

今週の フラッシュ

発売は首都圏0.6%減、近畿圏3%増、契約率、首都圏61%

～不動産経済研、10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10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2903戸で、前年同月比0.6%減となり、2か月ぶりに減少したがほぼ横ばいとなった。初月契約率は61.6%で前年同月(68.8%)を7.2Pダウンして好調ラインとされる70%を下回った。10月の発売は100戸以上を発売した物件は3物件で、前年同月の1物件に比べ2物件増加している。初回売り出し物件(単発物件を含む)が37物件・1146戸と、前年同月(24物件・899戸)を上回ったが、1物件当たりの戸数は15.4戸と伸びず、全体の発売も微減となった。発売をエリア別に見ると、東京23区、神奈川県、千葉県は2桁増となったが、埼玉県が66.2%減と大きく落ち込み、東京都下も6.2%減と落ち込んだ。発売戸数に対する契約戸数は1789戸で、初月契約率は61.6%と2か月ぶりの60%台となった。全エリアが70%を下回り、なかでも東京都下が48.4%と50%を割り込み、埼玉県と千葉県は50%台に低迷している。

【首都圏・発売戸数】◇10月の発売戸数は2903戸で、前年同月比0.6%減と2か月ぶりに減少したがほぼ横ばい。発売物件数は全188物件・2903戸でこのうち、初回売り出し物件(単発物件を含む)は37物件・1146戸と、前年同月の24物件・899戸を上回ったが、1物件当たりの戸数は15.4戸と伸びず、全体の発売も微減となった。エリア別に見ると、東京23区1248戸(前年同月比10.5%増)、東京都下409戸(同6.2%減)、神奈川県813戸(同20.4%増)、埼玉県149戸(同66.2%減)、千葉県284戸(同18.3%増)一で、東京23区、神奈川県、千葉県は2桁増となったが、埼玉県が大きく落ち込み、東京都下も落ち込んだ。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43.0%で前年同月の38.7%に比べ4.3Pアップした。

【同・契約率、価格】◇発売戸数に対する契約戸数は1789戸、初月契約率は61.6%で前年同月の68.8%と比べ7.2Pダウンし、2か月ぶりに60%台となった。エリア別では東京23区(63.8%)、東京都下(48.4%)、神奈川県(67.9%)、埼玉県(53.0%)、千葉県(57.7%)一と全エリアが70%を下回り、なかでも東京都下が50%を割り込み、埼玉県、千葉県は50%台に低迷している。1戸当たりの平均価格は5406万円で、前年同月比42万円(0.8%)の上昇。㎡単価も79.3万円で、同3.4万円(4.5%)上昇し、戸当たり平均価格・㎡単価ともに2か月連続の上昇。地域別では、神奈川県が平均価格・㎡単価ともに下落したが、東京都下、埼玉県、千葉県は平均価格・㎡単価いずれも上昇している。

【同・専有面積、即日完売件数など】◇専有面積は68.18㎡で前年同月比3.5%縮小。100㎡以上の住戸は東京23区6物件・17戸と、神奈川県2物件・2戸の合計8物件・19戸でシェ

アは 0.7%だった。期中、即日完売物件は 3 物件・74 戸(シェア 2.5%)。このほか、フラット 35 登録物件数は 2721 戸(同 93.7%)。販売在庫は 10 月末時点で前月末(6120 戸)比 246 戸増の 6366 戸で、3 か月ぶりの増加。前年同月末(5019 戸)比では 1347 戸増加。

〔同・11 月の発売予測〕◇11 月の発売は前年同月(3496 戸)とほぼ横ばいの 3500 戸の見込み。また、今年 1～10 月までの累積発売戸数は 2 万 6064 戸で、前年同期(3 万 764 戸)と比べ、15.3%の減少となった。

〔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 1263 戸、前年同月比 3.3%増で、4 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(408 戸、前年同月比 11.7%減)、大阪府下(251 戸、同 3.1%減)、神戸市部(155 戸、同 4.0%増)、兵庫県下(234 戸、同 175.3%増)、京都市部(30 戸、同 78.6%減)、京都府下(36 戸、前年同月 0 戸)、奈良県(31 戸、前年同月比 24.0%増)、滋賀県(55 戸、同 61.8%増)、和歌山県(63 戸、同 8.7%減)―で、大阪市部と京都市部は 2 桁減となったが多くの物件が初回売り出しを迎えた兵庫県下が前年同月を大幅に上回った。

〔同・契約率、価格〕◇初月契約率は前年同月比 3.2Pアップの 71.8%で、2 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 70%を上回ったのは、大阪市部(73.0%)、神戸市部(87.7%)、滋賀県と和歌山県は 100%だった。1 戸当たりの平均価格は前年同月比 15.3%(530 万円)上昇の 3989 万円で 5 か月連続の上昇、㎡単価は同 10.6%(5.7 万円)上昇し 59.6 万円で 2 か月連続の上昇となった。㎡単価はすべてのエリアが上昇した。販売在庫は 10 月末時点 2455 戸で前月末(2546 戸)比 91 戸の減少、前年同月末(1954 戸)比では 501 戸の増加となった。

〔同・11 月の発売予測〕◇11 月の発売は前年同月(1696 戸)より少ない 1600 戸程度を予測。

〔URL〕<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/264/s201610.pdf> (首都圏)

<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/263/k201610.pdf> (近畿圏)

【問合せ先】企画調査部 03-3225-5301

政策動向

国交省、特区民泊の円滑な普及に向けマンション管理組合等へ通知を発出

国土交通省は、改正国家戦略特別区域法施行令において、特区民泊(国家戦略特別区域法(平成 25 年法律第 107 号)第 13 条に規定される「国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業」)の滞在日数要件が 2 泊 3 日に緩和されるとともに、認定申請前の周辺住民への説明手続等が規定されたこと等を踏まえ、特区民泊の円滑な普及を図るため 1.「マンション管理組合等への情報提供」を、外国人滞在施設経営事業実施区域を管轄する都道府県担当部局及び当協会ほか関係団体へ、2.「特区民泊の建築基準法における取扱い(安全性の確保、近隣住民等の良好な住環境に対する配慮などに関する措置)」を、外国人滞在施設経営事業実施区域を管轄する都道府県建築行政主務部長へそれぞれ通知を発出した。

まず、1.「マンション管理組合等への情報提供」では、(1)マンション管理組合における対応の参考として①認定申請を予定している事業者からの説明があった場合、特区民泊を実施するか否かについて、特区民泊は事業予定者が周辺地域の住民からの苦情・問合せに適切に

対応することや滞在者名簿の設置等が特区法及び政令により義務付けられており、その要件に該当する事業であることを踏まえ、区分所有者間(管理組合)でよく議論の上、できる限り管理組合として方針を決定し、できるだけ管理規約において明示する等により方針を告知することが望ましい、②その他の特区民泊実施区域内のマンションにおいては、必要に応じ、あらかじめ管理組合で議論の上、管理規約等において方針を告知することが望ましい、③特区民泊実施区域内の新規分譲マンションは、分譲事業者において、あらかじめ、規約上で方針を明示しておくことが考えられる一の内容を推奨する対応として周知する。(2)住宅の借主がさらに転貸して特区民泊を実施する場合の対応の参考として、事前に住宅所有者等の承諾を得て、転貸条件等を賃貸借契約上に反映することを周知する。

次に、2.「特区民泊の建築基準法における取扱い」では、今回の滞在日数要件の緩和に伴い、比較的短期の利用を可能とすることを踏まえ、6泊7日未満で行われる場合について、安全性を確保するとともに、近隣住民等の良好な住環境に配慮するため、(1)火災時における避難安全性を確保するための措置として①非常用の照明装置の設置(後付けの機器による対応が可能)、②警報機の設置(他法令の規定に基づいて設置されるものと兼用可能)。(2)近隣住民等の良好な住環境に配慮するための措置として、住居専用地域を特区民泊の実施地域に含める場合、実施区域を管轄する地方公共団体は、地域住民への周知・理解を求める。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000136.html

【問合先】 全般及び 1. (1)について住宅局市街地建築課 03-5253-8111 内線 39685、39684

1. (2)について住宅局住宅総合整備課 同内線 39335

2. (1)について住宅局建築指導課 同内線 39530

2. (2)について住宅局市街地建築課 同内線 39634

国交省、9月末までの長期優良住宅建築等計画の認定累計は 74.9 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 9 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 73 万 1704 戸、共同住宅等が 1 万 7633 戸で、総戸数は 74 万 9337 戸となった。〈平成 28 年 7～9 月の認定実績〉[一戸建ての住宅] ◇7 月=8943 戸◇8 月=9099 戸◇9 月=9068 戸 [共同住宅等] ◇7 月=29 戸◇8 月=64 戸◇9 月=31 戸 [総戸数] ◇7 月=8972 戸◇8 月=9163 戸◇9 月=9099 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=73 万 1704 戸◇共同住宅等=1 万 7633 戸◇総戸数=74 万 9337 戸。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000699.html

【問合先】 住宅局住宅生産課 03-5253-8111 内線 39435

調査統計

国交省、12 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 12 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 0.3%のプラス) ◇生コンクリート=800 万 m³ (同 2.2%の

プラス) [木材] 77.5 万 m³ (同 0.5% のプラス) [普通鋼鋼材、形鋼、小形棒鋼] ◇普通鋼鋼材=170 万 t (同 5.5% のプラス) ◇形鋼=39 万 t (同 8.9% のプラス) ◇小形棒鋼=62 万 t (同 5.1% のプラス) [アスファルト] 11.5 万 t (同 0.8% のプラス)。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001151558.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

国土省、9月の建設工事受注高は前年比8%増の8.7兆円、不動産業の発注17%減

国土交通省がまとめた平成 28 年 9 月の「建設工事受注動態統計調査報告」によると、受注高は 8 兆 7281 億円で、前年同月比 8.7% 増加した。うち元請受注高は 6 兆 2218 億円で同 12.5% 増加し、下請受注高は 2 兆 5063 億円で同 0.5% 増加した。元請受注高のうち、公共機関からの受注高は 2 兆 1986 億円、同 37.9% 増で 2 か月連続の増加。民間等からの受注高は 4 兆 233 億円、同 2.1% 増で前月の減少から再び増加。

民間等からの建築工事・建築設備工事(1 件 5 億円以上)の受注工事額は同 14.3% 減の 8779 億円で、前月の増加から再び減少。このうち発注者別に不動産業をみると、9 月は同 17.5% 減の 4093 億円で、3 か月ぶりの減少。9 月の元請受注高を発注者別にみると、「公共機関」からは 2 兆 1986 億円(前年同月比 37.9% 増)、「民間等」からは 4 兆 233 億円(同 2.1% 増)。元請・下請別では、元請受注高は 6 兆 2218 億円(同 12.5% 増)、下請受注高は 2 兆 5063 億円(同 0.5% 増)。「民間等」のうち、建築工事・建築設備工事(1 件 5 億円以上)は 8779 億円(同 14.3% 減)。工事種類別でみると、受注工事額が多いのは「住宅」で 2819 億円(同 7.5% 減)、次いで「事務所」945 億円(同 58.9% 減)、「宿泊施設」859 億円(同 491.6% 増)一などの順。「民間等」を発注者別にみると、「不動産業」の発注が 4093 億円(同 17.5% 減)で最多、次いで「サービス業」2469 億円(同 29.9% 増)、「製造業」790 億円(同 19.9% 減)、「卸売業・小売業」472 億円(同 10.5% 減)と続いている。発注者別・工事種類別でみると、受注工事額が多い順に、◇不動産業の「住宅」=2607 億円◇サービス業の「医療・福祉施設」=783 億円◇サービス業の「教育・研究・文化施設」=474 億円一などとなっている。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001151662.pdf>

【問合先】総合政策局・建設経済統計調査室 03-5253-8111 内線 28622、28623

ビル市況

三鬼商事、10月の都心5区のオフィス空室率、4か月連続で4%台下回る

三鬼商事がまとめた平成 28 年 10 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 2560 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 0.06 P 下げ 3.64% となり、4 か月連続で 4% 台を下回った。10 月は大規模ビルの新規供給や竣工 1 年未満のビルへの移転に伴う解約の影響があったが、既存ビルに成約が進んだことから、東京ビジネス地区全体の空室面積がわずかに減少し、平均空室率が小幅に低下した。[大型新築ビル(26 棟)] ◇空室率=14.25%(前月比 2.07 P 増、前年同月比 25.50 P 減)。10 月是新築ビル 2 棟が募集面積を残して竣工したことで、同空室率が上昇した。[大型既存ビル(2560 棟)] ◇空室率=3.34%(前

月比 0.13 P 減、前年同月比 0.54 P 減)。10 月は自社ビルやビジネス地区外からの移転などに伴う大型成約の動きが見られ、同空室率が低下した。◇平均月額坪当たり賃料=1 万 8435 円(前年同月比 4.67%、823 円の上昇、前月比では 0.54%、99 円の上昇)。10 月は上げ幅がやや拡大し、平均賃料の小幅な上昇は 2014 年 1 月以来 34 か月連続となった。

〔URL〕 https://www.e-miki.com/market/download/sikyo/F1611_T0.pdf

【問合せ先】 M ネット事業部 03-3275-0155

講演会

日本不動産研究所、「2017 年の日本経済と不動産市場」講演会開催

(一財)日本不動産研究所は、「2017 年の日本経済と不動産市場」をテーマとした定例講演会を開催する。今年は英国の欧州連合離脱問題や米国の大統領選挙など世界経済に大きな影響を与える出来事が話題となる一方、我が国においても日銀がマイナス金利を導入するなど、社会経済環境は日々変化している。同講演会は、来年に向けた日本経済の見通しを中心とした講演として、ジャーナリストで学習院大学法学部特別客員教授・岩田公雄氏による特別講演「どうなる日本の政治・経済」のほか、同研究所不動産エコノミスト・吉野薫氏による研究報告「2017 年の不動産市場」が行われる。参加費は無料。日時と会場は 12 月 9 日(金)13:15～16:00、有楽町朝日ホール(東京都千代田区)。定員の 600 名になり次第、締め切る。申込締切日は 11 月 25 日(金)。参加申込など詳細は URL を参照。

〔URL〕 <https://www.reinet.or.jp/pdf/seminar/2016dec.pdf>

【問合せ先】 企画部 03-3503-5330

セミナー

日本住宅・木材技術センター、「木造住宅・建築物の防・耐火設計セミナー」開催

(公財)日本住宅・木材技術センターは、「【図解】木造住宅・建築物の防・耐火設計セミナー」を開催する。同セミナーは、木造の住宅規模の建築物から大規模建築物に関連する準防火構造、防火構造、準耐火構造、耐火構造や内装制限に係る建築基準(建設省告示および国土交通省告示)の内容について【図解】で防・耐火設計を体系的に解説し、最近施行された CLT を用いた準耐火構造規定、木造 3 階建学校等や 3000 m²を超える建築物の規定等も【図解】で判りやすく解説する。プログラムは、①建物の火災性状と防・耐火設計の概要、②防・耐火規定の概要、③防・耐火規定の図解解説。講師は、国立研究開発法人建築研究所防火研究グループ上席研究員・成瀬友宏氏、(公財)日本住宅・木材技術センター特別研究員・山田誠氏。同セミナーでは、同センター発刊の「図解 木造住宅・建築物の防・耐火設計の手引」(6480 円、税込)をテキストに講義を行なうため、テキストを事前に準備し持参すること。当日、会場でのテキストの販売は行わない。日時と会場は、12 月 9 日(金)13:30～17:00、木材会館(東京都江東区)。定員は 100 名。受講料など詳細は URL を参照。

〔URL〕 <http://www.howtec.or.jp/joho/kousyuu/28kousyuu/28boutaika.pdf>

【問合せ先】 総務情報部 03-5653-7663