



発売戸数、首都圏は 30%減、近畿圏は 12%増

～不動産経済研、7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7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3317戸で、前年同月比30.7%減となり、8か月連続の減少となった。初回売り出し物件(単発物件を含む)が49物件・1910戸(シェア57.6%)と前年同月(39物件・3443戸、シェア72.0%)を物件数では10物件上回ったが、戸数は1533戸下回った。大型物件の新規売り出しも少なく、100戸以上を発売した物件は神奈川県の2物件のみにとどまり、全体の発売も3割減と大きく落ち込むこととなった。エリア別の発売では、神奈川県が前年同月比35.7%増の1102戸と大きく伸ばして1000戸を上回ったが、その他のエリアは軒並み減少しており、なかでも埼玉県は67.3%減と落ち込みが目立った。東京23区は35.2%減の1309戸で、シェアは39.5%と前年同月(42.2%)を2.7P下回った。また、売れ行きの勢いを示す月間契約率は63.3%で前年同月(83.7%)と比べ20.4Pダウンし、2か月連続で好調ラインとされる70%を下回った。

【首都圏・発売戸数】◇7月の発売戸数は3317戸で、前年同月比30.7%減となり8か月連続の減少。発売物件数は全190物件・3317戸のうち、初回売り出し物件(単発物件を含む)は49物件・1910戸(シェア57.6%)で、前年同月の39物件・3443戸(同72.0%)から1533戸(前年同月比44.5%減)減少し、首都圏全体の発売も3割減と大きく落ち込んだ。エリア別に見ると、東京23区1309戸(前年同月比35.2%減)、東京都下315戸(同48.9%減)、神奈川県1102戸(同35.7%増)、埼玉県266戸(同67.3%減)、千葉県325戸(同37.7%減)と神奈川県が大きく伸ばして1000戸を上回ったが、その他のエリアは軒並み2桁減となり、特に埼玉県は6割減と大きく落ち込んでいる。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39.5%で前年同月の42.2%に比べ2.7Pダウンした。

【同・契約率、価格】◇発売戸数に対する契約戸数は2101戸、初月契約率は63.3%で前年同月の83.7%と比べ20.4Pダウンし、2か月連続で好調ラインとされる70%を下回った。エリア別では東京23区(56.5%)、東京都下(55.6%)、神奈川県(75.0%)、埼玉県(62.0%)、千葉県(60.0%)—神奈川県が唯一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70%を下回り、なかでも東京23区と東京都下は50%台に低迷している。1戸当たりの平均価格は5656万円で、前年同月比297万円(5.0%)の下落。㎡単価も80.6万円で、同4.4万円(5.2%)の下落となり、戸当たり平均価格・㎡単価ともに2か月連続の下落。地域別では、東京都下、埼玉県、千葉県が戸当たり平均価格・㎡単価ともに上昇したが、東京23区と神奈川県はいずれも2桁下落している。

【同・専有面積、即日完売件数など】◇専有面積は70.21㎡で前年同月比0.2%拡大。100㎡

以上の住戸は東京 23 区 8 物件・17 戸、埼玉県 1 物件・2 戸、千葉県 1 物件・1 戸で、首都圏全体では 10 物件・20 戸、シェアは 0.6%だった。期中、即日完売物件は 8 物件・226 戸(シェア 6.8%)。このほか、フラット 35 登録物件数は 3090 戸(同 93.2%)。販売在庫は 7 月末時点で前月末(6130 戸)比 368 戸増の 6498 戸で、3 か月連続で増加。前年同月末(4984 戸)比では 1514 戸増加。

〔同・8 月の発売予測〕◇8 月の発売は前年同月(2610 戸)を下回る 2500 戸の見込み。

〔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 1414 戸、前年同月比 12.4%増で、3 か月ぶりに前年実績を上回った。エリア別に見ると、大阪市部(599 戸、前年同月比 17.0%増)、大阪府下(264 戸、同 14.8%減)、神戸市部(279 戸、同 14.3%増)、兵庫県下(132 戸、同 40.4%増)、京都市部(75 戸、同 9.6%減)、京都府下(14 戸、前年同月 0 戸)、奈良県(46 戸、前年同月比 206.7%増)、滋賀県(5 戸、前年同月 0 戸)、和歌山県(0 戸、同 0 戸)で、大阪府下、京都市部、和歌山県以外のエリアは前年同月を上回った。即日完売は 3 物件 54 戸でシェアは 3.8%だった。

〔同・契約率、価格〕◇初月契約率は前年同月比 0.5 P ダウンの 74.6%で、2 か月連続で好調ラインとされる 70%を上回った。エリア別では 70%を上回ったのは、大阪市部(81.8%)、神戸市部(78.5%)、京都府下(92.9%)、奈良県(73.9%)で、大阪府下(68.2%)、兵庫県下(53.0%)、京都市部(62.7%)、滋賀県(40.0%)は落ち込んだ。1 戸当たりの平均価格は前年同月比 7.4%(263 万円)上昇の 3841 万円で 2 か月連続の上昇。㎡単価は同 6.9%(4.1 万円)上昇の 63.4 万円で、13 か月連続の上昇。ただ、大阪府下が南大阪エリアの安価物件のシェア増により、唯一㎡単価でダウンした。販売在庫は 7 月末時点 2401 戸で前月末(2382 戸)比 19 戸の増加、前年同月末(1966 戸)比では 435 戸の増加となった。

〔同・8 月の発売予測〕◇8 月の発売は前年同月(969 戸)より多い 1300 戸程度を予測。

〔URL〕<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/256/s201607.pdf> (首都圏)

<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/255/k201607.pdf> (近畿圏)

【問合せ先】企画調査部 03-3225-5301

政策動向

政府、消費税増税にあわせ「すまい給付金」を平成 33 年末まで 2 年半延長へ

政府は、住宅取得者に消費税引き上げによる負担を軽減するため現金を給付する「すまい給付金」の終了時期を平成 31 年 6 月末から 2 年半延長し平成 33 年末までとする。

消費税増税が平成 29 年 4 月から平成 31 年 10 月へと 2 年半延期されたのに合わせたもの。給付基礎額は、消費税 8%時に最大 30 万円とされていたものを、10%への増税時に合わせ、最大 50 万円まで増額することを予定していたが、この時期も消費税増税時に合わせ 2 年半延期する。また、年収制限 510 万円以下を緩和し、775 万円以下に拡大する予定を同じく 2 年半延期する。消費税 10%時は、年収額が①450 万円以下で給付基礎額 50 万円、②450 万円超～525 万円以下で 40 万円、③525 万円超～600 万円以下で 30 万円、④600 万円超～675 万円以下で 20 万円、⑤675 万円超～775 万円以下で 10 万円一とする。なお、すまい給付金は、予算措置であるため、法改正の手続きを要しない。

一方、住宅購入資金の借入残高に応じて所得税を軽減する住宅ローン減税も、適用期限を平成31年6月末から平成33年12月末に2年半延長する。さらに、増税前の駆け込み需要の反動による住宅市場の落ち込み対策として行う住宅取得資金に係る贈与税の非課税枠拡大についても、現行の1200万円の非課税枠を2年半延長し、段階的に縮小させる期間も2年半延期する。非課税枠は平成31年4月から平成32年3月までが3000万円、平成32年4月から平成33年3月までが1500万円、平成33年4月から同年12月までが1200万円。政府は、税制改正の関連法案を今秋の臨時国会に提出する。

国交省、6月末までの長期優良住宅建築等計画の認定累計は72.2万戸

国土交通省がまとめた「長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく長期優良住宅建築等計画の認定状況」（平成28年6月末時点）によると、平成21年6月4日の制度運用開始からの累計は、一戸建ての住宅が70万5039戸、共同住宅等が1万7511戸で、総戸数は72万2550戸となった。〈平成28年4～6月の認定実績〉[一戸建ての住宅] ◇4月=7600戸◇5月=8271戸◇6月=1万48戸 [共同住宅等] ◇4月=31戸◇5月=45戸◇6月=39戸 [総戸数] ◇4月=7631戸◇5月=8316戸◇6月=1万87戸。

〈平成21年6月4日の制度運用開始からの累計〉◇一戸建ての住宅=70万5039戸◇共同住宅等=1万7511戸◇総戸数=72万2550戸。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000680.html

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03-5253-8111 内線 39426

調査統計

国交省、9月の主要建設資材需要、すべての資材がプラス予測

国土交通省がまとめた平成28年9月の「主要建設資材月別需要予測」によると、すべての資材の予測需要量が前年水準に比べ増加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2.2%のプラス) ◇生コンクリート=750万m³(同0.4%のプラス) [木材] 80万m³(同5.4%のプラス) [普通鋼鋼材、形鋼、小形棒鋼] ◇普通鋼鋼材=175万t(同7.2%のプラス) ◇形鋼=39万t(同2.4%のプラス) ◇小形棒鋼=65万t(同1.2%のプラス) [アスファルト] 11万t(同4.8%のプラス)。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001141454.pdf>

【問合せ先】土地・建設産業局建設市場整備課労働資材対策室 03-5253-8111 内線 24863、24864

ビル市況

三鬼商事、7月の都心5区のオフィス空室率、7年11か月ぶりに4%台下回る

三鬼商事がまとめた平成28年7月末現在の「東京(都心5区)の最新オフィスビル市況」(基準階100坪以上、新築ビル26棟、既存ビル2573棟)によると、東京ビジネス地区(都心5区=千代田・中央・港・新宿・渋谷)の平均空室率は前月比で0.13P下げ3.94%となり、7年11か月ぶりに4%台を下回った。7月は新築・既存ビルの一部で大型成約の動きがあった

ことや、解約や新規供給の影響が少なかったことから、東京ビジネス地区全体の空室面積がこの1か月間で約1万400坪減少した。[大型新築ビル(26棟)] ◇空室率=16.08%(前月比2.74P減、前年同月比20.06P減)。7月は新築ビル2棟のうち1棟が満室で竣工したほか、竣工1年未満のビルにも成約が進んだことで、同空室率が低下した。[大型既存ビル(2573棟)] ◇空室率=3.61%(前月比0.06P減、前年同月比0.73P減)。7月は大型解約の動きが少なく、拡張移転や館内増床などに伴う成約が見られたため、同空室率が低下した。◇平均月額坪当たり賃料=1万8271円(前年同月比4.60%、804円の上昇、前月比では0.51%、92円の上昇)。7月は東京ビジネス地区の平均賃料の動向に大きな変化は見られず、小幅な上昇に止まっている。

[URL] https://www.e-miki.com/market/download/sikyo/F1608_T0.pdf

【問合せ先】Mネット事業部 03-3275-0155

事業者公募

国土省、平成28年度住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業を募集

国土交通省は、平成28年度の「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業」を募集している。同事業は、高齢者や障がい者、子育て世帯の居住安定確保に向けて、居住支援協議会との連携や適切な管理の下で、空き家等を活用し一定の質が確保された賃貸住宅の供給を図るため、空き家等のリフォームやコンバージョンに対して支援するもの。◇補助の要件：[住宅要件] ①住戸の床面積は原則25㎡以上、②住宅設備(台所、水洗便所、収納設備、洗面設備、浴室)を有すること、③現行の耐震基準に適合していること、④一定のバリアフリー化(2箇所以上の手すり設置、屋内の段差解消、車いすで通行可能な廊下幅の確保のいずれかに対応)がなされていること。[入居対象者] 一定の所得以下(大半の居住支援協議会において月額収入21.4万円以下)の高齢者世帯、障がい者等世帯、子育て世帯であって、現に住宅に困窮(従前居住地が持家でない者であること)している世帯。[上限月額家賃] 8万4700円に市区町村ごとの立地係数を乗じた額(例：札幌市8万5000円、江東区10万6000円、大阪市10万6000円)。[管理期間] 事業完了後10年間以上。[住宅情報の登録] 居住支援協議会に対し対象住戸に係る情報を登録すること。[対象地域] 居住支援協議会が対象住宅の登録や情報提供等を行う地域。なお、補助対象となる物件は、これら全ての要件を満たすことが必要。(事業後に要件を満たすのであれば、戸建の持家や事務所等の賃貸住宅以外の物件も対象)。

◇補助対象工事：[バリアフリー改修工事] 手すりの設置、段差の解消、廊下幅等の拡張、浴室の改良、便所の改良等に係る工事。[耐震改修工事] 現行の耐震基準に適合させるために必要な工事。[用途変更工事] 戸建の持家や事務所等の賃貸住宅以外の用途の建物を賃貸住宅に用途変更するために必要な改修工事(設備の設置・改良工事等)。[居住支援協議会が認める工事] 入居対象者の居住の安定確保を図るため、居住支援協議会が必要と認める改修工事(間取りの変更に係る工事、設備の設置・改良工事、遮音性・防音性の向上に係る工事、断熱性・気密性の向上に係る工事、防犯性の向上に係る工事、照明や給湯器等の高効率化に係る工事等)。[子育て支援施設整備のための改修工事] キッズルーム等の子育て支援施設(都道府県知事の認可を受けた認可保育所を除く)を整備するために必要な改修工事。◇補助

率・補助限度額：補助率＝1/3。補助限度額＝(住戸)50万円/戸(他用途から賃貸住宅に用途変更する場合は、100万円/戸)、(子育て支援施設)100万円/施設と住戸部分に係る補助額のいずれか少ない額。応募締切りは平成29年2月24日(金)。応募方法など詳細はURLを参照。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house07_hh_000152.html
(住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業実施支援室)<http://www.anshin-kyoju.jp/>

【問合せ先】住宅局安心居住推進課 03-5253-8111 内線 39835
(住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業実施支援室) 03-6214-5806



協会だより

当協会の会員は企業会員 491 社、賛助会員 166 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7社の新規入会を承認した。これにより7月29日現在、正会員(企業会員)491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166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)＞◇大和ハウスリフォーム(株)(東京都江東区、村井勝行)◇(株)東京日商エステム(東京都港区、澤 敏光)。

＜賛助会員＞◇イオンプロダクトファイナンス(株)(東京都千代田区、佐藤裕介)◇損害保険ジャパン日本興亜(株)(東京都渋谷区、小林康弘)◇(株)谷口実業(東京都八王子市、谷口和則(再入会))◇(株)つなぐネットコミュニケーションズ(東京都千代田区、石塚和男)◇(株)ふくしねっと工房(千葉県船橋市、友野剛行)◇(株)マーケティングエー(東京都豊島区、野崎将太)◇(一社)RE AGENT(東京都港区、長屋 博)。

【問合せ先】事務局 03-3511-0611

9/2 に第 10 回「耐震化実践アプローチセミナー」を開催

当協会は、「東京都2016夏耐震キャンペーン」の一環として、9月2日(金)18時から、東京都庁第一本庁舎5階大会議場で、第10回「耐震化実践アプローチセミナー」を開催する。

定員は500名。受講・個別相談は無料。参加申込みは下記URLより。

【第1部】「東京都の耐震化条例とその対策」◇「東京都における耐震化施策の展開について」＝講師：東京都都市整備局耐震化推進担当部長 飯泉洋氏。

【第2部】「耐震化の知識とその対策」◇「日本の建築構造の理解」＝講師：(株)小平設計 ◇「外側耐震補強の方法と補強工事施工例」＝講師：矢作建設工業(株) ◇「住宅金融支援機構 マンション共用部分リフォーム融資について」(予定)＝講師：(独)住宅金融支援機構。

〔URL〕<http://www.zenjukyō.jp/seminar/>

【問合せ先】全住協コールセンター 0120-363-232