2016.10.21 No.0175

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

発売は首都圏 40%増、近畿圏 4%増、契約率は首都圏 72%

～不動産経済研、9 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 9 月の「首都圏・近畿圏新築マンション市場動向」によると、首都圏の発売戸数は 3424 戸で、前年同月比 40.9%増となり、昨年 11 月以来 10 か月ぶりで前年水準を上回った。契約率は 72.0%で前年同月(66.0%)を 6.0Ｐアップして好調ラインとされる 70%を 4 か月ぶりに上回った。9 月の発売は 182 物件・3424 戸で前年同月(146 物件・2430 戸)を物件数で 36 物件、戸数で 994 戸上回った。初回売り出し物件(単発物件を含む)が 28 物件・1775 戸と、前年同月(29 物件・1022 戸)を大きく上回り、このうち 5 物件(前年同月は 2 物件)が 100 戸以上を売り出しており、大型の新規発売が全体の発売戸数を押し上げた。発売をエリア別に見ると、全エリアが増加しており、なかでも埼玉県が 109.0%増、東京都下が 103.2%増とともに倍以上の伸びとなった。9 月の契約戸数は 2466 戸で、契約率は 72.0%。エリア別では、東京都下が 79.2%、神奈川県が 83.3%と 70%を上回ったが、東京 23 区と埼玉県が 60%台に、千葉県が 50%台に低迷している。

〔首都圏・発売戸数〕◇9 月の発売戸数は 3424 戸で、前年同月比 40.9%増となり昨年 11 月以来 10 か月ぶりに増加。発売物件数は全 182 物件・3424 戸でこのうち、初回売り出し物件(単発物件を含む)は 28 物件 1775 戸と、前年同月の 29 物件・1022 戸を大きく上回り、大型の新規発売が全体の発売戸数を押し上げ、全エリアで増加となった。エリア別に見ると、東京 23 区 1273 戸(前年同月比 10.0%増)、東京都下 510 戸(同 103.2%増)、神奈川県 940 戸(同 50.9%増)、埼玉県 416 戸(同 109.0%増)、千葉県 285 戸(同 42.5%増)で、なかでも東京都下と埼玉県は倍以上の増加となった。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 37.2%で前年同月の 27.2%に比べ 10.0Ｐアップした。

[同・契約率、価格]◇発売戸数に対する契約戸数は 2466 戸、初月契約率は 72.0%で前年同月の 66.0%と比べ 6.0Ｐアップし、4 か月ぶりに好調ラインとされる 70%を上回った。エリア別では東京都下(79.2%)と神奈川県(83.3%)が 70%台を上回ったが、東京 23 区(66.8%)、埼玉県(62.5%)、千葉県(58.9%)は 70%を下回り、なかでも千葉県は 50%台に低迷している。1 戸当たりの平均価格は 5578 万円で、前年同月比 185 万円(3.4%)の上昇。㎡単価も 78.6 万円で、同 2.5 万円(3.3%)上昇し、戸当たり平均価格・㎡単価ともに 4 か月ぶりに上昇。地域別では、神奈川県と千葉県が平均価格・㎡単価ともに 2 桁上昇したが、埼玉県は平均価格で、東京都下は㎡単価で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 70.95 ㎡で前年同月比 0.1%拡大。100 ㎡以上の住戸は東京 23 区 8 物件・26 戸のみでシェアは 0.8%だった。期中、即日完売物件は 6 物件・203 戸(シェア 5.9%)。このほか、フラット 35 登録物件数は 3337 戸(同 97.5%)。販

売在庫は9月末時点で前月末(6228戸)比108戸減の6120戸で、2か月連続で減少。前年同月末(4959戸)比では1161戸増加。

［**同･10月の発売予測**］◇10月の発売は前年同月(2921戸)を上回る3000戸の見込み。

［**2016年度上半期(4～9月)発売戸数･契約率・価格**］2016年度上半期の首都圏の発売戸数は1万6737戸となり、前年同期の1万9109戸を2372戸(12.4%)下回った。年度上半期としては1992年(1万357戸)以来の低水準となった。エリア別では、東京23区6826戸(前年同期比22.3%減)、東京都下1873戸(同10.7%減)、神奈川県4461戸(同0.7%減)、埼玉県1807戸(同8.1%減)、千葉県1770戸(同0.4%増)と、千葉県以外のエリアで減少した。契約率の平均は68.4%で同7.6Pダウンした。平均価格は5661万円(同1.8%上昇)、㎡単価は80.9万円(同2.5%上昇)と、いずれも年度上半期として4年連続で上昇となった。

〔**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1870戸、前年同月比4.0%増で、3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(817戸、前年同月比30.3%増)、大阪府下(369戸、同59.7%増)、神戸市部(77戸、同12.5%減)、兵庫県下(180戸、同55.6%減)、京都市部(160戸、同23.1%増)、京都府下(81戸、同73.1%減)、奈良県(56戸、同250.0%増)、滋賀県(34戸、前年同月0戸)、和歌山県(96戸、前年同月0戸)で、神戸市部、兵庫県下、京都府下以外のエリアで前年同月を大幅に上回った。即日完売は8物件230戸でシェアは12.3%だった。

［**同･契約率、価格**］◇初月契約率は前年同月比0.2Pアップの68.1%で、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、大阪市部(71.2%)、大阪府下(72.6%)、京都府下(86.4%)で、前年同月発売がなかった滋賀県は100%となった。1戸当たりの平均価格は前年同月比12.2%(451万円)上昇の4159万円で4か月連続で上昇し、㎡単価は同10.2%(5.7万円)上昇し61.4万円で、2か月ぶりに上昇。全てのエリアの平均価格と㎡単価が上昇した。販売在庫は9月末時点2546戸で前月末(2335戸)比211戸の増加、前年同月末(1983戸)比では563戸の増加となった。

［**同･10月の発売予測**］◇10月の発売は前年同月(1223戸)より多い1400戸程度を予測。

〔ＵＲＬ〕http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/261/s201609.pdf（首都圏）
http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/260/k201609.pdf（近畿圏）

【問合先】企画調査部 03－3225－5301

政策動向

国交省、建設工事における一括下請け基準を明確化、不要な重層化を回避

国土交通省は、建設工事の施工において、実質的に施工に携わらない企業を施工体制から排除し、不要な重層化を回避するため一括下請負の判断基準を明確化した。建設工事における一括下請負の禁止に関しては、「一括下請負の禁止について」(平成4年12月17日付建設省経建発第379号建設省建設経済局長通達)等により従来から徹底を図ってきた。これに関し、今年6月の中央建設業審議会・社会資本整備審議会産業分科会建設部会基本問題小委員会中間とりまとめにおいて、実質的に施工に携わらない企業を施工体制から排除し、不要な

重層化を回避するため、一括下請負の判断基準の明確化を図る必要があると提言した。同省では、一括下請負の判断基準を新たに策定し、元請、下請がそれぞれ果たすべき役割を具体的に定め、一括下請負の禁止の更なる徹底を図るとしている。

元請・下請それぞれが果たすべき役割は、工程管理については、元請は建設工事全体の進捗確認、工程調整、下請は請け負った工事の進捗確認。品質管理については、元請は下請負人からの施工報告確認、必要に応じた立会確認、下請は請負った工事の立会確認(原則)、施工報告―など。詳細はＵＲＬを参照。

〔ＵＲＬ〕http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo13_hh_000453.html

【問合先】土地・建設産業局建設業課 03－5253－8111 内線 24753、24754

調査統計

国交省、8月の建設総合統計、出来高総計は前年同月比 0.3%増の 4.2 兆円

国土交通省がまとめた、「建設総合統計」(平成 28 年８月分)によると、８月の出来高総計は４兆 2090 億円(前年同月比 0.3％増)で、このうち民間総計は２兆 5889 億円(同 4.5％増)、公共総計は１兆 6201 億円(同 5.7％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**〉２兆 1565 億円(前年同月比 5.4％増)、うち居住用 1 兆 3764 億円(同 6.5％増)、非居住用 7801 億円(同 3.5％増)〈**土木**〉4324 億円(同 0.1％増)。

［**公共の出来高総計の内訳**］〈**建築**〉2880 億円(前年同月比 12.2％減)、うち居住用 589 億円(同 12.0％減)、非居住用 2292 億円(同 12.3％減)〈**土木**〉１兆 3321 億円(同 4.1％減)。

［**地域別の出来高**］◇北海道＝2625 億円(前年同月比 4.2％減)◇東北＝5266 億円(同 8.0％減)◇関東＝1 兆 4447 億円(同 2.7％増)◇北陸＝2253 億円(同 0.6％減)◇中部＝4733 億円(同 0.1％減)◇近畿＝5358 億円(同 5.6％増)◇中国＝2045 億円(同 0.8％減)◇四国＝1163 億円(同 5.7％増)◇九州・沖縄＝4200 億円(同 0.3％増)。

〔ＵＲＬ〕http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000638.html
http://www.mlit.go.jp/common/001148953.pdf(8 月分統計概要)

【問合先】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、11 月の主要建設資材需要、全資材がプラス予測

国土交通省がまとめた平成 28 年 11 月の「主要建設資材月別需要予測」によると、全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＝380 万ｔ(前年同月比 2.9％のプラス)◇生コンクリート＝750 万㎥(同 0.2％のプラス)［**木材**］87.5 万㎥(同 6.8％のプラス)［**普通鋼鋼材、形鋼、小形棒鋼**］◇普通鋼鋼材＝180 万ｔ(同 8.9％のプラス)◇形鋼＝40 万ｔ(同 7.0％のプラス)◇小形棒鋼＝69 万ｔ(同 9.0％のプ

ラス）［**アスファルト**］13.5 万ｔ(同 0.2％のプラス)。

〔ＵＲＬ〕http://www.mlit.go.jp/common/001147837.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､9 月の都心 5 区のオフィス空室率､3 か月連続で 4%台下回る

三鬼商事がまとめた平成 28 年 9 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 25 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 0.20Ｐ下げ 3.70％となり、3 か月連続で 4%台を下回った。9 月は新築・既存ビルともに大型成約の動きが見られたことで、東京ビジネス地区全体の空室面積はこの 1 か月間で約 1 万 4000 坪減少した。［**大型新築ビル(25 棟)**］◇空室率＝12.18％(前月比 4.40Ｐ減、前年同月比 26.08Ｐ減)。9 月は新規供給がない中で、竣工 1 年未満のビルの成約が進み、同空室率が低下した。［**大型既存ビル(2565 棟)**］◇空室率＝3.47％(前月比 0.08Ｐ減、前年同月比 0.56Ｐ減)。9 月は統合や拡張移転に伴う大型成約の動きが見られたことから、同空室率が低下した。◇平均月額坪当たり賃料＝1 万 8336 円(前年同月比 4.22％、742 円の上昇、 前月比では 0.08％、14 円の上昇)。9 月は平均賃料の上げ幅が縮小したが、同賃料の上昇は 33 か月連続となった。

〔ＵＲＬ〕https://www.e-miki.com/market/download/sikyo/F1610_T0.pdf

【問合先】Ｍネット事業部 03－3275－0155

説 明 会

国交省､｢建築物省エネ法の詳細説明会｣を対象者別に全国で開催

国土交通省は、｢建築物省エネ法の詳細説明会｣を｢所管行政庁・審査機関向け｣と｢申請者向け｣に開催する。建築物のエネルギー消費性能の向上を図るため、｢建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律｣(建築物省エネ法)が平成 27 年 7 月 8 日に公布され、同法では、大規模非住宅の省エネ基準適合義務の規制措置(建築基準関係規定)を公布後 2 年以内の施行としている。同説明会は、対象者を｢所管行政庁・審査機関向け｣と｢申請者向け｣に分け、同法の規制措置の施行により変わることとなる建築確認及び完了検査の内容に重点を置いた説明を行う。

｢所管行政庁・審査機関向け｣の開催期間は平成 28 年 11 月 15 日(火)～平成 29 年 2 月 14 日(火)、開催場所は全国主要都市 11 か所で全 19 回開催、開催時間は 10:00～12:40。｢申請者向け｣の開催期間は平成 28 年 11 月 15 日(火)～平成 29 年 3 月 10 日(金)、開催場所は全都道府県で全 150 回開催、開催時間は 13:30～16:30。いずれも、内容は建築物省エネ法の概要で、建築確認・省エネ適合性判定・完了検査、届出等に係る手続きについて等、参加費は無料。参加方法や開催場所など詳細はＵＲＬを参照。

〔ＵＲＬ〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000695.html
【問合先】住宅局住宅生産課建築環境企画室 03－5253－8111 内線 39466

フォーラム

住生活月間で「若年世帯・子育て世帯の住まいの夢を叶える」フォーラム開催

住生活月間実行委員会は、「若年世帯・子育て世帯の住まいの夢を叶える～良質で魅力的な既存住宅の流通促進～」をテーマとした平成 28 年度住生活月間フォーラムを開催する。少子高齢化が進む中、若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現は重要な課題の一つとなっている。同フォーラムは、有識者による講演やパネルディスカッションを通じて、若年世帯・子育て世帯のライフスタイルを紹介し住生活ニーズを探るとともに、良質で魅力的な既存住宅の活用等豊かな住生活の実現に向けてこれからの方向性を考える。

同フォーラムは 2 部構成で、第 1 部は㈱ベネッセコーポレーション『サンキュ！』編集長・武田史子氏による基調講演、第 2 部は同氏のほか、ＮＰＯ法人子育てひろば全国連絡協議会理事長・奥山千鶴子氏、当協会理事の㈱インテリックス代表取締役社長・山本卓也氏をパネリストに、㈱ネクスト HOME’S 総合研究所副所長チーフアナリスト・中山登志朗氏をコーディネーターに迎えるパネルディスカッションが行われる。参加費は無料。日時と会場は、10 月 31 日(月)13:30～16:00（開場 13:00)、住宅金融支援機構本店 1 階すまい・るホール（東京都文京区)。

参加申込など詳細はＵＲＬを参照。

〔ＵＲＬ〕http://www.jh-a.or.jp/jyuuseikatu/zyuuseikatugekan28a.html
【問合先】事務局 03－3291－0881

土地入札

ＵＲ都市機構、東京都中央区湊二丁目東地区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東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 106 番 14 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（地位継承予定者）◇**募集要領等の配布期間・場所・方法**：10 月 26 日（水）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 10 月 25 日（火）、26 日（水）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/20161012minato3.pdf
【問合先】アセット戦略部アセット企画チーム 03－5323－0418