



2015 年の全国マンション 連続減の 7.8 万戸

マンション発売は 2 年

～不動産経済研、今年は 7.6%増の約 8.4 万戸を予測

不動産経済研究所がまとめた 2015 年年間の「全国マンション市場動向」によると、昨年 1 年間に全国主要都市で発売された民間による新築分譲マンション(発売戸数ベース。定期借地権マンションなどは含まない)は前年比 6.1%減の 7 万 8089 戸と減少した。価格上昇の影響などによって 2 年連続で減少し、発売が 7 万戸台となるのは 2009 年(7 万 9595 戸)以来 6 年ぶり。また、マンションの発売総額は約 3 兆 6064 億円で、前年比 239 億円、0.7%の増額となった。

《新築分譲マンション市場動向の概要》

＜圏域別の発売状況＞◇首都圏＝4 万 449 戸(前年比 9.9%減、全国シェア 51.8%) ◇近畿圏＝1 万 8930 戸(同 0.6%増、同 24.2%) ◇東海・中京圏＝5000 戸(同 14.6%増、同 6.4%) ◇北海道＝1138 戸(同 16.0%増、同 1.5%) ◇東北地区＝1260 戸(同 27.4%増、同 1.6%) ◇関東地区＝1104 戸(同 4.0%減、同 1.4%) ◇北陸・山陰地区＝450 戸(同 5.4%増、同 0.6%) ◇中国地区＝1956 戸(同 15.0%減、同 2.5%) ◇四国地区＝733 戸(同 7.2%減、同 0.9%) ◇九州地区＝7069 戸(同 16.6%減、同 9.1%) 一と、近畿圏、東海・中京圏などが増加したが、首都圏など、その他のエリアは減少し、特に、中国地区と九州地区は 2 桁の減少となった。

〔主要都県・中核都市の発売内訳〕首都圏は、◇東京都＝2万3899戸(前年比5.2%減) ◇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) 一で、全エリアで減少。近畿圏は、◇大阪府＝1万835戸(同8.5%増) ◇兵庫県＝5195戸(同3.6%増) ◇京都府＝2317戸(同13.8%減) ◇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) 一で、大阪府と兵庫県以外のエリアが減少している。地方中核都市では、◇札幌市＝1033戸(同5.3%増) ◇仙台市＝757戸(同5.3%増) ◇名古屋市＝2765戸(同12.7%減) ◇広島市＝755戸(同42.9%減) ◇福岡市＝2818戸(同16.8%減) 一と札幌市と仙台市は増加したが、名古屋市、広島市、福岡市は2桁減となった。

＜マンション分譲価格の動向＞◇全国の戸当たり平均価格＝4618 万円(前年比 312 万円、7.2%上昇) ◇全国の平均㎡単価＝65.4 万円(同 5.1 万円、8.5%上昇)。平均価格、㎡単価ともに 3 年連続の上昇。戸当たり平均価格は 1973 年の調査開始以来、過去最高となった。また㎡単価が 65 万円を上回るのは 1991 年(66.7 万円)以来 24 年ぶり。

〔圏域別の価格動向〕〔首都圏〕 ◇戸当たり平均価格＝5518 万円(前年比 458 万円、9.1%上昇) ◇平均㎡単価＝77.9 万円(同 6.8 万円、9.6%上昇) 〔近畿圏〕 ◇戸当たり平均価格＝

3788万円(同141万円、3.9%上昇) ◇平均㎡単価=58.2万円(同5.4万円、10.2%上昇)一で、戸当たり平均価格・㎡単価ともアップ [地方主要都市の平均価格] ◇札幌市=4332万円(同638万円、17.3%上昇) ◇仙台市=4180万円(同404万円、10.7%上昇) ◇名古屋市=3946万円(同300万円、8.2%上昇) ◇広島市=4297万円(同284万円、7.1%上昇) ◇福岡市=3242万円(同436万円、15.5%上昇)一で、いずれの都市も上昇している。

<事業主別発売戸数ランキング>

◇1位=住友不動産 5398戸(前年1位)、前年(6308戸)より減少したが2年連続で全国トップ、首都圏でも4076戸でトップ ◇2位=野村不動産 4556戸(同3位) ◇3位=三井不動産レジデンシャル 4308戸(同4位) ◇4位=三菱地所レジデンス 4005戸(同2位) ◇5位=大和ハウス工業 2770戸(同6位)一と続く。年間2000戸以上の発売は6社(前年8社)。上位20社の発売戸数は4万489戸(前年比4473戸減)で、全国シェアは51.8%(同2.2P減)。当協会会員では、5位=大和ハウス工業 2770戸(前年6位)、10位=タカラレーベン 1399戸(同9位)、14位=一建設 1113戸(同12位)、16位=フージャースコーポレーション 1024戸となり、フージャースコーポレーションは初のベスト20入り。

<2016年の発売見込み>

◇全国=約8.4万戸(前年比約0.6戸、7.6%増)の見込み [圏域別] ◇首都圏=4.3万戸(同6.3%増) ◇近畿圏=2.0万戸(同5.7%増) ◇東海・中京圏=0.55万戸(同10.0%増) ◇中国地区=0.2万戸(同2.2%増) ◇九州地区=0.85万戸(同20.2%増)一で、首都圏をはじめ多くのエリアで増加を見込んでいる。

[URL] <http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/235/z2015.pdf>

【問合せ】企画調査部 03—3225—5301

調査統計

国交省、平成27年12月の建設総合統計、出来高総計は前年比2.1%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12月分)によると、12月の出来高総計は4兆7325億円(前年同月比2.1%減)で、このうち民間総計は2兆5721億円(同3.3%増)、公共総計は2兆1604億円(同7.8%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〉2兆951億円(前年同月比3.5%増)、うち居住用1兆3169億円(同2.3%増)、非居住用7782億円(同5.5%増) 〈土木〉4771億円(同2.5%増)。

[公共の出来高総計の内訳] 〈建築〉3807億円(前年同月比3.3%増)、うち居住用757億円(同24.1%増)、非居住用3050億円(同0.9%減) 〈土木〉1兆7796億円(同9.9%減)。

[地域別の出来高] ◇北海道=2230億円(前年同月比0.3%減) ◇東北=6258億円(同7.5%減) ◇関東=1兆5871億円(同3.3%増) ◇北陸=2490億円(同7.4%減) ◇中部=5527億円(同0.7%増) ◇近畿=5781億円(同5.2%減) ◇中国=2463億円(同11.3%減) ◇四国=1418

億円(同 2.9%増)◇九州・沖縄＝5287 億円(同 4.8%減)。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000587.html

<http://www.mlit.go.jp/common/001119100.pdf>(12月分統計概要)

【問合せ先】 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

国土交通省、建築法違反の違法設置昇降機調査、2416 台のうち 2241 台が違反

国土交通省は、「違法設置の疑いのある昇降機の建築基準法違反に係るフォローアップの状況について」(平成 27 年 10 月 31 日時点)調査結果をまとめた。調査対象は過去に事故を起こした違法設置昇降機の製造・出荷メーカーの製品のうち、適法に利用されていることが確認できないものや、同省に対し、違法設置の疑いがあると情報提供があった昇降機(情報の多くは労働基準監督署の立入検査の際に把握され、厚生労働省から国土交通省に情報提供されたもの)。調査方法は、同省より都道府県を通じて関係特定行政庁に調査を依頼。調査事項は、建築基準法令への適合状況と是正指導の状況等(是正済み、使用停止、当面の安全対策の実施、是正計画の提出等)。今回の調査対象台数は 2416 台(ただし、建築物が除去されたことが確認されたものは、調査対象から除外)で、調査済みの台数は 2349 台。このうち◇「建築基準法違反なしの台数」=108 台◇「建築基準法違反が判明した台数」=2241 台◇「是正済みの台数」=1017 台◇「是正指導中の台数」=1224 台◇「使用停止としている台数」=542 台◇「当面の安全対策(昇降路の囲い及び戸の設置、ドアスイッチ及び施錠装置の設置、乗降禁止の徹底等)が行われている台数」=255 台◇「是正計画が提出されている台数(使用禁止としている台数又は当面の安全対策が行われている台数と、それぞれ一部重複あり)」=373 台一となっている。

同省では、建築基準法に違反する物件について、所有者等に対して引き続き昇降機の安全対策を徹底するよう是正指導を行うとともに、違法設置の疑いのある物件の把握に努めるよう関係特定行政庁に要請している。また同省では、違法設置エレベーター等に関する情報提供を受け付けている。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000608.html

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr_000002.html(違法設置エレベーター通報受付)

【問合せ先】 住宅局建築指導課 03—5253—8111 内線 39564、39568

土地総研、「不動産業業況調査」住宅・宅地分譲 12 期連続で、流通は 3 期ぶりにプラス

(一財)土地総合研究所は、平成 28 年 1 月 1 日時点における「不動産業業況調査結果」(調査対象 149 社、回収数 123 社、回収率 82.6%)をまとめた。

それによると、現在の経営状況 D I (「良い」とする回答から「悪い」という回答を差し引いて計算した数値。「普通」「変わらない」の回答は 0 として算定)をみると、「住宅・宅地分譲業」の経営状況は、前回(平成 27 年 10 月 1 日現在)調査に比べ 8.7 ポイント(P)低下の 20.7 となったが 12 期連続でプラス水準を維持した。「不動産流通業(住宅地)」の経営状況は同 4.3 P 上昇し 2.9 となり 3 期ぶりにプラス水準となった。「ビル賃貸業」の経営状況は同 2.5 P 上昇し、8.3 で 7 期連続でプラス水準で推移した。

【住宅・宅地分譲業の業況指数】20.7 で前回調査(平成 27 年 10 月 1 日現在)の 29.4 に比べ

8.7P低下したが12期連続のプラス水準を維持。①用地取得件数＝▲18.5(前回調査時点6.1)②モデルルーム来場者数＝▲25.9(同3.1)③成約件数＝▲13.8(同0.0)④在庫戸数＝35.4(同30.3)。在庫戸数が減少傾向にあるとの見方が多い⑤販売価格の動向＝41.4(同52.9)。平成24年7月以来、販売価格が上昇したとする回答が、下落したとする回答を上回っている。

[不動産流通業(住宅地)の業況指数]2.9で前回調査(同)の▲1.4から4.3P上昇し、3期ぶりにプラス水準となった。〈マンション(中古等)〉「売却依頼件数」は8.0P、「成約件数」は4.9P、「取引価格」は6.4Pと前回はそれぞれアップした。「購入依頼件数」は3.3P前回はダウンした。◇売却依頼件数＝▲6.3(同▲14.3)◇購入依頼件数＝▲12.5(同▲9.2)◇成約件数＝▲14.1(同▲19.0)◇取引価格＝14.1(同7.7)〈戸建(中古等)〉「売却依頼件数」は6.2P、「購入依頼件数」は8.8P、「成約件数」は4.7P、前回はそれぞれアップした。「取引価格」は前回は5.0Pダウンした◇売却依頼件数＝▲13.2(同▲19.4)◇購入依頼件数＝▲9.1(同▲17.9)◇成約件数＝▲16.2(同▲20.9)◇取引価格＝2.2(同7.2)〈土地〉「売却依頼件数」は4.5P、「購入依頼件数」は2.9P、「成約件数」は3.0P、前回はそれぞれアップした。「取引価格」は前回は2.1Pダウンした◇売却依頼件数＝▲1.5(同▲6.0)◇購入依頼件数＝10.3(同7.4)◇成約件数＝▲1.4(同▲4.4)◇取引価格＝13.8(同15.9)

[ビル賃貸業の業況指数]8.3で前回調査(同)の5.8に比べ2.5P上昇し、7期連続でプラス水準を維持。「空室の状況」は前回は横ばいの33.3。空室は減少傾向にあるという見方が多い。「成約賃料動向」は34.8で前回は13.1P上昇し、8期連続のプラス水準となり、成約賃料が上昇傾向にあるとの見方が多い状況が続いている。◇空室の状況＝33.3(同33.3)◇成約賃料動向＝34.8(同21.7)。

〈不動産業業況指数の3か月後の見通し〉◇住宅・宅地分譲業＝0.0(同▲1.5)◇不動産流通業(住宅地)＝▲2.1(同▲10.1)◇ビル賃貸業＝16.7(同15.4)。

[URL] <http://www.lij.jp/search/gyoukyou/g28-01.pdf>

【問合せ先】 研究部 03—3509—6972



説明会

東京都、「東京都子育て支援住宅認定制度」を創設、住宅事業者向け説明会開催

東京都は、子育てに配慮した優良な住宅の供給促進を図り、住宅事業者等が住宅の整備や管理・運営において配慮すべき事項を「子育てに配慮した住宅のガイドライン」としてまとめるとともに、一定の基準を満たした住宅を「東京都子育て支援住宅」として認定する新たな制度を創設した。同制度は、子育てに適した広さや安全性を備え、子育て支援サービスの提供等を行う優良な賃貸住宅や分譲マンション、既存住宅も対象に東京都が認定するもので、主な認定基準は 1. 立地に関する基準＝①公園など遊び場が近くにある、②地域活動が活発に行われている、2. 子育て支援施設等設置及びサービスの提供に関する基準＝①保育所、交流スペース、キッズルーム等の併設、②子育て相談サービス等の提供、3. 建物整備に関する基準＝住戸専有面積が50㎡以上で、防音対策、家事のしやすさへの配慮、事故防止のための措置、4. 管理・運営に関する基準＝①入居者募集時の適切な情報提供、子育て世帯の優先入

居、②居住者同士・地域交流機会の創出—など。普及に向けた取組として、①認定住宅の情報を都市整備局のホームページ等で広く提供、②区市町村と連携し、認定した賃貸住宅の整備・改修費への実施—としている。また、同制度の説明会を住宅事業者を対象に開催する。日時と会場は3月8日(火)10:00~11:30、都庁第二本庁舎1階二庁ホール(東京都新宿区)。参加費は無料。応募方法と締切日は、郵送、FAX、Eメールのいずれかで3月4日(金)までに送付。応募等詳細はURLから。

[URL] <http://www.metro.tokyo.jp/INET/BOSHU/2016/02/22q2m100.htm>

【問合せ先】都市整備局住宅政策推進部民間住宅課 03—5320—5011

シンポジウム

高齢者住宅財団、「医療と住まいの新しい関係」シンポジウム開催

(一財)高齢者住宅財団は、平成27年度老人保健事業推進費等補助金老人健康増進等事業「医療・介護ニーズがある高齢者等の地域居住のあり方に関する調査研究事業」の成果報告、及び「低所得者高齢者等住まい・生活支援モデル事業」の普及を目的としたシンポジウム「医療と住まいの新しい関係～退院先としての住まいのあり方と地域善隣事業の意義」を開催する。プログラムは、医療法人社団つくし会新田クリニック院長・新田國夫氏による「在宅医療と住まい」の記念講演をはじめ、「高齢者等の住まい・医療・ケアに係る施策動向」などの講演が行われる。対象は地方公共団体(福祉・住宅)、医療法人、居住支援協議会、福祉系事業者(社会福祉法人、NPO法人等)、家主・不動産関連団体及び事業者、学界関係者、低所得高齢者等住まい・生活支援モデル事業関係者など。参加費は無料。日時と会場は3月14日(月)13:00~17:45、発明会館(東京都港区)。定員の200名になり次第、締め切る。

申込みなど詳細はURLを参照。

[URL] <http://www.koujuuzai.or.jp/eventinfo/20160314/>

【問合せ先】講習会担当：調査研究部 03—6672—7227

講習会

不動産流通C、順調に市場を伸ばすシェアハウス事業について講習会開催

(公財)不動産流通推進センターはスペシャリティ講座 事業実務XII「シェアハウスとは何か?なぜ、この時期、市場が拡大し続けているのか?」を開催する。講師は㈱ひつじインキュベーション・スクエア代表取締役・北川大祐氏。同講座は、全国的に空室問題が取り沙汰される今、順調に市場を伸ばし続けるシェアハウス事業の今後の不動産業界におけるその有用性、実態、支持される魅力、開設時のチェックポイント、運営の難しさについて豊富な統計や事例を基に解り易く解説するほか、一部に建築基準法や条例などに抵触した「脱法ハウス」と呼ばれるものが問題視されていたが、何が問題点であり、どのような解消策がとられているかについても解説する。受講料は1万200円(税込)、ただし公認不動産コンサルティングマスターは8200円(同)。日時と会場は、3月9日(水)13:30~16:45、エステック情報ビル(東京都新宿区)。受講申込みはURLから。

〔URL〕 <http://www.retpc.jp/koshu/special>

【問合先】 スペシャルティ講座係 03—5843—2078