



## 発売戸数、首都圏14%、近畿圏25%共に減、m<sup>2</sup>単価は上昇

### ～不動産経済研、5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5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3002戸で、前年同月比14.1%減となり、6か月連続の減少となった。発売された162物件・3002戸のうち、初回売り出し物件(単発物件を含む)は35物件・1535戸で、前年同月の36物件・1766戸から231戸減少したことで、首都圏全体の発売も落ち込むこととなった。エリア別の発売では、東京23区が1324戸、東京都下391戸、神奈川県729戸、埼玉県291戸、千葉県267戸となり、東京都(東京23区と都下)のシェアは57.1%となった。また、売れ行きの勢いを示す月間契約率は70.9%で前年同月の71.1%と比べ0.2Pダウンしたが、3か月ぶりに好調ラインとされる70%を上回った。

〔首都圏・発売戸数〕◇5月の発売戸数は3002戸で、前年同月比14.1%減となり6か月連続の減少。発売物件数は全162物件・3002戸のうち、初回売り出し物件(単発物件を含む)は35物件・1535戸(シェア51.1%)で、前年同月の36物件・1766戸(同50.5%)から231戸(前年同月比13.1%減)減少し、首都圏全体の発売も落ち込んだ。エリア別に見ると、東京23区1324戸(前年同月比6.0%減)、東京都下391戸(同2.7%減)、神奈川県729戸(同24.0%減)、埼玉県291戸(同3.6%減)、千葉県267戸(同36.9%減)と全エリアが減少し、なかでも千葉県と神奈川県が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40.3%に比べ3.8Pアップした。

〔同・契約率、価格〕◇発売戸数に対する契約戸数は2129戸、初月契約率は70.9%で前年同月の71.1%と比べ0.2Pダウンしたが、3か月ぶりに好調ラインとされる70%を上回った。エリア別では東京23区(75.9%)、東京都下(66.2%)、神奈川県(69.5%)、埼玉県(63.6%)、千葉県(64.8%)—東京23区のみ好調ラインとされる70%を超えたが、その他のエリアはいずれも60%台にとどまった。1戸当たりの平均価格は5692万円で、前年同月比880万円(18.3%)の上昇。m<sup>2</sup>単価も82.3万円で、同14.4万円(21.2%)の上昇となり、戸当たり平均価格・m<sup>2</sup>単価ともに12か月連続の上昇で、価格の上昇傾向が続いている。全エリアで平均価格・m<sup>2</sup>単価ともに上昇しており、なかでも東京都下と神奈川県はいずれも20%以上上昇した。

〔同・専有面積、即日完売件数など〕◇専有面積は69.19m<sup>2</sup>で前年同月比2.4%縮小。100m<sup>2</sup>以上の住戸は東京23区4物件・17戸、東京都下1物件・4戸、千葉県1物件・1戸で、首都圏全体では7物件・23戸で、シェアは0.8%だった。即日完売物件は7物件・206戸(シェア6.9%)。このほか、フラット35登録物件数は2665戸(同88.8%)。販売在庫は5月末時点

で前月末(5881戸)比156戸増の6037戸、在庫が増加するのは5か月ぶりのこと。前年同月末(5082戸)比では955戸増加。

〔同・6月の発売予測〕◇6月の発売は前年同月(3503戸)を下回る3000戸前後が見込まれ、2016年上半期(1～6月)の累計は1万4500戸程度となる見込み。

〔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1422戸、前年同月比25.9%減で、3か月ぶりに前年実績を下回った。エリア別に見ると、大阪市部(772戸、前年同月比0.5%増)、大阪府下(312戸、同38.9%減)、神戸市部(110戸、同42.7%減)、兵庫県下(132戸、同19.0%減)、京都市部(39戸、同82.6%減)、奈良県(37戸、同76.2%増)、京都府下(20戸、前年同月0戸)、滋賀県(0戸、同37戸)、和歌山県(0戸、同4戸)で、大阪市部、京都府下、奈良県以外のエリアは前年同月を大幅に下回った。即日完売は3物件27戸でシェアは1.9%だった。

〔同・契約率、価格〕◇初月契約率は前年同月比10.7Pダウンの64.5%と、4か月ぶりに好調ラインとされる70%を下回った。エリア別では70%を上回ったのは、京都府下(75.0%)と奈良県(73.0%)のみで、大阪府下(67.6%)、神戸市部(51.8%)、兵庫県下(61.4%)、京都市部(53.8%)と落ち込み、特にシェアの高い大阪市部(65.4%)が落ち込んだことが、全体に大きく影響を及ぼした。1戸当たりの平均価格は前年同月比16.1%(637万円)下落の3327万円で7か月ぶりの下落。㎡単価は同5.7%(3.4万円)上昇の62.9万円で、11か月連続の上昇。販売在庫は5月末時点2448戸で前月末比127戸の増加、前年同月末(2201戸)比では247戸の増加となった。

〔同・6月の発売予測〕◇6月の発売は前年同月(1755戸)より微増の1800戸程度を予測。

〔URL〕<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/247/s201605.pdf> (首都圏)

<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/246/k201605.pdf> (近畿圏)

【問合せ先】企画調査部 03-3225-5301

## 調査統計

### 国交省、4月の建設総合統計、出来高総計は前年同月比1.2%減の3.5兆円

国土交通省がまとめた、「建設総合統計」(平成28年4月分)によると、4月の出来高総計は3兆5892億円(前年同月比1.2%減)で、このうち民間総計は2兆2267億円(同1.8%増)、公共総計は1兆3625億円(同5.8%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〉1兆8487億円(前年同月比3.4%増)、うち居住用1兆1732億円(同3.7%増)、非居住用6756億円(同3.1%増)〈土木〉3779億円(同5.3%減)。

〔公共の出来高総計の内訳〕〈建築〉2872億円(前年同月比2.7%減)、うち居住用621億円(同0.2%減)、非居住用2250億円(同3.4%減)〈土木〉1兆754億円(同6.5%減)。

〔地域別の出来高〕◇北海道＝1580億円(前年同月比1.9%減)◇東北＝4806億円(同5.7%

減)◇関東=1兆2791億円(同0.9%増)◇北陸=1676億円(同1.6%増)◇中部=4172億円(同1.0%増)◇近畿=4619億円(同1.3%減)◇中国=1781億円(同1.3%減)◇四国=954億円(同4.1%減)◇九州・沖縄=3512億円(同4.4%減)。

〔URL〕[http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04\\_hh\\_000616.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000616.html)  
<http://www.mlit.go.jp/common/001134978.pdf>(4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

## 国交省、4月の建設工事受注高は前年比2%増の5.9兆円、不動産業の発注15%減

国土交通省がまとめた平成28年4月の「建設工事受注動態統計調査報告」によると、受注高は5兆9926億円で、前年同月比2.6%増加した。うち元請受注高は3兆9540億円で同0.2%増加し、下請受注高は2兆387億円で同7.7%増加した。元請受注高のうち、公共機関からの受注高は8301億円で、同2.0%増で2か月連続の増加。民間等からの受注高は3兆1238億円で、同0.3%減で19か月ぶりの減少。

民間等からの建築工事・建築設備工事(1件5億円以上)の受注工事額は同23.1%減の6399億円で、前月の増加から再び減少。このうち発注者別に不動産業をみると、4月は同15.9%減の2320億円で、前月の増加から再び減少。4月の元請受注高を発注者別にみると、「公共機関」からは8301億円(前年同月比2.0%増)、「民間等」からは3兆1238億円(同0.3%減)。元請・下請別では、元請受注高は3兆9540億円(同0.2%増)、下請受注高は2兆387億円(同7.7%増)。「民間等」のうち、建築工事・建築設備工事(1件5億円以上)は6399億円(前年同月比23.1%減)。工事種類別でみると、受注工事額が多いのは「住宅」で1836億円(同18.8%減)、次いで「倉庫・流通施設」1110億円(同154.2%増)、「教育・研究・文化施設」953億円(同0.3%減)一などの順。「民間等」を発注者別にみると、「不動産業」の発注が2320億円(前年同月比15.9%減)で最多、次いで「サービス業」1306億円(同46.3%減)、「製造業」1219億円(同33.9%減)、「運輸業・郵便業」760億円(同190.6%増)一と続いている。発注者別・工事種類別でみると、受注工事額が多い順に、◇不動産業の「住宅」=1762億円◇サービス業の「教育・研究・文化施設」=663億円◇製造業の「工場・発電所」=643億円一などとなっている。

〔URL〕<http://www.mlit.go.jp/common/001134205.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

## 事業者公募

### 国交省、「平成28年度既存建築物省エネ化推進事業」の提案募集開始

国土交通省は、「平成28年度既存建築物省エネ化推進事業(省エネルギー性能の診断・表示に対する支援)」について提案募集を開始した。同事業は、既存住宅・建築物の省エネルギー性能の診断・表示に対して国が費用の一部を支援することで、住宅・建築物ストックの省エネ化の推進および関連投資の活性化を図るもの。省エネ性能の優れた住宅・建築物が世の中で適切に評価される環境を整備するため、省エネ改修工事を伴わない既存住宅・建築物に対して省エネルギー性能を診断し表示する費用に対し支援する。省エネルギー性能の表示方法等において、特に波及効果が高い提案については定額の補助を行う。

◇**主な事業要件**：300 m<sup>2</sup>以上の既存住宅・建築物における省エネ性能の診断・表示◇**補助対象費用**：①省エネルギー性能の診断に要する費用、②省エネルギー性能の第三者認証・認定の取得に要する費用、③省エネルギー性能の表示に要する費用(表示プレート代等)◇**補助率・補助限度額**：前記の補助対象費用①～③に掲げる費用の1/3とする。ただし、省エネルギー性能表示の普及に資する取組を提案し、波及効果が高いと認めた場合は定額で補助する。応募締切りは7月15日(金)、当日消印有効。応募方法など詳細はURLを参照。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000671.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000671.html)

既存建築物省エネ化推進事業評価事務局(省エネ性能表示担当) <http://hyoka-jimu.jp/e-hyoji/>(応募書類の入手)

【問合先】住宅局住宅生産課 03—5253—8111 内線 39429

既存建築物省エネ化推進事業評価事務局(省エネ性能表示担当) 03—3222—8055

## 国交省、28年度サ高住整備事業とスマートウェルネス拠点整備事業で募集開始

国土交通省は、「平成28年度サービス付き高齢者向け住宅整備事業」および「平成28年度スマートウェルネス拠点整備事業」について事業者の募集を開始した。各々の募集概要は以下のとおり。1. **サービス付き高齢者向け住宅整備事業の募集について**：同事業は、高齢者世帯の居住の安定確保を図ることを目的として、高齢者住まい法に基づくサービス付き高齢者向け住宅として登録を受ける等の要件に適合する住宅および高齢者生活支援施設を整備(新築・改築)する場合、その費用に対して国が民間事業者等に補助を行うもの。〈**募集要件**〉①高齢者住まい法の改正により創設された「サービス付き高齢者向け住宅」として登録されることが補助金交付の条件、②サービス付き高齢者向け住宅として10年以上登録するもの、③入居者の家賃の額が、近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないように定められるもの、④入居者からの家賃等の徴収方法が、前払いによるものに限定されていないもの、⑤事業に要する資金の調達が確実であるもの、⑥市町村のまちづくり方針と整合していること〈**補助率**〉1. **住宅**：新築=1/10(上限120万円/戸等)、改修=1/3(上限150万円/戸等)ただし、住宅の改修は、共用部分および加齢対応構造等(バリアフリー化)に係る工事に限る。平成27年度より、用途変更に伴い建築基準法等の法令に適合させるために必要となる構造・設備の改良に係る工事(高齢者住まい法上必要となる住宅設備の設置等)を追加。2. **高齢者生活支援施設**(デイサービス、訪問介護事業所、居宅介護支援事業所、診療所、訪問看護事業所等)：新築=1/10(上限1000万円/施設等)、改修=1/3(上限1000万円/施設等)。〈**応募・交付申請の締切り**〉平成29年2月3日。

2. **スマートウェルネス拠点整備事業の募集について**：同事業は、高齢者、障害者、子育て世帯等の居住の安定確保や地域住民の健康の維持・増進、多様な世代の交流促進等を図ることを目的として、住宅団地等に拠点施設を整備(新築・改修)する場合、その費用に対して国が民間事業者等に補助を行うもの。〈**募集要件**〉①住宅団地等の戸数が100戸以上であること。ただし、公営住宅や地域優良賃貸住宅等については、100戸未満でも対象とする、②地方公共団体と連携して「スマートウェルネス計画」(住宅団地等の管理者が、地方公共団体と連携して、(1)地域における高齢者等の居住の安定確保、地域住民の健康維持と増進、多様な世代の交流促進、地域コミュニティ活動の活性化等に関する方針、(2)拠点施設に関する事項、(3)生活支援・多世代交流活動に関する事項などを定めたもの)が定められていること、

③整備する施設が「スマートウェルネス計画」に位置付けられていること。◇「生涯活躍のまち」構想に係るものについて＝①住宅団地等の高齢者向け住宅の戸数が30戸以上であること、②市町村が策定する「生涯活躍のまち形成事業計画」の区域内に存すること。〈補助率等〉拠点施設の整備(建設・改修・買取)に係る費用を補助。補助率は1/3、補助限度額は1施設につき1000万円。〈対象となる拠点施設〉①高齢者生活支援施設：診療所、訪問介護事業所、通所介護事業所、居宅介護支援事業所など、②障害者福祉施設：障害者支援施設、共同生活援助施設(障害者グループホーム)など、③子育て支援施設：保育所、託児所、学童保育施設、住民の運営による共同育児スペースなど、④その他の施設：事業目的に資する食事サービス、交流施設など。イメージとしては、「住宅団地の場合」は①公営住宅、UR団地、公社団地等の住宅団地、②住宅団地内の住戸数が約100戸以上、③建て替え等による余剰地や1階の空きスペース等に、拠点施設を整備。「一般住宅地の場合」は①戸建て住宅地など一般の住宅地など、②区域内の住戸数が約100戸以上、③空き地や既存の空き家等の改修により、拠点施設を整備。〈応募・交付申請の締切り〉終了時期は、別途同省ホームページおよびスマートウェルネス住宅等事業推進室まで。

〔URL〕 [http://www.mlit.go.jp/report/press/house07\\_hh\\_000151.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house07_hh_000151.html)

【問合せ先】 住宅局安心居住推進課 03—5253—8111 内線 39833  
サービス付き高齢者向け住宅整備事業事務局 03—5805—2971  
スマートウェルネス住宅等事業推進室 03—6268—9028

## 説明会

### 国交省、「建築物省エネ法の概要説明会」を全国で開催

国土交通省は、建築物のエネルギー消費性能の向上を図るため、住宅以外の一定規模以上の建築物のエネルギー消費性能基準への適合義務の創設等の措置を講ずる「建築物省エネ法」の概要について、7月14日(木)～8月31日(水)まで全国11か所(計17回)で説明会を開催する。内容は、①建築物省エネ法の概要、②建築確認・省エネ適合性判定・届出等に係る手続き等。開催スケジュール・参加方法など詳細は下記URLを参照。

〔URL〕 [http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000670.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000670.html)

【問合せ先】 国土交通省住宅局住宅生産課建築環境企画室 03-5253-8111 内線 39466

## 協会だより

### ◆事務所移転

レスコハウス(株)(正会員)は、このほど本社事務所を下記に移転し業務を開始した。

【新所在地】 〒112-0004 東京都文京区後楽1-4-14 後楽森ビル12階

TEL : 03-6858-7780 ・ FAX : 03-6858-7785

アクアクララ(株)(賛助会員)は、東京本社を7月4日(月)より下記に移転し業務を開始する。

【新所在地】 〒108-0075 東京都港区港南1-6-31品川東急ビル4階

TEL : 03-5715-7211 ・ FAX : 03-5715-7212