



発売は首都圏戸数 13%減、近畿圏 11%増、価格は共に増

～不動産経済研、4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4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1978戸で、前年同月比13.5%減となり、5か月連続の減少となった。4月の発売が2000戸を下回るのは1992年の1365戸以来のこと。エリア別の発売では、東京23区が872戸、東京都下182戸、神奈川県438戸、埼玉県202戸、千葉県284戸となり、東京都(23区と都下)のシェアは53.3%となった。また、売れ行きの勢いを示す月間契約率は66.4%で前年同月の75.5%と比べ9.1Pダウンし、2か月連続で好調ラインと言われる70%を下回り、発売・契約率ともに低調となった。

【首都圏・発売戸数】◇4月の発売戸数は1978戸で、前年同月比13.5%減となり5か月連続の減少となった。発売物件数は全135物件で前年同月の134物件を1物件上回ったが、1物件あたりの平均戸数が17.1戸から14.7戸に減少したことで、発売戸数は2桁減と落ち込んだ。135物件のうち初回売り出し物件(単発物件を含む)は30物件・1066戸で、前年同月の35物件・1201戸を物件数で5物件、戸数で135戸(11.2%)下回っている。エリア別に見ると、東京都下182戸(前年同月比18.2%増)、埼玉県202戸(同8.0%増)、千葉県284戸(同43.4%増)が増加したが、東京23区872戸(同27.6%減)、神奈川県438戸(同19.3%減)が2桁減と落ち込んでいる。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44.1%で前年同月の52.7%に比べ8.6Pダウンした。

【同・契約率、価格】◇発売戸数に対する契約戸数は1313戸、初月契約率は66.4%で前年同月の75.5%と比べ9.1P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(71.9%)、東京都下(42.9%)、神奈川県(68.9%)、埼玉県(67.8%)、千葉県(59.5%)—東京23区のみ好調ラインの70%台に乗せたが、ほかのエリアはいずれも低調、なかでも東京都下と千葉県が60%を割り込んでいる。1戸当たりの平均価格は5751万円で、前年同月比446万円(8.4%)の上昇。㎡単価も82.6万円で、同6.8万円(9.0%)の上昇となり、戸当たり平均価格・㎡単価ともに11か月連続の上昇。地域別では、東京都下と埼玉県が平均価格・㎡単価ともに下落したが、東京23区と千葉県はともに2桁上昇した。

【同・専有面積、即日完売件数など】◇専有面積は69.62㎡で前年同月比0.5%縮小。100㎡以上の住戸は東京23区6物件・36戸と千葉県1物件・1戸で、首都圏全体では7物件37戸で、シェアは1.9%だった。期中、即日完売物件は3物件20戸(シェア1.0%)。このほか、フラット35登録物件数は1862戸(同94.1%)。販売在庫は4月末時点で前月末(6039戸)比158戸減の5881戸、昨年11月(4945戸)以来5か月ぶりに6000戸を下回った。前年同月末

(4907 戸)比では 974 戸増加。

〔同・5 月の発売予測〕◇5 月の発売は前年同月(3495 戸)とほぼ同じ 3500 戸前後の見込み。

〔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 1320 戸、前年同月比 11.0%増で、2 か月連続で前年実績を上回った。エリア別に見ると、大阪市部(605 戸、前年同月比 48.6%増)、大阪府下(199 戸、同 63.1%増)、神戸市部(307 戸、同 26.3%増)、兵庫県下(39 戸、同 89.1%減)、京都市部(130 戸、同 202.3%増)、京都府下(40 戸、同 135.3%増)で、奈良県(前年同月 0 戸)、滋賀県(同 0 戸)、和歌山県(同 0 戸)での発売はなかった。兵庫県下が大幅に発売を減らしたが、その他のエリアは前年同月を大幅に上回った。即日完売は 2 物件 32 戸でシェアは 2.4%だった。

〔同・契約率、価格〕◇初月契約率は前年同月比 4.2Pダウンの 70.0%と、3 か月連続で好調ラインとされる 70%を維持した。エリア別では大阪市部(85.1%)、兵庫県下(84.6%)が 80%を超えて好調で近畿圏全体の数字を引き上げたが、神戸市部(49.5%)、京都市部(54.6%)、京都府下(37.5%)と低かった。1 戸当たりの平均価格は前年同月比 7.0%(249 万円)上昇の 3811 万円で 6 か月連続の上昇。㎡単価は同 15.2%(8.3 万円)上昇の 62.9 万円で、10 か月連続の上昇。販売在庫は 4 月末時点 2321 戸で前月末比 46 戸の増加、前年同月末(2162 戸)比で 159 戸の増加となった。

〔同・5 月の発売予測〕◇5 月の発売は前年同月(1920 戸)を下回る 1500 戸程度を予測。

〔URL〕<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/245/s201604.pdf> (首都圏)

<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/244/k201604.pdf> (近畿圏)

【問合せ先】企画調査部 03-3225-5301

政策動向

国交省、公的不動産(PRE)ポータルサイトの運営を開始

国土交通省は、このほど公的不動産(PRE)の民間活用の拡大に向け、地方公共団体と民間事業者とのマッチングを支援するため、地方公共団体のあらゆるPRE情報等を一元的に集約した「公的不動産(PRE)ポータルサイト」の運営を開始した。我が国の不動産ストック約 2400 兆円のうち約 590 兆円を占めると推計される公的不動産(PRE)について、本格的な人口減少社会の到来や財政制約の強まり、老朽化などの社会経済状況の変化を踏まえ、一層の民間活用が求められ、PREの民間活用に関する情報提供を効果的に行う必要があり、今年 3 月にとりまとめた「不動産投資市場の成長戦略」においても、意欲のある地方公共団体のPRE情報の一元的な提供等について提言があった。PREの民間活用に積極的な地方公共団体のPRE情報を一元的に集約し、民間事業者を含め幅広く提供することを目的として、このほど同ポータルサイトを開設し、掲載情報は随時募集している。同ポータルサイトにおいて、地方公共団体がPREの民間活用を実践する上で役立つ情報を一覧し、民間事業者がPRE情報に容易にアクセスすることで、民間事業者からの事業提案等の機会が拡大し、PREの民間活用が一層促進することとしている。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000092.html

<http://tochi.mlit.go.jp/pre-portal-site>(公的不動産(PRE)ポータルサイト)

調査統計

国交省、3月の建設総合統計、出来高総計は前年同月比2.1%減の4.4兆円

国土交通省がまとめた、「建設総合統計」（平成28年3月分）によると、3月の出来高総計は4兆4237億円（前年同月比2.1%減）で、このうち民間総計は2兆4203億円（同1.7%増）、公共総計は2兆33億円（同6.4%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〉1兆8932億円（前年同月比3.6%増）、うち居住用1兆1937億円（同3.2%増）、非居住用6995億円（同4.3%増）〈土木〉5272億円（同4.5%減）。

【公共の出来高総計の内訳】〈建築〉3288億円（前年同月比2.8%増）、うち居住用694億円（同13.5%増）、非居住用2594億円（同0.3%増）〈土木〉1兆6745億円（同8.0%減）。

【地域別の出来高】◇北海道＝1665億円（前年同月比5.7%減）◇東北＝6259億円（同7.5%減）◇関東＝1兆5271億円（同1.4%増）◇北陸＝2207億円（同4.0%減）◇中部＝5152億円（同2.1%増）◇近畿＝5315億円（同7.4%減）◇中国＝2389億円（同1.8%減）◇四国＝1262億円（同6.1%減）◇九州・沖縄＝4718億円（同0.9%減）。

【URL】 http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000611.html

【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

事業者公募

国交省、平成28年度「民間活力を導入した公的不動産(PRE)活用支援事業」募集開始

国土交通省は、「民間活力を導入した公的不動産(PRE)活用支援事業」の募集を開始した。地方公共団体において、都市構造の変化に伴う施設の統廃合、公共施設の老朽化への対応、財政健全化への対応等のために、公的不動産(PRE)の適切かつ効率的な管理・運用が求められている。同事業は、積極的にPREの民間活用の取組を進めようとする地方公共団体に、取組の段階に応じて、専門家の派遣等を含め、不動産証券化手法の活用等に係る調査検討等のモデル的な支援を実施するとし、同モデル支援を希望する地方公共団体を広く募集するもの。【支援事業の募集概要】◇応募主体＝地方公共団体◇支援対象＝低未利用となった具体のPREについて、民間活力の導入により再生・活用事業を検討している団体◇要件＝①具体的な事業条件設定に係る検討期間にある、②活用対象が普通財産である、③民間活力の導入に関する条件設定について柔軟に検討を行うことが可能である一等。

応募締切りは6月17日(金)。なお、同事業の募集要項や応募様式など、事務局業務全般については同省が委託している(株)日本総合研究所が行う。詳細はURLを参照。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000093.html
<http://www.jri.co.jp/company/release/2016/0523/> (募集要項・応募様式等について)

【問合せ先】 土地・建設産業局不動産市場整備課不動産投資市場整備室 03—5253—8111
内線 25153、30215、25156

(株)日本総合研究所「民間活力を導入した公的不動産(PRE)活用支援事業」公募係
03—6833—9229

国土省、「平成 28 年度住宅・建築物技術高度化事業」提案募集開始

国土交通省は「平成 28 年度住宅・建築物技術高度化事業」の提案募集を開始した。同事業は、住宅建築行政が直面する①住宅等における環境対策や健康向上に資する技術開発、②住宅等におけるストック活用、長寿命化対策に資する技術開発、③住宅等における防災性向上や安全対策に資する技術開発—等のテーマの推進に寄与する先導的な技術開発に、国が当該技術開発に要する費用の一部を補助するもの。応募資格は、民間企業・大学等と共同して技術開発を行うこと。単独での応募、国および地方公共団体の応募は不可。補助金の額は、技術開発に要する費用の 1/2 以内、限度額は国費 5000 万円/年・件、ただし 3 年以内。応募締切りは 6 月 23 日(木)必着のこと。8 月下旬を目途に採択を決定する。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000665.html

【問合せ先】 住宅局住宅生産課 03—5253—8111 内線 39435

フォーラム

都市住宅学会、「新たな住生活支援のかたち」市民フォーラム開催

(公社)都市住宅学会は(独)住宅金融支援機構と共催で、「新たな住生活支援のかたち」をテーマとした 2016 年度都市住宅学会市民フォーラムを開催する。2016 年に住生活基本計画(全国計画)が改訂され、新たな住宅政策課題は住生活支援の充実。これには、民間賃貸住宅を用いたセーフティネットの充実と、今後、高齢化が進んだ住宅地における生活支援があり、同フォーラムでは、特に高齢化が進んだ住宅地における生活支援に焦点をあて、現在行われている先進的な事例を紹介し、課題を抽出することで新たな住生活支援のかたちを考える。プログラムは、(株)コミュニティネット運営部長・玉井美子氏による「分散型サービス付き高齢者住宅の現状と課題」、UR ウェルフェア総合戦略部長・太田潤氏による「UR 団地の地域医療福祉拠点化」などの報告をはじめパネルディスカッションも予定されている。日時と会場は 5 月 31 日(火)14:45~16:45、すまい・るホール(東京都文京区)。参加費は無料。定員の 300 名になり次第、締め切る。参加申込などの詳細は URL を参照。

〔URL〕 http://www.uhs.gr.jp/160531_2016forum.pdf 【問合せ先】 03—5211—0597

講演会

土地総研、「平成 28 年版土地白書」をテーマに定期講演会を開催

(一財)土地総合研究所は「平成 28 年版土地白書について」をテーマとした定期講演会を開

催する。講師は国土交通省土地・建設産業局政策統括官付企画課長・百崎賢之氏。参加費は無料。日時と会場は、6月9日(木)14:00～16:00、日本消防会館(東京都港区)。定員は先着順で150名。参加申込はURLから。

【URL】 <http://www.lij.jp/lec/>

【問合せ先】 03—3509—6971



協会だより

熊本地震の被災地に義援金

当協会は、このたびの熊本地震の被災地に対し、5月25日までに日本赤十字社熊本県支部を通じて義援金3,000万円(当協会300万円、会員2,700万円)を送った。

当協会の会員は企業会員493社、賛助会員165社に

当協会はこのほど開催した理事会で、正会員(企業会員)2社、賛助会員2社の新規入会を承認した。これにより5月10日現在、正会員(企業会員)493社、正会員(団体会員)17団体、正会員(特別会員)3団体、賛助会員165社となった。

今回承認された新規入会会員(会社名、所在地、代表者氏名・敬称略)は、次の通り。

＜正会員(企業会員)＞◇アールエムトラスト(株)(東京都中央区、松島億)◇(株)バンブーフイールド(東京都新宿区、佐々野泰将)。

＜賛助会員＞◇コギコギ(株)(東京都渋谷区、中島幹彰)◇(株)フィット(千葉県船橋市、山崎健太郎)。

【問合せ先】 事務局 03—3511—0611

◆6月の行事予定

◇6日(月)	12:30～	全国交流会
◇7日(火)	9:30～	全国交流会
	16:00～	理事会〔ホテルニューオータニ〕
	16:30～	定時総会〔同上〕
	18:00～	懇親パーティー〔同上〕
◇14日(火)	13:30～	不動産仲介セミナー(定借で変わる不動産ビジネス)〔スクワール麴町〕
◇16日(木)	14:00～	中古建築物の再生・価値の創造研究会(政策委員会)〔協会会議室〕
	16:00～	広報委員会、懇親会〔同上ほか〕
◇17日(金)	9:45～	宅地建物取引士法定講習〔連合会館〕
◇21日(火)	13:00～	特保住宅 検査員研修(戸建住宅)兼制度説明会〔弘済会館〕
◇23日(木)	13:00～	特保住宅 検査員研修(戸建住宅)兼制度説明会〔福井県織協ビル〕
	15:00～	性能向上小委員会(戸建住宅委員会)見学会「STRONG SMART」体感型モデルハウス
◇27日(月)	13:00～	特保住宅 検査員研修(戸建住宅)兼制度説明会〔アキタパークホテル〕
◇28日(火)	15:00～	空き家対策セミナー(新規事業委員会)〔三鷹市公会堂「さんさん館」〕