



10月の中古M、成約16%増、成約価格46か月連続増

～東日本レイズ、10月の首都圏不動産流通市場動向

(公財)東日本不動産流通機構(通称:東日本レイズ)がまとめた10月度(10月1日～30日)の「レイズ活用実績報告」と月例「首都圏不動産流通市場動向～マーケットウォッチ」によると、レイズ活用実績は、東日本の新規登録件数が24万1791件(前年同月比10.8%減)と減少、このうち売物件の登録件数が5万9971件(同11.9%減)、賃貸物件の登録件数が18万1820件(同10.5%減)で、ともに前年水準を下回った。成約報告をみると、売物件は8174件(同7.1%増)、賃貸物件は2万70件(同8.3%増)で、成約報告の合計は2万8244件(同7.9%増)と前年水準より増加した。

10月の首都圏のマーケット概況をみると、中古マンションの成約件数は3339件で前年同月比16.1%増と増加した。成約㎡単価は48.58万円で同6.1%上昇、成約価格は3136万円で同6.4%上昇し、ともに2013年1月から46か月連続で前年同月を上回った。専有面積は64.56㎡で同0.3%拡大し、2015年4月以来18か月ぶりに前年同月を上回った。地域別の成約件数は、東京都区部1367件(前年同月比19.2%増)は2桁増で、7か月連続で前年同月を上回った。多摩地区316件(同17.9%増)は、2桁増で2か月連続の増加となった。横浜・川崎市605件(同16.3%増)は、2桁増となり2か月連続で前年同月を上回り、神奈川県他249件(同18.0%増)も、2桁増で2か月連続の増加となった。埼玉県410件(同11.4%増)は2桁増で、2か月連続で前年同月を上回った。千葉県392件(同8.0%増)は5か月連続の増加。成約件数は首都圏全ての地域が前年同月比で増加。千葉県は5か月連続で増加し、千葉県以外は2桁増となった。成約㎡単価は、すべての地域が前年同月比で増加し、東京都区部は2012年10月から49か月連続で、埼玉県は11か月連続でともに前年同月を上回った。中古戸建住宅の成約件数は1151件(同8.0%増)で、2か月連続の増加。成約価格は3060万円で前年同月比2.5%上昇し、前月の下落から上昇に転じた。土地面積は同4.0%拡大し、建物面積は同0.7%拡大した。

成約価格をみると、中古マンションの成約平均価格は3136万円(前年同月比6.4%上昇)で、2013年1月から46か月連続で前年水準を上回り、9月(5.7%上昇)と比べると上昇率は0.7P拡大した。中古戸建住宅の成約平均価格は3060万円(同2.5%上昇)で、2か月ぶりに前年同月を上回り、前月比では1.0P下落した。新築戸建住宅の成約平均価格は3619万円(同6.3%上昇)で、9か月連続で上昇した。

《2016年10月度のレイズ活用実績の概要》

[新規登録件数] 24万1791件(前年同月比10.8%減)、うち◇売物件=5万9971件(同11.9%減)◇賃貸物件=18万1820件(同10.5%減) [成約報告件数] 2万8244件(同7.9%

増)、うち◇**売物件**=8174件(同7.1%増)◇**賃貸物件**=2万70件(同8.3%増) [条件検索] 1147万583件(同0.1%増) [図面検索] 2388万5396件(同0.4%増) [東日本月末在庫状況] 57万8313件(同2.8%減)、うち◇**売物件**=17万80件(同0.2%増)◇**賃貸物件**=40万8233件(同3.9%減) [総アクセス件数] 3703万1690件(同0.5%増)、2か月連続の増加。

《2016年10月の首都圏不動産流通市場動向の概要》

【中古マンション】◇**成約件数**=3339件(前年同月比16.1%増)で2か月連続の増加。首都圏の全ての地域が前年同月比で増加。千葉県は5か月連続で増加し、千葉県以外は2桁増となった◇**成約㎡単価**=首都圏平均48.58万円(同6.1%上昇)で、2013年1月以来46か月連続の上昇◇**成約平均価格**=3136万円(同6.4%上昇)で、46か月連続で前年水準を上回り、9月(5.7%上昇)と比べると上昇率は0.7P拡大した◇**成約平均面積**=64.56㎡(同0.3%増)、2015年4月以来18か月ぶりに前年同月を上回った◇**平均築年数**=19.73年◇**新規登録件数**=1万7313件(同6.0%増)で、2015年1月から22か月連続で前年同月を上回り、前月比でも4.3%増の2か月連続で増加【中古戸建住宅】◇**成約件数**=1151件(前年同月比8.0%増)で、横浜・川崎市と神奈川県他以外は増加し、多摩地区は15か月連続で、埼玉県は13か月連続でいずれも前年同月を上回った◇**成約平均価格**=3060万円(同2.5%上昇)で、2か月ぶりに前年同月を上回った◇**土地面積**=153.73㎡(同4.0%増)、2か月ぶりに拡大◇**建物面積**=105.16㎡(同0.7%増)、2か月ぶりに拡大◇**平均築年数**=20.35年◇**新規登録件数**=5420件(同7.5%減)で9か月連続で減少したが、前月比は6.2%増で2か月連続の増加【新築戸建住宅】◇**成約件数**=429件(前年同月429件)◇**成約平均価格**=3619万円(同6.3%上昇)で、9か月連続の上昇◇**土地面積**=117.58㎡(同0.7%減)で、2か月連続の縮小◇**建物面積**=97.80㎡(同0.3%減)で、2か月連続の縮小【土地(面積100~200㎡)】◇**成約件数**=514件(前年同月比3.4%減)で、4か月ぶりに減少◇**成約㎡単価**=19.53万円(同0.4%上昇)2か月連続の上昇◇**成約平均価格**=2849万円(同2.8%上昇)で、2か月連続の上昇。

[URL] http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/MW_201610data.pdf (マーケットウォッチ)

http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw_201610_summary.pdf (サマリーレポート)

http://www.reins.or.jp/pdf/info/nl/NL_201610.pdf (実績報告)

【問合せ先】03-5296-9350

調査統計

国交省、9月の建設総合統計、出来高総計は前年同月比2.9%増の4.5兆円

国土交通省がまとめた、「建設総合統計」(平成28年9月分)によると、9月の出来高総計は4兆5291億円(前年同月比2.9%増)で、このうち民間総計は2兆6913億円(同6.1%増)、公共総計は1兆8378億円(同1.5%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〉2兆2153億円(前年同月比6.0%増)、うち居住用1

兆 4061 億円(同 7.4%増)、非居住用 8093 億円(同 3.7%増)〈土木〉4759 億円(同 6.3%増)。

〔公共の出来高総計の内訳〕〈建築〉3201 億円(前年同月比 8.9%減)、うち居住用 581 億円(同 18.4%減)、非居住用 2620 億円(同 6.5%減)〈土木〉1 兆 5177 億円(同 0.2%増)。

〔地域別の出来高〕◇北海道=2949 億円(前年同月比 0.6%増)◇東北=5700 億円(同 6.2%減)◇関東=1 兆 5344 億円(同 4.9%増)◇北陸=2488 億円(同 3.8%増)◇中部=5073 億円(同 3.9%増)◇近畿=5557 億円(同 6.7%増)◇中国=2316 億円(同 4.9%増)◇四国=1282 億円(同 5.5%増)◇九州・沖縄=4582 億円(同 2.2%増)。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000644.html
<http://www.mlit.go.jp/common/001152112.pdf> (9 月分統計概要)

【問合せ先】 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

東京都の新設住宅着工、9 月は 20%増の 1.3 万戸、第 3 四半期は 4%増の 3.7 万戸

東京都は「平成 28 年 9 月及び平成 28 年第 3 四半期の新設住宅着工統計」をまとめた。まず「平成 28 年 9 月の新設住宅着工統計」をみると、東京都内における 9 月の新設住宅着工戸数は 1 万 3607 戸。前年同月比では、持家は減少したが、貸家、分譲住宅は増加し、全体で 20.1%増と 2 か月ぶりに増加となった。

〔主な利用関係別の内訳〕◇持家は 1381 戸(前年同月比 2.5%減)で 2 か月ぶりの減少◇貸家は 6413 戸(同 12.8%増)で 6 か月連続の増加◇分譲住宅は 5789 戸(同 40.2%増)で 2 か月ぶりの増加。うち、マンションは 4172 戸(同 68.9%増)で 4 か月ぶりの増加、一戸建住宅は 1556 戸(同 2.2%減)で 6 か月ぶりの減少。〔地域別内訳〕◇都心 3 区(千代田区、中央区、港区)は 1278 戸(同 214.8%増)で 3 か月ぶりの増加◇都心 10 区(千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、墨田区、江東区、渋谷区、豊島区)は 3947 戸(同 90.8%増)で 2 か月ぶりの増加◇区部全体では 1 万 787 戸(同 25.5%増)で 2 か月ぶりの増加◇市部では 2793 戸(同 3.9%増)で 2 か月連続の増加。

「平成 28 年第 3 四半期(7~9 月)の新設住宅着工統計」では東京都内の新設着工戸数は 3 万 7110 戸だった。前年同期比では、持家は減少したが貸家、分譲住宅は増加し全体で 4.4%増と 2 期連続の増加となった。〔主な利用関係別の内訳〕◇持家は 4441 戸(前年同期比 0.9%減)で 11 期連続の減少◇貸家は 1 万 9101 戸(同 9.4%増)で 6 期連続の増加◇分譲住宅は 1 万 3147 戸(同 0.6%増)で 5 期ぶりの増加。うち、マンションは 8282 戸(同 3.5%減)で 5 期連続の減少、一戸建住宅は 5000 戸(同 10.2%増)で 2 期連続の増加。〔地域別内訳〕◇都心 3 区は 2095 戸(同 16.5%増)で 2 期連続の増加◇都心 10 区は 9924 戸(同 29.1%増)で 2 期連続の増加◇区部全体では 2 万 8536 戸(同 4.6%増)で 2 期連続の増加◇市部では 8464 戸(同 3.6%増)で 2 期ぶりの増加。

〔URL〕 <http://www.metro.tokyo.jp/tosei/hodohappyo/press/2016/11/07/06.html>

【問合せ先】 都市整備局住宅政策推進部住宅政策課 03-5320-4932

市場動向

日本不動産研究所、2017 年東京 23 区のマンション価格は 1.5%上昇、賃料は微増と予測

(一財)日本不動産研究所は、住宅マーケットインデックスを活用して「東京 23 区のマンション価格と賃料の中期予測(2016~2020 年、2025 年)・2016 秋」をまとめた。住宅マーケットインデックスは東京 23 区の賃貸及び分譲マンションの賃料・価格・平均利回りについて、新築・中古(築 10 年)別、大型・標準・小型の各タイプ別に東京 23 区、都心 5 区及び城西・城南・城北・城東別、各区別に同研究所が調査・集計したもの。

「東京 23 区のマンション価格と賃料の中期予測(2016~2020 年、2025 年)・2016 秋」の概要を見ると、①2015 年は、マンション価格は高額物件の増加等で 8.9%と大きく上昇し、マンション賃料も 0.4%上昇の微増傾向が続いた、②2016 年は、消費税増税が延期となり駆け込み需要は発生しなくなるが、住宅ローン金利の低下などから、マンション価格は比較的安定して推移し、上昇幅が 2.3%に縮小する。マンション賃料は微増傾向が継続し 0.6%上昇する、③2017 年は、マンション価格が 1.5%上昇、2018 年は 0.7%上昇し、2019 年は 0.3%上昇と上昇幅が縮小し、2020 年はほぼ横ばいとなる。マンション賃料は微増傾向が続き、0.5%前後の上昇が継続し、2020 年は 2015 年比で 2.4%上昇。ただし、2019 年 10 月の消費税増税は含まれていないので、動向には注意が必要、④2021 年以降は、経済成長率が 0.5%前後と低く、人口減少も始まり、マンション価格は微減傾向で推移し 2025 年は 2015 年の水準に近づく。マンション賃料は 2021 年以降も微増傾向が続き、2025 年は 2015 年比で 4.0%上昇し、賃料水準は 2006 年頃の水準に近づく—と予測。[URL] <http://www.reinet.or.jp/>

【問合せ先】 研究部 03—3503—5335

不動産経済研、10 月の首都圏建売住宅の発売戸数は 37%増、月間契約率 54%

不動産経済研究所がまとめた 10 月の「首都圏建売住宅市場動向」(団地型)によると、新規発売戸数は 663 戸で、前年同月比 37.0%の増加となった。月間契約率は 54.0%で同 11.0 P アップした。10 月の発売戸数の地域別内訳は、東京都 175 戸(前年同月比 20.8%減、シェア 26.4%)、千葉県 155 戸(同 187.0%増、同 23.4%)、埼玉県 233 戸(同 135.4%増、同 35.1%)、神奈川県 100 戸(同 7.5%増、同 15.1%)、茨城県は発売がなかった。東京都は減少したが、千葉県、埼玉県、神奈川県は増加している。戸当たり平均価格は 4696.9 万円で、前年同月(5480.2 万円)比で 783.3 万円、14.3%の下落。地域別にみると、東京都 6054.3 万円(前年同月比 491.0 万円、7.5%下落)、千葉県 3931.9 万円(同 185.5 万円、5.0%上昇)、埼玉県 4047.0 万円(同 174.4 万円、4.1%下落)、神奈川県 5021.4 万円(同 361.4 万円、6.7%下落)—となり、千葉県のみ上昇した。

平均敷地面積は 131.71 m²で、前年同月比 2.8%の拡大。平均建物面積は 98.79 m²で、同 0.02%の縮小となった。即日完売物件は 1 物件 16 戸。月末時点の販売在庫(発売後 6 か月以内)は 811 戸で、前月末(709 戸)比 102 戸の増加、前年同月末(866 戸)比では 55 戸減少した。 [URL] <http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/264/s201610.pdf>

【問合せ先】 企画調査部 03—3225—5301



事業者募集

日本住宅・木材技術センター等、「CLT を活用した実証的建築支援事業」で募集開始

(公財)日本住宅・木材技術センターと木構造振興㈱は、林野庁補助事業「CLT 建築物等普及促進事業」の一環として、「協議会が取り組む実証的建築支援事業(CLT を活用した建築物等実証事業)」の提案事業の募集を開始した。林野庁補助事業の CLT 建築物等普及促進事業は、CLT(直交集成板)等を活用した建築物の普及の課題や解決策を見出し、その事例を全国的に波及させることで、CLT の加速的普及を図ることが目的。このほど募集する「協議会が取り組む実証的建築支援事業(CLT を活用した建築物等実証事業)」は CLT 普及への課題点やその解決方法を明確にし、具体的な需要拡大につなげることを目的として CLT 等を活用した建築物の実証事業で、成果の有効性・普及性が高く優れた提案に、その建築費等の事業経費の3/10か1/2を上限に助成を行い、実証事業進行において課題解決に協議会を設置し運営費の定額を助成するもの。◇**対象事業**＝CLT 等新たな製品・技術を活用した建築物の設計・建築等の実証事業。また、実証する項目を協議会で検討するもの。◇**応募資格**＝建築主等と協議会(提案する建築物等の建築に向けて、コスト縮減や普及等の課題解決に取り組む関係者で構成)運営者の連名とする。◇**採択した事業への経費負担**＝実証事業の実施に当たり、別に定める助成金交付規定によりその建築費等の事業経費の3/10か1/2を上限に助成する。また、実証事業進行における課題解決のために設置する協議会の運営費の定額を助成する。◇**事業規模**＝助成額(国庫補助金額)として全体で8億3500万円を予定。提案事業の選定は、外部の有識者で構成する「CLT を活用した建築物等実証事業検討委員会」が審査し、採択は14件程度。事業期間は、提案した実証事業を原則として平成29年3月末までに完了するもの。ただし、同事業は財政法第14条の3の規程により、翌年度に繰り越して使用が可能な経費に計上されており、財務大臣が承認した場合、最長で平成30年2月末まで提案した実証事業の実施が可能となる。応募締切日は12月6日(火)13:00必着のこと。詳細はURLを参照。

[URL] <http://www.howtec.or.jp/kenkyugijutsu/bosyu201603.html>

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



講演会

国総研、熊本地震災害をテーマに「国土技術政策総合研究所 講演会」開催

国土技術政策総合研究所は、熊本地震災害を主テーマとした平成28年度「国土技術政策総合研究所 講演会」を開催する。同講演会は、東京大学名誉教授・久保哲夫氏による特別講演「過去の地震被害に重ねる2016年熊本地震による建築物被害」をはじめ、特別セッションでは「既住の災害からの知見と国総研の災害活動・復旧復興技術支援」をテーマにした講演を、また、「生産性向上」、「維持管理・競争力強化」、「防災・減災」の3つの一般セッションを設定し、同研究所員による最前線の研究成果等を講演する。入場料は無料。日時と会場は12月8日(木)10:15～17:05、日本消防会館(ニッショーホール)(東京都港区)、申し込みは事前登録制で定員の700名になり次第、締め切る。なお、同講演会は土木学会CPDプログラムに認定されており、受講証明書の発行希望者は当日、受付にて申請すること。詳細はURLを参照。

[URL] <http://www.nilim.go.jp/lab/bbg/kouenkai/kouenkai2016/kouenkai2016.htm>

【問合せ】企画部企画課 029—864—7619