



## 発売は、首都圏3.5万戸、近畿圏1.8万戸で前年比共に減

### ～不動産経済研、2016年と12月の新築分譲マンション市場動向

不動産経済研究所がまとめた2016年年間(1月～12月)と2016年12月の「首都圏・近畿圏新築分譲マンション市場動向」によると、首都圏の昨年1年間の発売総戸数は前年比11.6%減の3万5772戸と減少し、3年連続で減少した。売れ行きの勢いを示す昨年1年間の月間契約率の平均は68.8%(前年比5.7P減)で好調ラインといわれる70%を2009年以来7年ぶりに下回った。昨年12月のマンション発売戸数は、前年同月比13.2%増の7007戸で3か月ぶりに増加となった。契約率は76.6%(同11.8P増)と70%を3か月ぶりに上回った。

近畿圏(2府4県)の昨年1年間の発売総戸数は前年比1.3%減の1万8676戸となった。昨年1年間の月間契約率の平均は71.9%(前年比1.1P増)で、前年より上昇し2010年以降7年連続で好調ラインといわれる70%を上回っている。また、昨年12月のマンション発売戸数は、前年同月比4.8%増の1975戸で、6か月連続で前年同月を上回った。契約率は69.2%(同9.6P増)と上昇したが、3か月ぶりに70%を下回った。大阪市部では、話題の超高層が絶好調で登場したが、神戸市部、兵庫県下、京都市部での初回売り出し物件の契約率が低迷の原因となっている。

#### 《2016年のマンション市場動向概要》

◆首都圏の市場【2016年年間の市場】[エリア別の発売状況] ◇東京23区=1万4764戸(前年比20.1%減) ◇東京都下=4069戸(同25.0%減) ◇神奈川県=8774戸(同10.2%増) ◇埼玉県=3897戸(同11.7%減) ◇千葉県=4268戸(同2.3%増) —と神奈川県と千葉県が増加したがその他のエリアはいずれも2桁減となり、東京23区と東京都下は2割以上の落ち込みとなった。[売行き状況] ◇初月契約戸数の合計=2万4616戸 ◇月間契約率の平均=68.8%(前年比5.7P減)。2009年以来7年ぶりに70%を下回った [価格動向] ◇戸当たり平均価格=5490万円(前年比28万円、0.5%の下落)—4年振りの下落。エリア別では東京23区のみ下落、その他のエリアはいずれも上昇している。◇㎡単価=79.3万円(同1.4万円、1.8%の上昇)—4年連続の上昇。億ションの発売は1265戸で、前年(1688戸)比423戸、25.1%の減少。[販売在庫の状況] 2016年12月末現在の販売在庫は7160戸で、前年末(6431戸)比729戸の増加。年末時点の在庫が7000戸台となるのは2009年(7389戸)以来のこと。即日完売は1482戸(シェア4.1%)、フラット35登録物件戸数は3万3777戸(同94.4%)だった。[2017年の発売予測] 東京23区、神奈川県、埼玉県が増加し、首都圏全体では3万8000戸前後(前年比6.2%増)となる見込み。

【2016年12月の市場】首都圏の昨年12月の発売戸数は7007戸で、前年同月(6189戸)比13.2%増と3か月ぶりに増加。[エリア別の発売状況] ◇東京23区=2543戸(前年同月

比 12.2%減) ◇東京都下=586 戸(同 29.9%減)◇神奈川県=1696 戸(同 112.5%増)◇埼玉県=684 戸(同 6.7%増)◇千葉県=1498 戸(同 47.0%増)一と、神奈川県、埼玉県、千葉県が増加し、なかでも神奈川県は 112.5%増と大幅に伸ばしている。[エリア別の契約率] ◇東京 23 区=79.4%(前年同月比 12.4P 増)◇東京都下=74.6%(同 11.8P 増)◇神奈川県=75.8%(同 24.0P 増)◇埼玉県=64.8%(同 11.3P 増)◇千葉県=79.2%(同 1.6P 増)一埼玉県のみ 70%を下回った。[価格動向] ◇戸当たり平均価格=5078 万円、前年同月比 379 万円、6.9%の下落で、2 か月連続の下落◇㎡単価=75.5 万円、同 0.7 万円、0.9%の下落で、2 か月連続の下落。戸当たり平均価格、㎡単価ともに、神奈川県と千葉県はいずれも上昇したが、東京都下と埼玉県がともに下落した。[平均専有面積] 67.23 ㎡で、前年同月比 6.2%の縮小。[即日完売] 4 物件 131 戸(シェア 1.9%)、フラット 35 登録物件戸数は 6412 戸(同 91.5%)。[販売在庫の状況] 12 月末時点の販売在庫は 7160 戸で、前月末(6324 戸)比 836 戸の増加、前年同月末(6431 戸)比で 729 戸の増加。[2017 年 1 月の発売予測] 1 月の発売は前年同月の 1494 戸を上回る 1500 戸程度となる見通し。

◆近畿圏の市場【2016 年年間の市場】[エリア別の発売状況] ◇大阪市部=8217 戸(前年比 15.1%増)◇大阪府下=3404 戸(同 8.0%減)◇神戸市部=1973 戸(同 30.3%減)◇兵庫県下=2167 戸(同 8.4%減)◇京都市部=1384 戸(同 12.1%減)◇京都府下=509 戸(同 31.5%減)◇奈良県=425 戸(同 64.7%増)◇滋賀県=379 戸(同 100.5%増)◇和歌山県=218 戸(同 60.3%増)一大阪市部、奈良県、和歌山県が 2 桁増し、滋賀県は 3 桁増となったが、その他のエリアはいずれも減少し、なかでも神戸市部、京都市部、京都府下は 2 桁減と落ち込んだ。[売行き状況] ◇初月の契約戸数の合計=1 万 3427 戸◇月間契約率の平均=71.9%(前年比 1.1P 増)、2010 年以降 7 年連続で好調ラインといわれる 70%を上回っている。[価格動向] ◇戸当たり平均価格=3919 万円(前年比 131 万円、3.5%の上昇)一4 年連続の上昇、1992 年(4402 万円)以来の高水準となった。◇㎡単価=61.6 万円(同 3.4 万円、5.8%の上昇)一4 年連続の上昇、1991 年(75.0 万円)以来の高水準となった。[販売在庫の状況] 2016 年 12 月末現在の販売在庫は 2782 戸で、前年末(2339 戸)比 383 戸の増加、このうち建物竣工済みの完成在庫は 12.1%減の 802 戸。[2017 年の発売予測] 1 万 9000 戸程度(前年比 1.7%増)となる見込み。

【2016 年 12 月の市場】近畿圏の昨年 12 月の発売戸数は 1975 戸で、前年同月比 4.8%増と 6 か月連続で前年同月を上回った。[エリア別の発売状況] ◇大阪市部=541 戸(前年同月比 21.6%増)◇大阪府下=452 戸(同 54.8%増)◇神戸市部=360 戸(同 19.1%減)◇兵庫県下=279 戸(同 81.2%増)◇京都市部=136 戸(同 49.3%減)◇京都府下=138 戸(同 49.5%減)◇奈良県=19 戸(同 375.0%増)◇滋賀県=50 戸(前年同月 0 戸)◇和歌山県=0 戸(同 3 戸)一と、大阪市部、大阪府下、兵庫県下が 2 桁増。[契約率] 初月契約率は 69.2%で、前年同月(59.6%)に比べ 9.6P 増、前月(75.4%)比では 6.2P 減。3 か月ぶりに好調ラインと言われる 70%を下回った。大阪市部では、話題の超高層が絶好調で登場したが、神戸市部、兵庫県下、京都市部での初回売り出し物件の契約率が低迷。[価格動向] ◇戸当たり平均価格=4321 万円、前年同月比 204 万円、4.5%の下落で 2 か月連続の下落◇㎡単価=61.3 万円、同 4.9 万円、7.4%の下落で、2 か月連続の下落。[平均専有面積] 70.48 ㎡で、前年同月比 3.2%の拡大。[即日完売] 11 物件 100 戸(シェア 5.1%)。[販売在庫の状況] 12 月末時点の販売在

庫は 2782 戸で、前月末比 222 戸の増加、前年同月末比で 383 戸の増加。[2017 年 1 月の発売予測] 1 月の発売は前年同月の 899 戸を上回る 1100 戸程度となる見通し。

〔URL〕 <http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/270/s2016.pdf> (首都圏 2016 年のまとめ)  
<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/268/k2016.pdf> (近畿圏 2016 年のまとめ)  
<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/272/s201612.pdf> (首都圏 2016 年 12 月)  
<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/271/k201612.pdf> (近畿圏 2016 年 12 月)

【問合せ先】 企画調査部 03-3225-5301

## 政策動向

### 国交省、瑕疵担保履行法に基づく新築住宅引渡は 3.7%減の 37 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 9 月 30 日の基準日における届出の受理状況～」によると、平成 28 年 4 月 1 日から平成 28 年 9 月 30 日の基準日までに引き渡された新築住宅は前年同期(平成 27 年 4 月 1 日から平成 27 年 9 月 30 日)の 39 万 2902 戸と比べ 3.7%減の 37 万 8384 戸で減少となった。このうち建設業者による引渡は 26 万 6240 戸(前年同期比 1.2%減)、宅地建物取引業者による引渡は 11 万 2144 戸(同 9.1%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、それぞれ引き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づけられている。

#### 〔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 13 万 5794 戸(全体比 51.0%)、「保険への加入」を選択した戸数は 13 万 446 戸(同 49.0%)。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 131 事業者(同 0.7%)、「保険の加入のみ」であった事業者は 1 万 9336 事業者(同 99.2%)、「保証金の供託」と「保険の加入」を併用した事業者は 28 事業者(同 0.1%)。

基準日である平成 28 年 9 月 30 日における届出の受理状況＝5 万 7791 事業者、うち引き渡し戸数「0 戸」の事業者を除いた事業者数は 1 万 9495 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た新築住宅のうち、「保証金の供託」を選択した戸数は 4 万 6201 戸(全体比 41.2%)、「保険への加入」を選択した戸数は 6 万 5943 戸(同 58.8%)。

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 90 事業者(同 1.5%)、「保険の加入のみ」であった事業者は 5755 事業者(同 98.0%)、「保証金の供託」と「保険の加入」を併用した事業者は 30 事業者(同 0.5%)。

基準日である平成 28 年 9 月 30 日における届出の受理状況＝1 万 5439 事業者、うち引き渡し戸数「0 戸」の事業者を除いた事業者数は 5875 事業者。

#### 〈平成 27 年 10 月 1 日から平成 28 年 9 月 30 日まで(1 年間)の届出手続の受理状況〉

同期間に引渡したとして届出があった新築住宅は 85 万 9695 戸、そのうち 61 万 2462 戸が建設業者(2 万 9529 事業者)、24 万 7233 戸が宅地建物取引業者(8061 事業者)からの引き渡し。  
〔URL〕 [http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000712.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000712.html)

【問合せ先】 住宅局住宅生産課住宅瑕疵担保対策室 03—5253—8111 内線 39454、39448  
土地・建設産業局建設業課建設業適正取引推進指導室 内線 24715  
土地・建設産業局不動産課不動産業指導室 内線 25123

## 住金機構、フラット 35(買取型)の平成 28 年 10~12 月分の申請は 3.3 万戸

(独)住宅金融支援機構がまとめた証券化支援事業に係る【フラット 35】の平成 28 年度第 3 四半期(平成 28 年 10~12 月分)の申請件数によると、証券化支援事業【フラット 35(買取型)】の買取申請戸数は 3 万 3003 戸、買取実績戸数は 2 万 6875 戸(金額は 7498 億 8155 万円)となった。

また、【フラット 35(保証型)】〔住宅融資保険(保証型)が付保されたもの〕は付保申請戸数 1617 戸、付保実績戸数 439 戸(金額は 127 億 2792 万円)。

[URL] [http://www.jhf.go.jp/topics/topics\\_20170119.html](http://www.jhf.go.jp/topics/topics_20170119.html)

【問合せ先】 お客様コールセンター0120—0860—35



## 調査統計

### 国交省、主要建設資材の需給は全ての資材が均衡、価格は石油等やや上昇

国土交通省は 1 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]=異形棒鋼、H形鋼、石油は「やや上昇」、その他の資材は「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]=異形棒鋼、H形鋼、石油は「やや上昇」、その他の資材は「横ばい」。[需給動向]=全ての資材が「均衡」。[在庫状況]=木材(製材)は「やや品不足」。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001169290.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、平成28年度上半期のリフォーム受注27%増、防災関連・空調換気が増勢

国土交通省がまとめた平成28年度上半期(平成28年4月 1 日~平成28年9月30日)の「建築物リフォーム・リニューアル調査報告」によると、建築物リフォーム・リニューアル工事の受注高は7兆6137億円(前年同期比27.1%増)で、このうち住宅に係る工事は3兆1291億円(同50.5%増)、店舗や宿泊施設など非住宅に係る工事は4兆4846億円(同14.7%増)となっている。

なかでも住宅に係る工事受注高をみると、◇一戸建住宅=1兆6405億円(同85.4%増)◇共同住宅=1兆3718億円(同24.1%増)。非住宅系では◇事務所=8668億円(同31.5%増)◇生産施設(工場、作業場)=7616億円(同67.6%増)—などとなっている。

住宅のリフォーム・リニューアル工事を目的別でみると、◇劣化や壊れた部位の更新・修繕=281万3214件(前年同期比109.5%増)◇屋上緑化、壁面緑化=4738件(同7.4%増)◇アスベスト対策=1045件(同344.2%増)が増加しているが、◇省エネルギー対策=10万3985件(同45.3%減)◇高齢者・身体障害者対応=5万5958件(同62.2%減)◇防災・防犯・安全性向上=

4万3793件(同53.5%減)◇用途変更=8137件(同65.3%減)◇耐震性向上=1万6032件(同67.6%減)一などが減少している。今回新しく追加された◇増床=1万1147件だった。

工事の部位別にみると、◇防災関連設備=2万8166件(前年同期比72.3%増)◇空気調和換気設備=26万8339件(同203.1%増)◇昇降機設備=88万2849件(同4341.3%増)などが増勢をみせているが、◇給水給湯排水衛生機器設備=1897件(同99.6%減)◇廃棄物処理設備=5144件(同67.8%減)◇電気設備=13万7339件(同22.6%減)◇太陽光発電設備=2031件(同93.1%減)一などは減少となった。また、◇中央監視設備=3万6201件(前年同期は工事件数0件)だった。

非住宅を用途別にみると、◇事務所=8668億円(前年同期比31.5%増)◇店舗=6524億円(飲食店=1413億円、物販店舗=5111億円)(同10.0%減)◇生産施設(工場、作業場)=7616億円(同67.6%増)◇倉庫・流通施設=1477億円(同34.0%増)◇学校の校舎=4804億円(同46.0%減)◇医療施設=2510億円(同62.7%増)◇宿泊施設=2226億円(同55.1%増)◇老人福祉施設=934億円(28.1%増)一など。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04\\_hh\\_000653.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000653.html)

【問合先】 総合政策局情報政策課建設経済統計室 03-5253-8111 内線 28615

## 意見募集

### 国交省、「宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する省令案等」で意見募集を開始

国土交通省は「宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する省令案等」について意見募集を開始した。同募集は、宅地建物取引業法施行規則及び宅地建物取引業者営業保証金規則の一部を改正することを予定しており、最終的な決定を行う際の参考とすることとして意見を求めるもの。応募締切りは2月19日(日)18:15までに必着のこと。意見提出の所定様式等や詳細はURLを参照。

[URL] <https://search.e-gov.go.jp/servlet/Public?CLASSNAME=PCMMSTDETAIL&id=155170301&Mode=0>

【問合先】 土地・建設産業局不動産課 03-5253-8111 内線 25129

## 協会だより

### 当協会の会員は企業会員 492 社、賛助会員 170 社に

当協会はこのほど開催した理事会で、正会員(企業会員)1社、賛助会員4社の新規入会を承認した。これにより1月10日現在、正会員(企業会員)492社、正会員(団体会員)17団体、正会員(特別会員)3団体、賛助会員170社となった。

今回承認された新規入会会員(会社名、所在地、代表者氏名・敬称略)は、次の通り。

<正会員(企業会員)>◇アルヒ(株)(東京都港区、濱田宏、(再入会))。

<賛助会員>◇(株)アイアンドエフ(東京都中央区、福島優)◇(株)サンアローズ(東京都立川市、仲宣武)◇ジャパン・アフィニティ・マーケティング(株)(東京都新宿区、宮澤貢)◇(株)マイナビ(東京都千代田区、西達矢)。

【問合先】 事務局 03-3511-0611