



発売戸数、首都圏は 24%減、近畿圏は 27%増

～不動産経済研、8 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 8 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 1966 戸で、前年同月比 24.7%減となり、9 か月連続の減少となった。契約率は 66.6%で、前年同月(74.3%)比で 7.7P ダウンし、3 か月連続で好調ラインとされる 70%を下回っている。前年同月には 4 物件あった 100 戸以上の初回売り出し(単発物件を含む)は 2 物件に減少、初回売り出し物件は 16 物件・926 戸、シェアは 47.1%と、前年同月の 33 物件・1565 戸(シェア 60.0%)を大きく下回り、全体の供給戸数も減少することとなった。エリア別の発売では、埼玉県が 93.4%増、千葉県が 35.4%増と大きく伸ばしたが、東京都下が 56.8%減、東京 23 区が 45.4%減と激減した。その結果、東京 23 区のシェアは 31.7%にとどまり、2008 年 10 月の 28.7%以来の低水準となった。8 月の契約戸数は 1310 戸で、契約率は 66.6%。エリア別では、埼玉県が 74.0%、神奈川県が 72.2%と 70%台に乗せたものの、その他のエリアは 70%を下回っており、なかでも東京都下は 56.9%と 50%台に低迷している。

【首都圏・発売戸数】◇8 月の発売戸数は 1966 戸で、前年同月比 24.7%減となり 9 か月連続の減少。発売物件数は全 138 物件・1966 戸のうち、初回売り出し物件(単発物件を含む)は 16 物件・926 戸(シェア 47.1%)で、前年同月の 33 物件・1565 戸(同 60.0%)を大きく下回り、全体の供給戸数も減少した。エリア別に見ると、埼玉県 350 戸(同 93.4%増)と千葉県 222 戸(同 35.4%増)が大きく伸ばしたが、東京 23 区 623 戸(同 45.4%減)、東京都下 153 戸(同 56.8%減)、神奈川県 618 戸(同 19.6%減)は前年同月を下回り、なかでも東京都下と東京 23 区は激減している。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 31.7%で前年同月の 77.1%に比べ 45.4P ダウンした。

【同・契約率、価格】◇発売戸数に対する契約戸数は 1310 戸、初月契約率は 66.6%で前年同月の 74.3%と比べ 7.7P ダウンし、3 か月連続で好調ラインとされる 70%を下回った。エリア別では神奈川県(72.2%)と埼玉県(74.0%)が好調ラインとされる 70%台に乗せたが、東京 23 区(60.8%)、東京都下(56.9%)、千葉県(62.6%)は 70%を下回り、なかでも東京都下は 50%台に低迷している。1 戸当たりの平均価格は 5662 万円で、前年同月比 210 万円(3.6%)の下落。㎡単価も 79.8 万円で、同 2.6 万円(3.2%)の下落となり、戸当たり平均価格・㎡単価ともに 3 か月連続の下落。地域別では、東京 23 区が平均価格・㎡単価ともに 2 桁上昇したが、神奈川県と埼玉県はいずれも下落している。

【同・専有面積、即日完売件数など】◇専有面積は 70.92 ㎡で前年同月比 0.4%縮小。100 ㎡以上の住戸は東京 23 区 8 物件・22 戸、神奈川県 1 物件・4 戸の合計 9 物件・26 戸でシェア

は 1.3%だった。期中、即日完売物件は 4 物件・33 戸(シェア 1.7%)。このほか、フラット 35 登録物件数は 1937 戸(同 98.5%)。販売在庫は 8 月末時点で前月末(6498 戸)比 270 戸減の 6228 戸で、4 か月ぶりに減少。前年同月末(4895 戸)比では 1333 戸増加。

〔同・9 月の発売予測〕◇9 月の発売は前年同月(2430 戸)を上回る 3000 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 1238 戸、前年同月比 27.8%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(233 戸、前年同月比 50.6%減)、大阪府下(376 戸、同 58.6%増)、神戸市部(169 戸、同 15.0%増)、兵庫県下(112 戸、同 460.0%増)、京都市部(233 戸、同 223.6%増)、京都府下(10 戸、前年同月 0 戸)、奈良県(21 戸、前年同月比 40.0%増)、滋賀県(84 戸、同 1300.0%増)、和歌山県(0 戸、前年同月 0 戸)で、大阪市部は前年同月を大幅に下回り、シェアも 18.8%と 2010 年 5 月以来の低水準となった。大阪市部以外のすべてのエリアは大幅増となった。即日完売は 3 物件 10 戸でシェアは 0.8%だった。

〔同・契約率、価格〕◇初月契約率は前年同月比 5.6P ダウンの 73.8%だが、3 か月連続で好調ラインとされる 70%を上回り、販売は堅調である。エリア別では 70%を上回ったのは、大阪市部(72.1%)、大阪府下(79.8%)、神戸市部(82.8%)、京都市部(81.1%)で、兵庫県下(49.1%)、京都府下(40.0%)、奈良県(52.4%)、滋賀県(56.0%)は落ち込んだ。1 戸当たりの平均価格は前年同月比 7.5%(272 万円)上昇の 3913 万円で 3 か月連続で上昇したが、㎡単価は同 7.1%(4.3 万円)下落の 56.2 万円で、14 か月ぶりに下落。エリア別では、神戸市部と京都市部が平均価格、㎡単価ともに前年同月で下回った。販売在庫は 8 月末時点 2335 戸で前月末(2401 戸)比 66 戸の減少、前年同月末(1743 戸)比では 592 戸の増加となった。

〔同・9 月の発売予測〕◇9 月の発売は前年同月(1798 戸)より少ない 1600 戸程度を予測。

〔URL〕<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/258/s201608.pdf> (首都圏)

<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/257/k201608.pdf> (近畿圏)

【問合先】企画調査部 03-3225-5301

政策動向

国土省、瑕疵担保履行法に基づく資力確保措置、新築住宅引渡しは 4.9%減の 47 万戸

国土交通省がまとめた、「住宅瑕疵担保履行法に基づく資力確保措置の実施状況～平成 28 年 3 月 31 日の基準日における届出の受理状況～」によると、平成 27 年 10 月 1 日から平成 28 年 3 月 31 日の基準日までに引渡された新築住宅は前年度同期(平成 26 年 10 月 1 日から平成 27 年 3 月 31 日)の 50 万 2098 戸と比べ 4.9%減の 47 万 7384 戸で減少となった。このうち建設業者による引渡しは 34 万 2379 戸(前年度同期比 0.6%増)、宅地建物取引業者による引渡しは 13 万 5005 戸(同 16.6%減)となった。建設業者と宅地建物取引業者は、年 2 回の基準日(毎年 3 月 31 日と 9 月 30 日)ごとに、それぞれ引渡した新築住宅の戸数と資力確保措置の実施状況について監督行政庁への届出が義務付けられている。

〔建設業者による資力確保措置の方法〕

建設業者が引渡した新築住宅のうち、「保証金の供託」を選択した戸数は 16 万 8433 戸(全体比 49.2%)、「保険への加入」を選択した戸数は 17 万 3946 戸(同 50.8%)。資力確保措置

の方法として「保証金の供託のみ」であった事業者は 125 事業者(同 0.6%)、「保険の加入のみ」であった事業者は 2 万 1289 事業者(同 99.3%)、「保証金の供託」と「保険の加入」を併用した事業者は 34 事業者(同 0.2%)。

平成 27 年 10 月 1 日～平成 28 年 3 月 31 日までの新築住宅引渡し実績＝5 万 6664 事業者、うち引渡し戸数「0 戸」の事業者を除いた事業者数は 2 万 1448 事業者。

〔宅地建物取引業者による資力確保措置の方法〕

宅地建物取引業者が引渡しした新築住宅のうち、「保証金の供託」を選択した戸数は 6 万 7468 戸(同 50.0%)、「保険への加入」を選択した戸数は 6 万 7537 戸(同 50.0%)。

また、資力確保措置の方法として「保証金の供託のみ」であった事業者は 104 事業者(同 1.8%)、「保険の加入のみ」であった事業者は 5691 事業者(同 97.8%)、「保証金の供託」と「保険の加入」を併用した事業者は 25 事業者(同 0.4%)。

平成 27 年 10 月 1 日～平成 28 年 3 月 31 日までの新築住宅引渡し実績＝1 万 4595 事業者、うち引渡し戸数「0 戸」の事業者を除いた事業者数は 5820 事業者。

〈平成 27 年 4 月 1 日から平成 28 年 3 月 31 日まで(1 年間)の届出手続の受理状況〉

同期間に引渡ししたとして届出があった新築住宅は 87 万 3282 戸、そのうち 61 万 3741 戸が建設業者(2 万 9536 事業者)、25 万 9541 戸が宅地建物取引業者(8159 事業者)からの引渡し。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000689.html

【問合先】 住宅局住宅生産課住宅瑕疵担保対策室 03-5253-8111 内線 39454、39444

土地・建設産業局建設業課建設業適正取引推進指導室 同内線 24715

土地・建設産業局不動産課不動産業指導室 同内線 25123

調査統計

国交省、10 月の主要建設資材需要、生コンと普通鋼鋼材、形鋼がマイナス予測

国土交通省がまとめた平成 28 年 10 月の「主要建設資材月別需要予測」によると、生コンクリート、普通鋼鋼材、形鋼の資材の予測需要量が前年水準に比べ減少すると予測している。

〔セメント、生コンクリート〕◇セメント＝410 万 t(前年同月比 0.2%のプラス)◇生コンクリート＝825 万 m³(同 0.9%のマイナス)〔木材〕90 万 m³(同 7.7%のプラス)〔普通鋼鋼材、形鋼、小形棒鋼〕◇普通鋼鋼材＝170 万 t(同 2.4%のマイナス)◇形鋼＝39 万 t(同 1.5%のマイナス)◇小形棒鋼＝72 万 t(同 3.7%のプラス)〔アスファルト〕14 万 t(同 2.2%のプラス)。

〔URL〕 <http://www.mlit.go.jp/common/001144359.pdf>

【問合先】 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、8 月の都心 5 区のオフィス空室率、2 か月連続で 4%台下回る

三鬼商事がまとめた平成 28 年 8 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 2565 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 0.04 P 下げ 3.90%となり、2 か

月連続で4%台を下回った。8月は成約の動きは多く見られなかったものの、大型解約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わずかに減少し、平均空室率は小幅ながらも2か月連続の低下となった。[大型新築ビル(26棟)]◇空室率=16.58%(前月比0.50P増、前年同月比24.59P減)。8月は新築ビル2棟のうち1棟が募集面積を残して竣工した。竣工1年未満のビルの成約が小規模に止まったこともあり、同空室率が上昇した。[大型既存ビル(2565棟)]◇空室率=3.55%(前月比0.06P減、前年同月比0.63P減)、8月は新築ビルの移転などに伴う大型解約の動きが出ていたが、築年数の浅いビルの大型空室に成約が進んだことなどから、同空室率が低下した。◇平均月額坪当たり賃料=1万8322円(前年同月比4.76%、832円の上昇、前月比では0.28%、51円の上昇)、8月は東京ビジネス地区の平均賃料は2014年1月に上昇に転じて以来、その動向には大きな変化が見られず、同賃料は小幅な上昇が続いている。

[URL] https://www.e-miki.com/market/download/sikyo/F1609_T0.pdf

【問合先】Mネット事業部 03-3275-0155

セミナー

国交省、地方都市における不動産証券化手法の普及に向けたセミナー開催

国土交通省は、地方都市において地方創生に貢献する不動産の形成・再生を進めるための手法として地元事業者や地域金融機関など地域の関係者が一体となり、不動産の収益力をベースに多様な投資家等から資金調達を図る不動産証券化が有効として、「平成28年度地方都市における不動産証券化手法の普及に向けたセミナー～地方都市の不動産ファイナンス環境の整備に向けて～」を、9月26日(月)浜松会場(静岡県)を皮切りに12月13日(火)松山会場(愛媛県)まで全国10か所で開催する。参加費は無料。なお、同セミナーの運営など業務全般は同省が委託しているデロイトトーマツファイナンシャルアドバイザー合同会社が行う。参加申込など詳細はURLを参照。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000104.html
(参加申込及び詳細=デロイトトーマツファイナンシャルアドバイザー合同会社)

<http://www2.deloitte.com/jp/ja/pages/real-estate/articles/re/seminar-local-realestate-securitization.html>

【問合先】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 25132、25157
地方都市不動産証券化活性化事業事務局 03-6213-2440

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(建築物の改修工事)」提案募集開始

国土交通省は、「平成28年度(第2回)既存建築物省エネ化推進事業(建築物の改修工事)」の提案募集を開始した。同事業は、建築物ストックの省エネルギー改修等の促進を図り、民間事業者等が行う省エネ改修工事・バリアフリー改修工事に、国が事業の実施に要する費用の一部を支援することで、既存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。◇主な事業要件：①躯体(外皮)の省エネ改修を行うものであること、②建物全体

で 15%以上のエネルギー削減効果が見込まれる改修工事を実施するものであること、③改修後に一定の省エネルギー性能に関する基準を満たすこと、④改修後の建築物の省エネルギー性能を表示すること、⑤省エネルギー改修工事とバリアフリー改修工事に係る事業費の合計が 500 万円以上であること、⑥平成 28 年度中に着手するものであること◇補助対象費用：①省エネ改修工事に要する費用、②エネルギー使用量の計測等に要する費用、③バリアフリー改修工事に要する費用(省エネ改修工事と併せて行う場合に限る)、④省エネルギー性能の表示に要する費用◇補助率・補助限度額：①補助率 1/3(上記の改修を行う建築主等に対して、国が 1/3 を支援)、②補助限度額=5000 万円/件(設備改修に係る補助限度額は 2500 万円まで)。バリアフリー改修を行う場合は、当該改修に係る補助額として 2500 万円を限度に加算。ただし、バリアフリー改修に係る補助額は省エネ改修に係る補助額以下。

応募締切日は 10 月 6 日(木)当日消印有効。採択事業者の決定は 11 月中下旬の予定。

〔URL〕 <http://www.mlit.go.jp/common/001143698.pdf>

<http://hyoka-jimu.jp/kaishu/>(応募書類の入手先)

【問合先】 住宅局住宅生産課 03-5253-8111 内線 39436、39429

既存建築物省エネ化推進事業評価事務局 03-3222-8055



リビングアメニティ協会、「住宅部品点検の日」シンポジウム開催

(一社)リビングアメニティ協会は、「住宅部品点検の日」シンポジウムを開催する。同協会は、長期にわたって良質な住宅ストックを維持し安全で快適な住生活を送るには、住宅部品をきちんと手入れ・点検し、必要に応じて交換・修理をすることが重要なことからこれまで「住宅部品の長期使用に関する研究会」で調査・検討し、その成果として「住宅部品の自主点検表」、「自分で点検！ハンドブック」等の発行・公表を行い、各種住宅部品取扱説明書等に点検活動に関する記載の充実をすすめている。同シンポジウムは、広く居住者の意識を醸成していくことの必要から、住宅部品を使用するユーザーを対象に、手入れや点検の意義を認識することで、より安全に安心して快適に使用することを目的に、2012 年に「住宅部品点検の日」を毎年 10 月 10 日と制定したと合わせ、開催している。

今回の同シンポジウムのプログラムは、横浜市立大学教授・齋藤広子氏による基調講演「住まいの価値を高めるために 住宅履歴情報・いえかるて を使いこなそう」、(一財)ベターリビング住宅部品評価部・石神諒氏による研究報告「優良住宅部品認定制度における安全性確保への取り組みについて」、パネルディスカッション「BtoBtoC 住まい手に点検の必要性を伝えるには」などが予定されている。参加費は無料。日時と会場は 10 月 3 日(月)13:15～16:40、すまい・るホール(東京都文京区)。参加申込締切日は 9 月 20 日(火)、定員の 280 名になり次第、締め切る。参加申込など詳細は URL を参照。

〔URL〕 <http://www.alianet.org/residentialpart-check/>

【問合先】 03-5211-0540