



発売戸数は首都圏 7%減、近畿圏 55%増

～不動産経済研、1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2017年1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1384戸で、前年同月比7.4%減となり、2か月ぶりの減少となった。初月契約率は61.6%で前年同月(58.6%)を3.0Pアップしたが好調ラインとされる70%を大きく下回り発売・初月契約率ともに低調となった。1月の発売は全138物件と前年同月の121物件を上回った。100戸以上を発売した物件はなかった(前年同月も0件)。初回売り出し物件(単発物件を含む)は12物件・342戸と、前年同月(28物件・705戸)を物件数で16物件、戸数で363戸とともに減少。発売をエリア別に見ると、東京23区が13.7%増、千葉県が26.0%増と伸ばしたが、その他のエリアはいずれも2桁減となり、なかでも東京都下が52.5%減と大きく落ち込んだ。発売戸数に対する契約戸数は852戸で、初月契約率は2か月ぶりに70%を下回り61.6%で、エリア別でも全エリアが70%を下回り、東京都下が36.0%、埼玉県が46.8%、千葉県が58.8%と低迷している。

〔首都圏・発売戸数〕◇1月の発売戸数は1384戸で、前年同月比7.4%減と2か月ぶりの減少。発売物件数は全138物件・1384戸でこのうち、初回売り出し物件(単発物件を含む)は12物件・342戸と、前年同月の28物件・705戸を物件数で16物件、戸数で363戸減少している。エリア別に見ると、東京23区688戸(前年同月比13.7%増)、東京都下114戸(同52.5%減)、神奈川県266戸(同12.5%減)、埼玉県156戸(同28.4%減)、千葉県160戸(同26.0%増)一で、東京23区と千葉県は2桁増したが、その他のエリアはいずれも2桁減し、なかでも東京都下は大きく落ち込んだ。

〔同・契約率、価格〕◇発売戸数に対する契約戸数は852戸、初月契約率は61.6%で前年同月の58.6%と比べ3.0Pアップしたが、2か月ぶりに好調ラインとされる70%を下回った。エリア別では東京23区(67.9%)、東京都下(36.0%)、神奈川県(66.5%)、埼玉県(46.8%)、千葉県(58.8%)一とすべてのエリアで70%を下回り、なかでも東京都下、埼玉県、千葉県が低迷している。1戸当たりの平均価格は6911万円で、前年同月比24.1%(1341万円)上昇。㎡単価も97.6万円で、同25.0%(19.5万円)上昇し、戸当たり平均価格・㎡単価ともに3か月ぶりの上昇。地域別では、神奈川県は平均価格・㎡単価ともに下落したが、その他のエリアは戸当たり平均価格・㎡単価ともに上昇し、東京23区は千代田区、港区、新宿区などで高級・高額物件の発売があったことで、戸当たり平均価格で28.0%・㎡単価で27.5%とともに上昇した。埼玉県も戸当たり平均価格・㎡単価とともに20%以上上昇している。

〔同・専有面積、即日完売件数など〕◇専有面積は70.79㎡で前年同月比0.7%縮小。専有面積が100㎡以上の住戸は東京23区4物件・37戸、東京都下2物件・2戸の合計6物件・

39戸でシェアは2.8%だった。期中、即日完売物件は3物件・60戸(シェア4.3%)。フラット35登録物件数は1360戸(同98.3%)。販売在庫は1月末時点で前月末(7160戸)比318戸減の6842戸で、2か月ぶりに6000戸台に戻している。前年同月末(6340戸)比では502戸増加。

〔同・2月の発売予測〕◇2月の発売は前年同月(2237戸)を上回る2500戸前後の見込み。

〔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1396戸、前年同月比55.3%増で、7か月連続で前年実績を上回った。エリア別にみると、大阪市部(676戸、前年同月比40.0%増)、大阪府下(188戸、同43.5%増)、神戸市部(203戸、同250.0%増)、兵庫県下(104戸、同103.9%増)、京都市部(70戸、同43.1%減)、京都府下(30戸、同6.3%減)、奈良県(63戸、同950.0%増)、滋賀県(52戸、同246.7%増)、和歌山県(10戸、前年同月0戸)一で、京都市部と京都府下以外のエリアで前年同月を大幅に上回り、実数では497戸の増加となった。

〔同・契約率、価格〕◇初月契約率は前年同月比8.0Pアップの75.1%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(83.6%)、神戸市部(77.3%)、奈良県(76.2%)、滋賀県(90.4%)、和歌山県(70.0%)となり、大阪府下(60.1%)、兵庫県下(57.7%)、京都市部(62.9%)、京都府下(23.3%)は低迷している。大阪市部(83.6%)の高契約率で全体を牽引したことで70%を超えた。1戸当たりの平均価格は前年同月比12.0%(457万円)下落の3341万円で3か月連続の下落、㎡単価は同3.6%(2.1万円)上昇し60.4万円で3か月ぶりの上昇となった。販売在庫は1月末時点2720戸で前月末(2782戸)比62戸の減少、前年同月末(2265戸)比では455戸の増加となった。

〔同・2月の発売予測〕◇2月の発売は前年同月(1640戸)を下回る1500戸程度を予測。

〔URL〕<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/274/s201701.pdf> (首都圏)

<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/273/k201701.pdf> (近畿圏)

【問合せ先】企画調査部 03-3225-5301

調査統計

国交省、平成28年12月末の低炭素建築物新築等計画の認定は累計2.1万戸

国土交通省は、「都市の低炭素化の促進に関する法律」に基づく低炭素建築物新築等計画の認定状況(平成28年12月末時点)をまとめた。この認定制度は、平成24年12月4日から運用を開始している。〔一戸建ての住宅〕◇平成28年10月=366戸◇同11月=395戸◇同12月=390戸〔共同住宅等の住戸〕◇平成28年10月=186戸◇同11月=365戸◇同12月=448戸〔非住宅建築物〕◇平成28年10月=0棟◇同11月=0棟◇同12月=1棟〔総戸数〕◇平成28年10月=552戸◇同11月=760戸◇同12月=839戸(うち非住宅建築物1棟)。〔制度運用開始からの累計(平成28年12月末時点)〕◇一戸建ての住宅=1万2009戸◇共同住宅等の住戸=9253戸◇非住宅建築物=14棟◇総戸数=2万1282戸(うち非住宅建築物14棟)。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000711.html

【問合せ先】住宅局住宅生産課建築環境企画室 03-5253-8111 内線 39466、39458

国交省、3月の主要建設資材需要、すべての資材がプラス予測

国土交通省がまとめた平成29年3月の「主要建設資材月別需要予測」によると、すべ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6.1%のプラス)◇生コンクリート=750万m³(同3.8%のプラス)[木材]82.5万m³(同5.6%のプラス)[普通鋼鋼材、形鋼、小形棒鋼]◇普通鋼鋼材=195万t(同7.3%のプラス)◇形鋼=42万t(同4.5%のプラス)◇小形棒鋼=68万t(同4.6%のプラス)[アスファルト]19.0万t(同18.2%のプラス)。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001171462.pdf>

【問合先】 土地・建設産業局建設市場整備課 03-5253-8111 内線 24863、24864

国交省、建設工事受注高、平成28年は前年比5.7%増、12月は前年同月比2.9%増

国土交通省は平成28年年間と12月の「建設工事受注動態統計調査報告」をまとめた。概要は次のとおり【平成28年年間】◇受注高=86兆3986億円で前年比5.7%増加した。うち元請受注高は58兆2370億円で同4.6%増加し、下請受注高は28兆1616億円で同8.0%増加した。元請受注高のうち公共機関からの受注高は16兆3743億円で同3.4%増加し、民間等からの受注高は41兆8627億円で同5.0%増加した。◇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=9兆3274億円で前年比4.6%増加。このうち発注者別の不動産業は、3兆6516億円(同16.6%増)。◇工事種別=受注額が多いのは、①「住宅」2兆5517億円(同9.9%増)、②「事務所」1兆5981億円(同7.4%減)、③「工場・発電所」1兆2294億円(同4.4%減)一などの順。◇民間等発注者別=発注額が多いのは、①「不動産業」3兆6516億円(同16.6%増)、②「サービス業」2兆4920億円(同1.1%減)、③「製造業」1兆2214億円(同17.7%減)一の順で、「不動産業」が最多。◇発注者別・工事種別=受注工事額が多い順に①不動産業の「住宅」2兆2205億円、②サービス業の「医療・福祉施設」8431億円、③製造業の「工場・発電所」8417億円一など。

【平成28年12月】◇受注高=7兆3825億円で前年同月比2.9%増加した。うち元請受注高は4兆9994億円で同3.9%増加し、下請受注高は2兆3830億円と同1.0%増加した。元請受注高のうち公共機関からの受注高は1兆4087億円と同13.5%増で3か月ぶりの増加。民間等からの受注高は3兆5907億円と同0.5%増で4か月連続の増加。◇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=9398億円と前年同月比3.7%増で、3か月連続の増加。このうち発注者別の不動産業は、3913億円(同37.0%増)。◇工事種別=受注額が多いのは、①「住宅」2774億円(同12.2%増)、②「事務所」2012億円(同9.9%減)、③「工場・発電所」1061億円(同10.5%減)一などの順。◇民間等発注者別=発注額が多いのは、①「不動産業」3913億円(同37.0%増)、②「サービス業」2910億円(同8.6%増)、③「製造業」1271億円(同17.7%減)一の順で、「不動産業」が最も多かった。◇発注者別・工事種別=受注工事額が多い順に①不動産業の「住宅」2374億円、②サービス業の「医療・福祉施設」1002億円、③製造業の「工場・発電所」748億円一など。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001171980.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

東京都、昨年の住宅着工数は3年ぶり増加、第4四半期も増加、12月は減少

東京都がまとめた「平成28年1年間及び平成28年第4四半期と12月の新設住宅着工統計」によると、東京都内における昨年1年間の新設住宅着工戸数は前年比で持家、分譲住宅は減少したが、貸家が増加したことで全体では4.4%増の14万8275戸で3年ぶりの増加となった。平成28年第4四半期(10～12月)では前年同期比で持家は減少したが、貸家、分譲住宅が増加し全体では3.4%増の3万5363戸と3期連続の増加。また昨年12月は、前年同月比で持家、貸家、分譲住宅ともに減少し、全体では6.5%減の1万1039戸と4か月ぶりの減少となった。

《平成28年1年間の住宅着工動向の概況》

[主な利用関係別の内訳]◇持家は1万6465戸(前年比1.1%減)、3年連続の減少◇貸家は7万2214戸(同12.0%増)、6年連続の増加◇分譲住宅は5万9094戸(同1.5%減)、4年連続の減少。うち、マンションは3万9718戸(同3.2%減)、2年ぶりの減少、一戸建ては1万8753戸(同2.0%増)、3年ぶりの増加。[地域別内訳]◇都心3区(千代田区、中央区、港区)は7495戸(同20.7%減)、2年ぶりの減少◇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3万5854戸(同5.4%増)、4年ぶりの増加◇区部全体は11万4871戸(同6.8%増)、2年ぶりの増加◇市部は3万3008戸(同3.0%減)、2年ぶりの減少。

《平成28年第4四半期(10～12月)の住宅着工動向の概況》

[主な利用関係別の内訳]◇持家は4135戸(前年同期比0.6%減)、12期連続の減少◇貸家は1万8109戸(同6.8%増)、7期連続の増加◇分譲住宅は1万2972戸(同1.8%増)、2期連続の増加。うち、マンションは8206戸(同8.0%増)、6期ぶりの増加、一戸建ては4557戸(同9.4%減)、3期ぶりの減少。[地域別内訳]◇都心3区(千代田区、中央区、港区)は1743戸(同11.6%減)、3期ぶりの減少◇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7794戸(同4.0%増)、3期連続の増加◇区部全体は2万7354戸(同8.5%増)、3期連続の増加◇市部は7911戸(同11.1%減)、2期ぶりの減少。

《平成28年12月の住宅着工動向の概況》

[主な利用関係別の内訳]◇持家は1183戸(前年同月比5.5%減)、2か月連続の減少◇貸家は5479戸(同10.3%減)、9か月ぶりの減少◇分譲住宅は4359戸(同1.4%減)、4か月ぶりの減少。うち、マンションは2844戸(同6.2%増)、4か月連続の増加、一戸建ては1443戸(同15.1%減)、4か月連続の減少。[地域別内訳]◇都心3区(千代田区、中央区、港区)は461戸(同31.0%増)、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2698戸(同15.0%増)、2か月連続の増加◇区部全体は8701戸(同4.3%増)、4か月連続の増加◇市部は2310戸(同32.3%減)、2か月連続の減少。

[URL] <http://www.metro.tokyo.jp/tosei/hodohappyo/press/2017/02/06/03.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

ビル市況

三鬼商事、1月の都心5区のオフィス空室率、7か月連続で4%台下回る

三鬼商事がまとめた1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33棟、既存ビル2554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0.13P上げ3.74%となり、平成28年7月から7か月連続で4%台を下回った。1月は大型解約の動きは少なかったが、大規模ビルを含む新規供給があったことで、東京ビジネス地区全体の空室面積はこの1か月間で約1万坪増加した。[大型新築ビル(33棟)] ◇空室率=21.45%(前月比6.13P上昇、前年同月比5.79P低下)。1月は大規模ビル3棟を含む7棟の新築ビルが竣工した。募集面積を残しているビルがあるため、同空室率が上昇した。

[大型既存ビル(2554棟)] ◇空室率=3.16%(前月比0.13P低下、前年同月比0.42P低下)、1月は大型解約の動きが少ない中、拡張移転に伴う大型成約のほか、小規模な成約の動きも見られたことから、同空室率が低下した。◇平均月額坪当たり賃料=1万8582円(前年同月比4.45%、792円の上昇、前月比では0.23%、42円の上昇)、1月は東京ビジネス地区の平均賃料の動向には変化が見られず、同賃料は37か月連続で小幅な上昇をしている。

[URL] https://www.e-miki.com/market/download/sikyo/F1702_T0.pdf

【問合せ】Mネット事業部 03-3275-0155

セミナー

東京都、光熱費の削減など「住宅用太陽光発電メンテナンスセミナー」開催

東京都と東京都環境公社は、「住宅用太陽光発電メンテナンスセミナー」を開催する。同セミナーは、太陽光発電システムを安全で効率的に使用することの周知を目的に、太陽光発電システムのメンテナンス方法や手軽にできる光熱費の削減などについて事例も紹介する。プログラムは、特定非営利活動法人による「太陽光発電はメンテナンスフリーじゃない」、「太陽光発電オーナーのための電力自由化Q&A」、東京都地球温暖化防止活動推進センター派遣講師(エコアドバイザー)による「手軽にできるお家の光熱水費削減」などが予定されている。対象は、すでに自宅に太陽光発電システムを導入している所有者を始め誰でも参加できる。参加費は無料。日時と会場は3月12日(日)10:00~11:30、武蔵野公会堂第1・第2合同会議室。参加申込締切日時は3月10日(金)12:00まで。ただし定員の50名になり次第、締め切る。詳細はURLを参照。

[URL] <http://www.metro.tokyo.jp/tosei/hodohappyo/press/2017/02/13/06.html>

<https://www.tokyosolar.jp/contact/2017/form-rsgs.html>(申し込みについて)

【問合せ】環境局地球環境エネルギー一部地域エネルギー課 03-5388-3533

(太陽光発電に関する都の取組について)

(公財)東京都環境公社 東京都地球温暖化防止活動センター(クール・ネット東京)

03-5990-5066(申請方法・セミナーについて)