

2016.7.22

No. 0163

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers

発行/毎週金曜日

一般社団法人 全国住宅産業協会

〒102-0083 東京都千代田区麹町 5-3

TEL03-3511-0611 FAX03-3511-0616

全住協 HP <http://www.zenjukyo.jp/>

今週の
フラッシュ

上半期のマンション市場、首都圏・近畿圏ともに減

～不動産経済研、売れ行きは近畿圏好調、価格はともに上昇

不動産経済研究所がまとめた今年上半期(1～6月)の「首都圏・近畿圏新築マンション市場動向」によると、首都圏の上半期の発売戸数は1万4454戸で、前年同期(1万8018戸)比19.8%の減少となり、3年連続で前年水準を下回った。エリア別にみると、東京23区6649戸(同22.1%減)、東京都下1682戸(同29.4%減)、神奈川県2947戸(同19.2%減)、埼玉県1682戸(同0.5%増)、千葉県1494戸(同16.0%減)と、埼玉県以外のエリアが軒並み減少し、東京23区と東京都下は2割以上の落ち込みとなった。その結果、東京23区のシェアは46.0%と前年同期の47.4%から1.4Pダウンとなった。また、東京都全域では8331戸となりシェアは同3.0Pダウンの57.6%となった。月間契約率の平均は68.4%で、上半期としては2009年(68.6%)以来7年ぶりに好調ラインとされる70%を下回った。また累積契約率は78.3%で同7.7Pのダウン。

近畿圏の発売戸数は前年同期(1万102戸)比11.5%減の8941戸で2年ぶりに1万戸を下回った。エリア別の発売戸数は、大阪市部4679戸(前年同期比23.9%増)、大阪府下1481戸(同27.9%減)、神戸市部782戸(同50.2%減)、兵庫県下881戸(同36.1%減)、京都市部617戸(同26.5%減)、京都府下209戸(同75.6%増)、奈良県192戸(同11.6%増)、滋賀県95戸(同26.4%減)、和歌山県5戸(同92.2%減)となり、大阪市部、京都府下、奈良県は大幅に増加したが、その他のエリアは前年水準を下回った。月間契約率の平均は71.8%で、前年同期(72.4%)と比べ0.6P下回ったが上半期としては6年連続で好調ラインとされる70%を上回り好調を継続している。

《首都圏の上半期(1～6月)市場》

〔全体の発売戸数〕＝1万4454戸(前年同期比19.8%減)で、上半期としては3年連続で前年水準を下回った。

〔地域別の発売戸数〕◇東京23区＝6649戸(前年同期比22.1%減)◇東京都下＝1682戸(同29.4%減)◇神奈川県＝2947戸(同19.2%減)◇埼玉県＝1682戸(同0.5%増)◇千葉県＝1494戸(同16.0%減)。埼玉県以外のエリアは減少。東京23区と東京都下が2割以上落ち込んだため、シェアは東京23区が46.0%と前年同期の47.4%から1.4Pダウン。

〔月間契約率の平均〕68.4%(前年同期比7.7Pダウン)。上半期としては7年ぶりに好調ラインとされる70%を下回っている。継続販売分を含めた累積契約率は78.3%(同7.7Pダウン)。

〔価格の動向〕◇戸当たり平均価格＝5686万円(前年同期比8.2%上昇)◇㎡単価＝81.7万円(同9.2%上昇)、ともに上昇し上半期としては平均価格、㎡単価ともに4年連続の上昇

で、平均価格は91年の6450万円、㎡単価は92年の82.2万円以来の高値となった。

〔地域別の価格動向〕◇東京23区＝平均価格6782万円(前年同期比8.8%上昇)、㎡単価101.8万円(同10.3%上昇)◇東京都下＝平均価格5255万円(同17.6%上昇)、㎡単価71.7万円(同16.6%上昇)◇神奈川県＝平均価格5080万円(同9.4%上昇)、㎡単価72.1万円(11.8%上昇)◇埼玉県＝平均価格4295万円(同4.9%上昇)、㎡単価59.7万円(同4.7%上昇)◇千葉県＝平均価格4050万円(同1.7%上昇)、㎡単価54.4万円(同3.4%上昇)―平均価格、㎡単価ともに全エリアで上昇し、なかでも東京都下はともに2桁増となった。

首都圏の在庫は6130戸で、前年同月末の4936戸に比べ1194戸の増加。6月末時点の在庫は2年連続の増加となった。下半期(7～12月)の供給は2万2500戸前後で、年間では3万7000戸程度と2009年(3万6376戸)以来の3万戸台を見込む。

〔6月の発売状況〕首都圏は3050戸(前年同月比12.9%減)でエリア別では◇東京23区＝1425戸(前年同月比23.2%減)◇東京都下＝322戸(同0.6%増)◇神奈川県＝634戸(同19.5%減)◇埼玉県＝282戸(同0.4%減)◇千葉県＝387戸(同51.2%増)。千葉県が51.2%増と大きく伸ばしたが、東京23区と神奈川県はいずれも2桁減となった。契約率は69.6%で前年同月比9.1Pダウンし2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、神奈川県が55.2%と低迷しただけで、その他のエリアは70%を上回った。〔価格動向〕◇戸当たり平均価格＝5672万円(前年同月比2.5%下落)◇㎡単価＝82.3万円(同0.7%下落)。平均価格、㎡単価ともに昨年5月以来の下落〔平均専有面積〕68.92㎡(前年同月比1.7%縮小)〔即日完売〕5物件322戸(シェア10.6%)〔販売在庫の状況〕6月末時点の販売在庫は6130戸で前月末比93戸増、前年同月末(4930戸)比では1194戸の増加〔7月の発売予測〕7月の発売は前年同月(4785戸)を下回る3500戸前後を予測。

《近畿圏の上半期(1～6月)市場》

〔全体の発売戸数〕8941戸(前年同期比11.5%減)。2年ぶりに1万戸を下回った。

〔地域別の発売戸数〕◇大阪市部＝4679戸(前年同期比23.9%増)◇大阪府下＝1481戸(同27.9%減)◇神戸市部＝782戸(同50.2%減)◇兵庫県下＝881戸(同36.1%減)◇京都市部＝617戸(同26.5%減)◇京都府下＝209戸(同75.6%増)◇奈良県＝192戸(同11.6%増)◇滋賀県＝95戸(同26.4%減)◇和歌山県＝5戸(同92.2%減)。

〔月間契約率の平均〕71.8%(前年同期比0.6Pダウン)。継続販売在庫を含めた累積契約率は83.0%(同1.7Pダウン)。

〔価格の動向〕◇戸当たり平均価格＝3810万円(前年同期比4.8%上昇)◇㎡単価＝62.3万円(同10.9%上昇)―と、平均価格、㎡単価ともに4年連続の上昇。下半期(7～12月)の供給は1万1000戸、年間では2万戸程度を見込む。

〔6月の発売状況〕近畿圏は1517戸(前年同月比13.6%減)でエリア別では◇大阪市部＝588戸(同18.7%減)◇大阪府下＝393戸(同4.2%増)◇神戸市部＝57戸(同54.4%減)◇兵庫県下＝233戸(同15.6%減)◇京都市部＝100戸(同35.9%減)◇京都府下＝19戸(同850.0%増)◇奈良県＝114戸(同26.7%増)◇滋賀県＝13戸(同116.7%増)◇和歌山県0戸(前年同月64戸)。ファミリー向けの物件が初回売出しを迎え、好調だった大阪府下は戸数を伸ばしたが、大阪市部、神戸市部、京都市部はいずれも大幅減となった。契約率は73.3%で前年同月比1.5Pダウンしたが、2か月ぶりに好調ラインとされる70%を上回った。〔価

格動向]◇戸当たり平均価格＝4034 万円(前年同月比 10.1%上昇)◇㎡単価＝61.0 万円(同 10.7%上昇)。平均価格は 2 か月ぶりにアップ、㎡単価は 12 か月連続のアップ[平均専有面積]66.17 ㎡(前年同月比 0.5%縮小)[即日完売]3 物件 49 戸(シェア 3.2%)[販売在庫の状況]6 月末時点の販売在庫は 2382 戸で前月末比 66 戸減。前年同月末(2136 戸)比では 246 戸の増加[7 月の発売予測]7 月の発売は前年同月(1258 戸)を上回る 1500 戸程度を予測。

[URL] <http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/250/s2016-16.pdf> (首都圏上半期)

<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/252/s201606.pdf> (首都圏 6 月)

<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/248/k2016-16.pdf> (近畿圏上半期)

<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/251/k201606.pdf> (近畿圏 6 月)

【問合先】企画調査部 03—3225—5301

政策動向

国土省、平成 28 年 1～3 月の建築確認交付件数は 1.6%増の 12.5 万件

国土交通省は、平成 28 年 1～3 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 12 万 5608 件で 4 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 1.1%減の 3 万 2465 件で 9 期連続の減少、木造 2 階建て住宅など 4 号建築物は同 2.5%増の 9 万 3143 件で 5 期連続の増加。

建築確認(申請件数の推移)は、前年同期比 1.0%増の 12 万 7767 件で、5 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 3329 件で 9 期連続の減少、4 号建築物は同 1.9%増の 9 万 4438 件で 5 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 28 年 3 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＝22.3 日◇申請者側作業日数＝11.4 日◇審査側作業日数＝10.9 日 [特定行政庁(建築主事)] ◇平均所要期間＝24.5 日◇申請者側作業日数＝10.3 日◇審査側作業日数＝14.3 日 [全体] ◇平均所要期間＝22.5 日◇申請者側作業日数＝11.3 日◇審査側作業日数＝11.2 日。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000623.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、5 月の建設総合統計、出来高総計は前年同月比 0.1%増の 3.5 兆円

国土交通省がまとめた、「建設総合統計」(平成 28 年 5 月分)によると、5 月の出来高総計は 3 兆 5534 億円(前年同月比 0.1%増)で、このうち民間総計は 2 兆 2564 億円(同 4.2%増)、公共総計は 1 兆 2969 億円(同 6.3%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〉1兆8656億円(前年同月比6.1%増)、うち居住用1兆1882億円(同8.0%増)、非居住用6774億円(同2.9%増)〈土木〉3908億円(同4.0%減)。

〔公共の出来高総計の内訳〕〈建築〉2670億円(前年同月比7.2%減)、うち居住用589億円(同5.2%減)、非居住用2081億円(同7.8%減)〈土木〉1兆299億円(同6.0%減)。

〔地域別の出来高〕◇北海道＝1637億円(前年同月比7.0%増)◇東北＝4613億円(同6.7%減)◇関東＝1兆2753億円(同2.6%増)◇北陸＝1665億円(同1.2%増)◇中部＝4122億円(同1.9%増)◇近畿＝4614億円(同1.3%減)◇中国＝1722億円(同0.5%増)◇四国＝961億円(同1.8%増)◇九州・沖縄＝3446億円(同3.3%減)。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000622.html
<http://www.mlit.go.jp/common/001138856.pdf>(5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



土地入札

UR都市機構、東京都中央区湊二丁目の土地譲受人を公募へ

UR都市機構((独)都市再生機構)東日本都市再生本部は、東京都中央区湊二丁目地区において土地譲受人の公募(入札方式)を開始する。譲渡土地は東京都中央区湊二丁目100番7、同106番3、同106番4、同106番14、同105番2、同105番9、同105番10の商業地域。◇申込資格：①個人(④を除く)、②法人(③、④を除く)、③譲渡土地を取得し開発型証券化を目的とする特別目的会社(SPC)、④①または②で落札後、SPCへ落札者の地位を移転する予定者(地位承継予定者)◇募集要領等の配布期間・場所・方法：8月25日(木)までの月曜～金曜日(祝日を除く)の9:30～正午、13:00～17:00、(独)都市再生機構東日本都市再生本部で配布。申込受付期間は8月24日(水)～25日(木)の9:30～正午、13:00～17:00。申込方法など詳細はURLを参照。

〔URL〕<http://www.ur-net.go.jp/toshisaisei/jouto1/pdf/20160719minato2.pdf>

【問合せ】アセット戦略部アセット企画チーム 03—5323—0418



説明会

国交省、平成29年度加入率100%目指し「社会保険等未加入対策に関する説明会」開催

国土交通省は、建設産業の担い手の確保と健全な競争環境の構築を図り、雇用保険、健康保険および厚生年金保険など社会保険等を、平成29年度に許可業者の加入率100%とする目標達成に向け、建設業において社会保険等の未加入対策を進めており、加入徹底の取組みの一層の浸透を図るため、昨年に続き全国で「社会保険等未加入対策に関する説明会」を開催する。対象は建設業者等および地方公共団体の建設産業・発注手続担当者など。なお、今年

度からの新たな取組みとして、説明会後に社会保険労務士による「個別相談会」を無料で開催する。社会保険未加入業者をはじめとする建設業者が抱える社会保険等についての質問や相談を通じて、社会保険等への理解が進むことで、加入促進が期待される。

同説明会は二部構成で第一部は地方公共団体向け、第二部は建設業者等向け。主な内容は、①建設業における社会保険等未加入対策について、②平成 29 年度に向けた対策の強化について、③社会保険労務士における個別相談。開催は 8 月 4 日(木)北海道開発局の北海道建設会館(札幌市中央区)を皮切りに 9 月 15 日(木)沖縄総合事務局の那覇第 2 地方合同庁舎 1 号館(那覇市おもろまち)まで全国 10 か所で行われる。参加方法、開催日程など詳細は URL を参照。〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo14_hh_000586.html

<http://www.mlit.go.jp/common/001139037.pdf>(開催日程・会場)

【問合先】土地・建設産業局建設市場整備課 03—5253—8111 内線 24828

資格試験

マンション管理協、管理業務主任試験を 12 月 4 日に実施

(一社)マンション管理業協会は、平成 28 年度「管理業務主任者試験」を 12 月 4 日(日)13 時～15 時に実施する。受験申込案内書を 8 月 1 日(月)～9 月 30 日(金)に、同協会本部・支部、国土交通省および各地方整備局、都道府県庁、政令指定都市市役所、全国指定書店等で配布する。受付期間は 9 月 1 日(木)～30 日(金)当日消印有効。試験地は北海道、宮城県、東京都、愛知県、大阪府、広島県、福岡県、沖縄県の全国 8 地域。受験手数料は 8900 円。合格発表は同協会より合否通知を送付するとともに、ホームページでも合格者の受験番号を掲載するほか、官報でも公告する。

〔URL〕http://www.kanrikyo.or.jp/kanri/shiken_h28/0701/shiken.html

【問合先】試験研修部 03—3500—2720

講習会

不動産流通推進 C、「不動産コンサルティング実務講座」を開催

(公財)不動産流通推進センターは「公認 不動産コンサルティングマスターのための実務講座」を開催する。公認不動産コンサルティングマスターを取得したばかり、以前取得していたが事業実務から離れていた、また、不動産コンサルティングの実務をあらためて再確認したい人を対象に、企画提案書、見積書、業務委託契約書など実践的な内容を新企画として提供する。同講座は、公認不動産コンサルティングマスターや税理士を講師に、不動産コンサルティングについて事業実務に直結する内容としている。開催日時は 7 月 27 日(水)・28 日(木)の 2 日間で、両日とも 10:00～17:00、会場はエステック情報ビル(東京都新宿区)。受講料は 2 万 5000 円(税込)。定員の 100 名になり次第、締め切る。受講申込みなど詳細は URL を参照。

〔URL〕http://www.retpc.jp/koshu/consul_jitsumu

【問合先】03—5843—2079