



発売戸数は首都圏11%減、近畿圏31%減、契約率も低調

～不動産経済研、1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1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1494戸で、前年同月比11.0%減となり、2か月連続の減少となった。エリア別の発売では、東京23区が605戸、東京都下240戸、神奈川県304戸、埼玉県218戸、千葉県127戸となり、東京都(23区と都下)のシェアは56.6%となった。また、売れ行きの勢いを示す月間契約率は58.6%で前年同月の74.9%と比べ16.3Pダウンした。月間契約率が50%台となるのは2008年7月(53.5%)以来のことで、発売・契約率ともに低調となった。

【首都圏・発売戸数】◇1月の発売戸数は1494戸で、前年同月比11.0%減となり2か月連続の減少となった。発売物件数は全121物件で前年同月の122物件を1件下回った。100戸以上を売り出した物件はなかった(前年同月もゼロ)。また初回売り出し物件(単発物件を含む)は28物件・705戸で、前年同月の24物件・809戸に比べて物件数は4物件増加したが、戸数は104戸減少している。エリア別に見ると、埼玉県(218戸、前年同月比92.9%増)が唯一増加したが、東京23区(605戸、同10.2%減)、東京都下(240戸、同12.4%減)、神奈川県(304戸、同29.6%減)、千葉県(127戸、同31.7%減)といずれも2桁減となり、なかでも千葉県と神奈川県が約30%減と大きく落ち込んだ。東京23区は10.2%減で、昨年9月以降5か月連続の減少。首都圏(一都三県)における東京23区の発売戸数のシェアは40.5%で前年同月の40.1%に比べ0.4Pアップした。

【同・契約率、価格】◇発売戸数に対する契約戸数は876戸、初月契約率は58.6%で前年同月の74.9%と比べ16.3Pダウンし、2か月連続で好調ラインとされる70%を割り込んだ。エリア別では東京23区(57.9%)、東京都下(44.2%)、神奈川県(70.7%)、埼玉県(63.3%)、千葉県(52.8%)—神奈川県のみ好調ラインの70%台に乗せたが、東京都下は40%台に、東京23区と千葉県は50%台と低迷している。1戸当たりの平均価格は5570万円で、前年同月比1115万円(25.0%)の上昇。㎡単価も78.1万円で、同14.2万円(22.2%)の上昇となり、戸当たり平均価格・㎡単価ともに8か月連続の上昇。地域別では、神奈川県は平均価格・㎡単価ともに3割以上アップし、東京23区は平均価格が3割以上アップしている。下落したのは埼玉県の平均価格のみ。

【同・専有面積、即日完売件数など】◇専有面積は71.30㎡で前年同月比2.2%拡大。100㎡以上の住戸は東京23区の4物件17戸のみで、全体におけるシェアは1.1%だった。期中、即日完売物件は1物件2戸(シェア0.1%)。このほか、フラット35登録物件数は1420戸(同95.0%)。販売在庫は1月末時点で前月末(6431戸)比91戸減の6340戸、前年同月末(5564

戸)比では776戸減少した。

〔同・2月の発売予測〕◇2月の発売は前年同月(2598戸)とほぼ同じ2500戸前後となる見込み。

〔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899戸、前年同月比31.6%減と大幅減少し、2か月ぶりに前年実績を下回った。エリア別に見ると、京都市部(123戸、前年同月比156.3%増)は大幅増し、京都府下(32戸、同33.3%増)も増加したが、大阪市部(483戸、同28.8%減)、大阪府下(131戸、同42.8%減)、神戸市部(58戸、同72.5%減)、兵庫県下(51戸、同40.0%減)、滋賀県(15戸、同51.6%減)は軒並み減少した。奈良県は6戸(前年同月6戸)で、和歌山県(前年同月2戸)は発売がなかった。即日完売は1物件22戸のみでシェアは2.4%だった。

〔同・契約率、価格〕◇初月契約率は前年同月比3.8Pダウンの67.1%と、2か月連続で好調ラインとされる70%を下回った。エリア別では大阪市部(71.4%)、京都市部(86.2%)、奈良県(100.0%)、滋賀県(80.0%)は70%を上回ったが、大阪府下(43.5%)、神戸市部(69.0%)、兵庫県下(37.3%)、京都府下(56.3%)は70%を下回っている。なかでも大阪府下と兵庫県下の低迷が目立つ。1戸当たりの平均価格は前年同月比20.4%(643万円)と大幅上昇の3798万円で3か月連続の上昇。㎡単価は同2.5%(1.4万円)上昇の58.3万円で、7か月連続の上昇。販売在庫は1月末時点2265戸で前月末比134戸の減少、前年同月末(2060戸)比で205戸の増加となった。

〔同・2月の発売予測〕◇2月の発売は前年同月(1905戸)を下回る1500戸程度を予測。

〔URL〕<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/234/s201601.pdf> (首都圏)

<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/233/k201601.pdf> (近畿圏)

【問合せ先】企画調査部 03-3225-5301

政策動向

国土交通省、平成27年10～12月の建築確認交付件数は1.6%増の14.3万件

国土交通省は、平成27年10～12月分の「建築確認件数等及び構造計算適合性判定を要する物件に係る確認審査日数の状況」をまとめた。

それによると、建築確認(交付件数の推移)は、前年同期比1.6%増の14万3233件で3期連続で増加した。物件種別の内訳をみると、マンションなど1～3号建築物は同0.9%減の3万8016件で8期連続で減少、木造2階建て住宅など4号建築物は同2.5%増の10万5217件で4期連続の増加。

建築確認(申請件数の推移)は、前年同期比1.3%増の14万247件で、4期連続の増加。物件種別の内訳をみると、1～3号建築物は同1.5%減の3万6976件で8期連続の減少、4号建築物は同2.4%増の10万3271件で4期連続で増加。

<構造計算適合性判定を要する物件に係る確認審査日数の状況>

構造計算適合性判定を要する物件に係る確認審査日数の状況(確認申請受付から確認済証交付までの平均審査日数、平成27年12月分)を確認検査機関等別にみると、〔指定確認検査機関〕◇平均所要期間=21.6日◇申請者側作業日数=11.0日◇審査側作業日数=10.6日

〔特定行政庁(建築主事)〕◇平均所要期間=22.6日◇申請者側作業日数=8.9日◇審査側作業日数=13.7日〔全体〕◇平均所要期間=21.6日◇申請者側作業日数=10.9日◇審査側作業日数=10.8日。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000606.html

【問合先】住宅局建築指導課 03-5253-8111 内線 39530

調査統計

国土省、3月の主要建設資材需要、木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28年3月の「主要建設資材月別需要予測」によると、木材と形鋼以外の資材の予測需要量は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=370万t(前年同月比0.4%のマイナス)◇生コンクリート=750万m³(同0.3%のマイナス)〔木材〕77.5万m³(同1.0%のプラス)〔普通鋼鋼材、形鋼、小形棒鋼〕◇普通鋼鋼材=170万t(同1.7%のマイナス)◇形鋼=40万t(同1.8%のプラス)◇小形棒鋼=68万t(同2.7%のマイナス)〔アスファルト〕17.5万t(同1.7%のマイナス)。

〔URL〕<http://www.mlit.go.jp/common/001118414.pdf>

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

国土省、建設工事受注高、平成27年は前年比6.9%増、12月は12%増

国土交通省は平成27年年間と12月の「建設工事受注動態統計調査報告」をまとめた。概要は次のとおり【平成27年年間】◇受注高=81兆7765億円で前年比6.9%増加した。うち元請受注高は55兆6918億円で同6.4%増加し、下請受注高は26兆847億円で同7.9%増加した。元請受注高のうち公共機関からの受注高は15兆8299億円で同9.3%減少し、民間等からの受注高は39兆8619億円で同14.3%増加した。◇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=8兆9170億円で前年比25.4%増加。このうち発注者別の不動産業は、3兆1322億円(同30.7%増)。◇工事種類別=受注額が多いのは、①「住宅」2兆3226億円(同31.5%増)、②「事務所」1兆7266億円(同67.9%増)、③「工場・発電所」1兆2859億円(同17.4%増)一などの順。◇民間等発注者別=発注額が多いのは、①「不動産業」3兆1322億円(同30.7%増)、②「サービス業」2兆5206億円(同34.5%増)、③「製造業」1兆4848億円(同27.7%増)一の順で、「不動産業」が最多。◇発注者別・工事種類別=受注工事額が多い順に①不動産業の「住宅」1兆9998億円、②製造業の「工場・発電所」1兆299億円、③サービス業の「医療・福祉施設」7871億円一など。

【平成27年12月】◇受注高=7兆1720億円で前年同月比12.0%増加した。うち元請受注高は4兆8136億円で同9.0%増加し、下請受注高は2兆3584億円と同18.4%増加した。元請受注高のうち公共機関からの受注高は1兆2407億円と同5.3%減で11か月連続の減少。民間等からの受注高は3兆5729億円で同15.1%増と15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=9060億円で前年同月比40.8%増と、3か月ぶりの増加。このうち発注者別の不動産業は、2857億円(同40.1%増)。◇工事

種類別＝受注額が多いのは、①「住宅」2472 億円(同 72.9%増)、②「事務所」2234 億円(同 257.5%増)、③「工場・発電所」1186 億円(同 17.5%増)—などの順。◇民間等発注者別＝発注額が多いのは、①「不動産業」2857 億円(同 40.1%増)、②「サービス業」2680 億円(同 45.0%増)、③「製造業」1545 億円(同 54.6%増)—の順で、「不動産業」が最も多かった。◇発注者別・工事種類別＝受注工事額が多い順に①不動産業の「住宅」2213 億円、②製造業の「工場・発電所」969 億円、③サービス業の「医療・福祉施設」959 億円—など。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001118698.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

市場動向

東日本レインズ、1月の首都圏中古マンション、成約は前年比8.8%増で4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2016年1月度(1月1日～31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28万5513件(前年同月比2.5%増)と増加、このうち売物件の登録件数が6万5907件(同6.3%増)、賃貸物件の登録件数が21万9606件(同1.4%増)で、売物件も賃貸物件も増加したことにより全体として増加となった。成約報告をみると、売物件は6563件(同16.9%増)、賃貸物件は2万1720件(同2.0%増)で、成約報告の合計は2万8283件(同5.1%増)と前年同月を上回った。総アクセス件数は3676万9038件(同3.3%増)—と拡大基調が続いている。

1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2655件(前年同月比8.8%増)で4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1044件(同11.8%増)と2桁増となり前年同月を2か月ぶりに上回った。多摩地区248件(同4.2%減)と前月の2桁増から減少に転じ前年同月を下回った。横浜市・川崎市516件(同6.0%増)と2か月連続で前年同月を上回った。横浜市・川崎市を除く神奈川県158件(同4.6%増)と4か月連続で前年同月を上回った。埼玉県354件(同24.2%増)は2桁増で2か月ぶりに前年同月を上回り、千葉県335件(同3.4%増)は4か月連続で前年同月を上回り、多摩地区以外は増加した。中古戸建住宅の成約件数は969件(同27.8%増)で4か月連続で2桁増となった。新築戸建の成約件数は350件(同8.9%減)で、3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2987万円(前年同月比6.7%上昇)で、2013年1月から37か月連続で前年同月を上回った。昨年12月(同0.6%上昇)と比べると上昇率は拡大し、前月比(1.8%下落)は2か月ぶりにプラスとなった。中古戸建住宅の成約平均価格は3117万円(同2.1%上昇)で、2か月連続で上昇し上昇率は拡大し、前月比(1.0%拡大)でも5.8%へ拡大し2か月連続で拡大した。新築戸建住宅の成約平均価格は3338万円(同4.0%下落)で、2か月ぶりに下落した。

[URL] http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/MW_201601data.pdf (マーケットウォッチ)

http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw_201601_summary.pdf (サマリーレポート)

http://www.reins.or.jp/pdf/info/nl/NL_201601.pdf (実績報告)

【問合せ先】 03-5296-9350

シンポジウム

JSBC、「スマートウェルネス住宅の普及に向けた最新動向」シンポジウム開催

(一社)日本サステナブル建築協会(JSBC)のスマートウェルネス住宅研究企画委員会は3月7日(月)に「スマートウェルネス住宅の普及に向けた最新動向」をテーマとしたシンポジウムを開催する。スマートウェルネス住宅研究企画委員会は、CASBEE(建築環境総合性能評価システム)の開発や健康維持増進住宅、低炭素社会の先進的エコ住宅のLCCM住宅(ライフサイクルカーボンマイナス住宅)等の既住の研究成果を踏まえて、建築学、都市工学、環境学、IT技術、医学、生理学、社会福祉学、経済学などの垣根を越えて、関連する産・学・官の協力体制のもとに、住生活における新しい社会への対応をテーマとして設立し3年間の活動を行ってきた。同シンポジウムでは、国土交通省住宅局住宅生産課建築環境室長・石坂聡氏による基調講演「スマートウェルネス住宅の普及に向けた国の政策の最新動向」をはじめスマートウェルネス住宅の普及に向けた現場での取り組みについて、先端的取り組み状況の報告や健康と省エネに関する全国調査の報告、その他各部会の検討状況について報告する。

日時と会場は3月7日(月)13:30~16:00、すまい・るホール(東京都文京区)。参加費は3000円(資料代、税込)。定員の150名になり次第、締め切る。参加申込などはURLから。

[URL] <http://www.jsbc.or.jp/seminar/2016/pdf/SW0sympo-3rd.pdf>

【問合せ先】03—3222—6391

セミナー

日本住宅総合センター、「不動産市場の現状と見通し」セミナー開催

(公財)日本住宅総合センターは「不動産市場の現状と見通し〜ビッグデータで読み解く分譲マンション・賃貸住宅市況と2016年トピック〜」をテーマとした住宅・不動産セミナーを開催する。我が国では、人口及び世帯数の減少が進み、住宅市場は構造的変化の過程にあると考えられ、またマイナス金利や税制等の政策が不動産市場に及ぼす影響も注目されている。同セミナーは今後の不動産市場を見通すことに資するため、講師は不動産ビッグデータを駆使した住宅分野の調査及びコンサルティングを得意とする、スタイルアクト(株)代表取締役・沖有人氏。経済指標や地価動向などのファンダメンタルズを踏まえた分譲マンション・賃貸住宅市況の分析及びタワーマンション節税の実際や、空き家・空き地問題等のトピックを紹介する。参加費は無料。日時は、3月11日(金)15:00から、会場は、都市センターホテル(東京都千代田区)。申込み締切日は3月7日(月)。定員の140名になり次第、締め切る。参加申込はURLから。

[URL] https://www.hrf.or.jp/app/Contact/input/contact_id/seminar/seminar_id/098

【問合せ先】研究部 03—3264—5901