開催する。対象は事業者で 3 月 17 日まで全国主要都市 7 か所で説明会を行う。

「長期優良住宅に係る認定基準技術解説(案)」を用いた増改築の認定基準の説明や、「長期優良住宅認定申請書作成の手引き(案)」を用いた増改築認定に関する申請方法の説明、住宅性能表示制度の見直し概要の説明などを行う。参加費は無料。説明会の時間は全会場とも午前 10 時から 2 時間程度。開催会場や日時、参加申込方法など詳細は URL を参照。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000646.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000646.html)

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03-5253-8111 内線 39453、39431



## シンポジウム

## 国交省、建築物の省エネ性能表示制度に関するシンポジウムを開催

国土交通省は、「建築物の省エネ性能表示制度に関するシンポジウム」を3月に開催する。平成27年7月に「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」(建築物省エネ法)を公布し、同法律では新たに建築物の省エネ性能の表示制度を措置し、今年4月より施行する予定。シンポジウムは同表示制度の普及・啓発を目的としている。開催内容は次のとおり。

「非住宅建築物の省エネ性能表示制度に関するシンポジウム」の開催日時は3月3日(木)13:30~16:00。会場は、すまい・るホール(東京都文京区)、参加費は無料、定員の280名になり次第、締め切る。同シンポジウムは、早稲田大学創造理工学部建築学科教授・田辺新一氏による基調講演をはじめ、事例発表やパネルディスカッションが行われる。参加申込など詳細はURLを参照。なお、2月26日(金)に開催される「住宅の省エネ性能表示制度に関するシンポジウム」については定員に達したため、既に募集は締め切られている。

〔URL〕[http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000645.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000645.html)

【問合先】住宅局住宅生産課建築環境企画室 03—5253—8111 内線 39464

## フォーラム

### 東京都「環境建築フォーラム」開催で快適と省エネを両立する省エネビルを紹介

東京都は、「オフィス空間における自然な光と風の活用のススメ~「快適」と「省エネ」を両立する省エネビルを紹介~」をテーマとした「東京都環境建築フォーラム」を開催する。同フォーラムは、自然の風や光を十分に活用することで照明や空調の使用が減り、環境に優しく経済的で、夏は涼しく冬は暖かい快適な空間を実現するオフィスの取組みを紹介する。講師は東京理科大学工学部建築学科教授・井上隆氏による「窓における熱・光の適切な制御による建物内外の環境改善と省エネルギー」、国土交通省住宅局住宅生産課建築環境企画室課長補佐・宮森剛氏による「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(建築物省エネ法)と表示制度等について」の講演をはじめ事例紹介などが行われる。参加費は無料。日時と会場は2月26日(金)14:00~16:20、新宿NSビル30階 NSスカイカンファレンスホール。定員の300名になり次第、締め切る。参加申込はURLから。

〔URL〕<http://www.metro.tokyo.jp/INET/BOSHU/2016/01/22q1e400.htm>

【問合先】環境局地球環境エネルギー部環境都市づくり課 03—5388—3515

## 資格試験

### マンション管理士試験の受験者は1万4092名、合格者は1158名

(公財)マンション管理センターが発表した平成27年度「マンション管理士試験実施結果」によると、受験者数は1万4092名でこのうち合格者数は1158名で、合格率は8.2%(前年度8.4%)。下記サイトにおいて合格者の受験番号、問題の正解一覧を公表している。

〔URL〕<http://www.mankan.org/>

【問合先】試験研修部 03—3222—1578