

# 週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers



## 7月の住宅着工は前年比8.9%増の8.5万戸

～国交省、持家、貸家、分譲住宅ともに増加

国土交通省がまとめた平成28年7月の「建築着工統計調査報告」によると、全国の新設住宅着工戸数は、持家、貸家、分譲住宅が増加したことで前年同月比8.9%増の8万5208戸となり、前月の減少から再び増加となった。季節調整済年率換算値は前月比0.1%増の100万5000戸となり、2か月ぶりに増加した。利用関係別にみると、持家は前年同月比6.0%増で6か月連続の増加。民間資金による持家が増加し、公的資金による持家も増加したことで、持家全体で増加となった。貸家は同11.1%増で9か月連続の増加。公的資金による貸家は減少したが、民間資金による貸家が増加したことで、貸家全体で増加した。分譲住宅は、同9.1%増で2か月ぶりに増加。マンションが増加し、一戸建住宅も増加したことで、分譲住宅全体で増加となった。エリア別の着工戸数をみると、首都圏は持家が前年同月比2.2%増、貸家が同9.3%増、分譲住宅が同5.7%増で全体では同5.5%増となった。中部圏は持家が同5.6%増、貸家は同3.8%増、分譲住宅が同9.2%減で全体では同1.8%増。近畿圏は持家が同10.6%増、貸家が同33.6%増、分譲住宅が同35.6%増で全体では同27.6%増となった。その他の地域は、持家が同6.6%増、貸家が同7.7%増、分譲住宅が同6.2%増で全体では同7.8%増となった。

### 《平成28年7月の住宅着工動向の概要》

[主な住宅種別の内訳] ◇持家＝2万6910戸(前年同月比6.0%増、6か月連続の増加)。大部分を占める民間金融機関などの融資による持家が、同6.8%増の2万3830戸と5か月連続で増加し、住宅金融支援機構や地方自治体など、公的資金による持家が同0.2%増の3080戸で2か月ぶりに増加。

◇貸家＝3万7745戸(前年同月比11.1%増、9か月連続の増加)。大部分を占める民間金融機関などの融資による貸家が同14.9%増の3万4519戸と9か月連続で増加し、公的資金による貸家が同17.9%減の3226戸で4か月ぶりに減少。

◇分譲住宅＝1万9897戸(前年同月比9.1%増、2か月ぶりに増加)。うちマンションは同5.9%増の7863戸と3か月ぶりに増加、一戸建住宅は同12.1%増の1万1863戸と9か月連続の増加。

[圏域別・利用関係別の内訳] ◇首都圏＝2万7852戸(前年同月比5.5%増)、うち持家5478戸(同2.2%増)、貸家1万3139戸(同9.3%増)、分譲住宅9200戸(同5.7%増)、うちマンション3520戸(同1.7%減)、一戸建住宅5553戸(同11.5%増) ◇中部圏＝9626戸(同1.8%増)、うち持家4139戸(同5.6%増)、貸家3457戸(同3.8%増)、分譲住宅1958戸(同9.2%減)、うちマンション532戸(同36.4%減)、一戸建住宅1426戸(同8.0%増) ◇近畿圏＝1万

3028 戸(同 27.6%増)、うち持家 3262 戸(同 10.6%増)、貸家 5561 戸(同 33.6%増)、分譲住宅 4164 戸(同 35.6%増)、うちマンション 2287 戸(同 75.8%増)、一戸建住宅 1873 戸(同 8.0%増)◇**その他地域**=3 万 4702 戸(同 7.8%増)、うち持家 1 万 4031 戸(同 6.6%増)、貸家 1 万 5588 戸(同 7.7%増)、分譲住宅 4575 戸(同 6.2%増)、うちマンション 1524 戸(同 10.7%減)、一戸建住宅 3011 戸(同 18.1%増)。

[**マンションの 3 大都市圏別内訳**] ◇**首都圏**=3520 戸(前年同月比 1.7%減)、うち東京都 2301 戸(同 9.5%減)、うち東京 23 区 2062 戸(同 7.1%増)、東京都下 239 戸(同 61.3%減)、神奈川県 640 戸(同 18.7%減)、千葉県 502 戸(前年同月 0 戸)、埼玉県 77 戸(同 69.2%減)◇**中部圏**=532 戸(前年同月比 36.4%減)、うち愛知県 413 戸(同 46.4%減)、静岡県 75 戸(同 212.5%増)、三重県 0 戸(前年同月 43 戸)、岐阜県 44 戸(同 0 戸)◇**近畿圏**=2287 戸(前年同月比 75.8%増)、うち大阪府 1585 戸(同 113.9%増)、兵庫県 180 戸(同 36.4%増)、京都府 1585 戸(同 113.9%増)、奈良県 0 戸(前年同月 82 戸)、滋賀県 239 戸(前年同月比 267.7%増)、和歌山県 256 戸(前年同月 0 戸)◇**その他地域**=1524 戸(前年同月比 10.7%減)。

[**建築工法別**] ◇**プレハブ工法**=1 万 3960 戸(前年同月比 6.5%増、2 か月連続の増加)◇**ツーバイフォー工法**=1 万 1104 戸(同 11.3%増、2 か月ぶりに増加)。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001143109.pdf>

【問合先】総合政策局建設経済統計調査室 03—5253—8111 内線 28625、28626

## 調査統計

### 国交省、地価 L00K 上昇は全国 100 地区のうち 88 地区上昇、下落地区ゼロ

国土交通省は、四半期ごとに調べている地価 L00K レポート「主要都市の高度利用地地価動向報告」(2016 年 4 月 1 日~7 月 1 日)をまとめた。それによると、調査した全国 100 地区(住宅系地区 32 地区、商業系地区 68 地区)のうち、地価が上昇したのは 88 地区(前回 89 地区)、横ばいが 12 地区(同 10 地区)、下落地区 0 地区(同 0 地区)となった。上昇 88 地区のうち、74 地区が 0~3%の上昇。住宅系は「宮の森」(札幌市)の 1 地区、商業系では「駅前通」(札幌市)、「中央 1 丁目」(仙台市)、「日本橋」(東京都中央区)、「新宿三丁目」(東京都新宿区)、「金沢駅周辺」(金沢市)、「名駅駅前」(名古屋市)、「京都駅周辺」(京都市)、「心斎橋」(大阪市)、「三宮駅前」(神戸市)、「博多駅周辺」(福岡市)の 10 地区で 3~6%上昇し、「銀座中央」(東京都中央区)、「太閤口」(名古屋市)、「なんば」(大阪市)の 3 地区で 6%以上の上昇となった。上昇地区の割合が高水準を維持しているのは、大都市圏を中心に、空室率の改善等によるオフィス市況の回復基調が続いていることや、大規模な再開発が進捗していること、また、訪日客による購買と相まって、法人投資家等による不動産投資意欲が引き続き強いことによるもの。

三大都市圏(77 地区)のうち[**東京圏**]全 43 地区=上昇 39 地区(前回 41 地区)、横ばい 4 地区(同 2 地区)、下落は 0 地区(同 0 地区)と約 9 割の地区で上昇[**大阪圏**]全 25 地区=上昇 24 地区(同 24 地区)、横ばい 1 地区(前回 1 地区)、下落は 0 地区(同 0 地区)と、ほぼ全ての地区で上昇となった[**名古屋圏**]全 9 地区=全ての地区で上昇。平成 25 年第 2 四半期から 13 回連続で全ての地区で上昇となった。

[用途別の動向] ◇住宅系地区＝全 32 地区のうち、上昇 29 地区(前回 28 地区)、横ばい 3 地区(同 4 地区)、下落 0 地区(同 0 地区)と約 9 割の地区で上昇となった◇商業系地区＝全 68 地区のうち、上昇 59 地区(同 61 地区)、横ばい 9 地区(同 6 地区)、下落 0 地区(同 0 地区)と 8 割超の地区で上昇となった。〔URL〕<http://tochi.mlit.go.jp/kakaku/chika-look>

【問合せ先】土地・建設産業局地価調査課 03—5253—8111 内線 30366、30367、30363

## 国交省、主要建設資材の需給は全ての資材が均衡、価格は横ばい

国土交通省は今年 8 月 1～5 日に調査した「主要建設資材需給・価格動向調査結果」をまとめた。生コン、鋼材、木材など 7 資材 13 品目について、価格、需給、在庫等の動向を調査したもので、全国の建設資材動向は次のとおり。〔価格動向〕＝全ての資材が「横ばい」。〔需給動向〕＝全ての資材が「均衡」。〔在庫状況〕＝全ての資材が「普通」。被災 3 県(岩手、宮城、福島)の建設資材動向は次のとおり。〔価格動向〕＝全ての資材が「横ばい」。〔需給動向〕＝全ての資材が「均衡」。〔在庫状況〕＝全ての資材が「普通」。

〔URL〕<http://www.mlit.go.jp/common/001142163.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 24864

## 国交省、7月の建設労働需給調査、8職種の過不足率は1.1%不足

国土交通省は、「建設労働需給調査結果」(平成 28 年 7 月調査)をまとめた。この調査は、全国の型わく工(土木と建築)、左官、とび工、鉄筋工(土木と建築)＝6 職種に電工、配管工の 2 職種を加えた 8 職種を対象に、平成 28 年 7 月 10 日～20 日の間の 1 日(日曜、休日を除く)を調査対象日として過不足率を調べたもの。全国の 8 職種の過不足率は、6 月の 0.6%の不足から 7 月は 1.1%不足となり、不足幅が 0.5P 拡大した。東北地域の 8 職種の過不足率は、6 月の 0.4%の不足から 7 月は 1.1%不足となり、不足幅が 0.7P 拡大した。今後、8 職種の労働者の確保見通しは、全国と東北地域とも「普通」。

〈7月の職種別過不足率の状況〉(プラスは不足、マイナス(▲)は過剰)◇型わく工(土木)＝+2.1%(前月+0.4%)◇型わく工(建築)＝+0.6%(同▲0.9%)◇左官＝+2.0%(同+1.0%)◇とび工＝+1.5%(同+0.8%)◇鉄筋工(土木)＝+2.6%(同+2.4%)◇鉄筋工(建築)＝+0.9%(同+2.0%)◇6 職種計＝+1.3%(同+0.6%)◇電工＝+0.4%(同+0.3%)◇配管工＝+1.5%(同+0.8%)◇8 職種計＝+1.1%(同+0.5%)。

〔URL〕<http://www.mlit.go.jp/common/001142140.pdf>

【問合せ先】土地・建設産業局建設市場整備課 03—5253—8111 内線 24853、24854

## 市場動向

### アットホーム、7月の新築戸建の平均成約価格は前年同月比9か月連続で上昇

アットホームがまとめた 7 月の「首都圏の新築戸建・中古マンション価格動向」によると、新築戸建の戸当たり平均成約価格は 3394 万円で前年同月比 1.0%上昇し、9 か月連続のプラスとなった。エリア別では、東京 23 区は 5000 万円以上の物件の割合が前年同月比 9 か月連続で上昇したことで成約価格の上昇は維持したが、前月比では 3 か月ぶりに下落に転じた。

神奈川県は前年同月比で 13 か月連続、埼玉県は同 8 か月連続、千葉県は同 2 か月連続、東京都下は同 2 か月ぶりにいずれも上昇したことで首都圏全エリアが 3 か月ぶりに上昇、ただ前月比は 0.7%下落し 2 か月連続の下落。

中古マンションの戸当たり平均成約価格は、2650 万円(59.09 m<sup>2</sup>)で、前年同月比 7.8%上昇し、4 か月連続のプラスとなった。これは、東京 23 区で 4000 万円以上の高額物件の成約が増加していること等によるものだが、成約物件の平均価格が登録物件の平均価格を 1000 万円超下回り、需給の乖離が顕著となり 21 か月連続で下回っている。また、首都圏平均の成約価格は 14 か月連続で登録価格の平均を下回った。

〔新築戸建の登録価格・成約価格〕◇登録価格=3443 万円(前年同月比 3.5%上昇)、9 か月連続のプラス。うち◇東京 23 区=4965 万円(同 10.0%上昇)◇東京都下=3715 万円(同 3.3%上昇)◇神奈川県=3624 万円(同 4.4%上昇)◇埼玉県=3049 万円(同 1.4%上昇)◇千葉県=2797 万円(同 0.9%上昇)◇平均成約価格=3394 万円(同 1.0%上昇)、9 か月連続のプラス。うち◇東京 23 区=4786 万円(同 3.9%上昇)◇東京都下=3609 万円(同 4.6%上昇)◇神奈川県=3539 万円(同 4.1%上昇)◇埼玉県=2974 万円(同 6.4%上昇)◇千葉県=2817 万円(同 5.3%上昇)。

〔中古マンションの登録価格・成約価格〕◇登録価格=2774 万円(前年同月比 11.5%上昇)、17 か月連続のプラス。うち◇東京 23 区=4385 万円(同 12.6%上昇)◇東京都下=2575 万円(同 15.4%上昇)◇神奈川県=2297 万円(同 7.8%上昇)◇埼玉県=1789 万円(同 5.0%上昇)◇千葉県=1741 万円(同 0.6%下落)◇平均成約価格=2650 万円(同 7.8%上昇)、4 か月連続のプラス。うち◇東京 23 区=3340 万円(同 5.3%上昇)◇東京都下=2386 万円(同 12.2%上昇)◇神奈川県=2179 万円(同 4.4%上昇)◇埼玉県=1933 万円(同 14.1%上昇)◇千葉県=1931 万円(同 21.4%上昇)。

〔URL〕 <http://athome-inc.jp/wp-content/uploads/2016/08/2016083101.pdf>

【問合せ先】業務推進部 03—3580—7185

## 市場指標

### 不動産住宅価格指数、6月の首都圏総合は4か月連続で上昇

(一財)日本不動産研究所は 6 月の「不動産住宅価格指数」(対象=首都圏の既存マンション、基準日 2000 年 1 月=100P)をまとめた。首都圏総合は 87.90P(前月比 0.55%増)で、4 か月連続で上昇した。〔地域別の内訳〕◇東京=96.53P(前月比 0.95%増)で、2 か月連続で上昇◇神奈川=82.80P(同 0.06%増)で、2 か月ぶりに上昇◇千葉=69.61P(同 1.81%増)で、2 か月ぶりに上昇◇埼玉=69.85P(同 2.50%減)で、2 か月ぶりに下落。

〔URL〕 <http://www.reinet.or.jp/wp-content/uploads/2016/08/e0c650df03452ff8e68fdb15fe100011.pdf>

【問合せ先】研究部 03—3503—5335

## 意見募集

### 東京都、「豊かな住生活の実現と持続に向けて」答申素案で意見募集

東京都住宅政策審議会は、平成 26 年 7 月 9 日に都知事より「人口減少社会に向かう中、豊

かな住生活実現のための住宅政策の新たな展開について」の諮問を受け、住宅政策全般についてのこれまでの検討結果を答申素案「豊かな住生活の実現と持続に向けて」として取りまとめ、意見募集を開始した。答申素案の概要は、1. 人口減少社会を見据えた住宅政策の基本的な考え方、2. 目指すべき「8 つの目標」として(1)生涯にわたる都民の豊かな住生活の実現に向けた目標＝①住まいにおける子育て環境の向上、②高齢者の居住の安定、③住宅確保に配慮を要する都民の居住の安定、④良質な住宅を安心して選択できる市場環境の実現、(2)まちの活力・住環境の向上と持続に向けた目標＝①安全で良質なマンションストックの形成、②都市づくりと一体となった団地の再生、③災害時における安全な居住の持続、④活力ある持続可能な住宅市街地の実現。3. 目標実現に向けた「3 つの着眼点」として①既存ストックの有効活用、②多様な主体・分野との連携、③地域特性に応じた施策の展開。4. 具体的な施策の方向、5. 立地に応じた施策の在り方一など。応募方法は、郵送、Eメール、FAXのいずれか。応募締切日は9月8日(木)郵送の場合は当日消印有効。提出先などはURLを参照。

〔URL〕 <http://www.metro.tokyo.jp/tosei/hodohappyo/press/2016/08/25/16.html>

【問合せ先】 都市整備局住宅政策推進部住宅政策課 03—5320—4913

## 事業者公募

### 日本住宅・木材技術センターなど「CLTを活用した建築物等実証事業」追加募集開始

(公財)日本住宅・木材技術センターと木造構造振興(株)は、林野庁補助事業「新たな木材需要創出総合プロジェクト事業」のうち「都市の木質化等に向けた新たな製品・技術の開発・普及事業」の一環として、「CLTを活用した先駆的な建築物の建設等支援事業(CLTを活用した建築物実証事業)」の追加募集を開始した。同事業は、木材利用が低位な都市部の建築物等における木質化を推進するための製品・技術の開発・普及や、木造建築物・木製品・木質バイオマスなどあらゆる分野での地域材利用の拡大を総合的に支援し、林業の成長産業化の実現を図り、CLT(直交集成板)を活用した建築物の設計・建築等の実証についての提案を募り、その過程から新たな発想等を引き出すとともに、普及への課題点やその解決方法を明らかにし、具体的な需要につなげることを目的としている。

対象となる事業は、1. CLTを活用した建築物を建築もしくは設計するものであること。なお、①CLTを部分的に利用するもの、②工作物等を建築するもの、③建築予定のもので、建築場所や資金計画等が明確なもの一についても該当範囲内とする、2. 実証する項目が明確であるもの、3. 提案した事業内容が、平成29年2月末までに完了できるもの。応募資格は、建築主を基本とする。実証する事業内容が建築物の建築に至らない提案は、提案内容を主体的に実施する者であって事業経費を負担する者とする。公募する実証事業は①建築物の建築実証、②建築物の設計実証、③部材の性能実証等一のいずれか、もしくは組み合わせても可とする。ただし、同事業で実証する内容を明確にし、その該当部分についてのみ助成対象とする。事業規模は助成額(国庫補助金額)として1250万円を予定し、採択事業数は1～2件程度とする。応募締切日は9月7日(水)16:00(必着)。詳細はURLを参照。

〔URL〕 <http://www.howtec.or.jp/kenkyugijutsu/bosyu201602.html>

【問合せ先】 (公財)日本住宅・木材技術センター研究技術部 03—5653—7662