



2016年の全国マンション発売は3年連続減の7.6万戸

～不動産経済研、今年は2.0%増の約7.8万戸を予測

不動産経済研究所がまとめた2016年間の「全国マンション市場動向」によると、昨年1年間に全国主要都市で発売された民間による新築分譲マンション(発売戸数ベース。定期借地権マンションなどは含まない)は前年比1.4%減の7万6993戸と減少した。価格上昇の影響などによって3年連続で減少し、2年連続で発売が7万戸台となった。また、マンションの発売総額は約3兆5111億円で、前年比953億円、2.6%の減額となった。

《新築分譲マンション市場動向の概要》

＜圏域別の発売状況＞◇首都圏＝3万5772戸(前年比11.6%減、全国シェア46.5%) ◇近畿圏＝1万8676戸(同1.3%減、同24.3%) ◇東海・中京圏＝4872戸(同2.6%減、同6.3%) ◇北海道＝1217戸(同6.9%増、同1.6%) ◇東北地区＝2082戸(同65.2%増、同2.7%) ◇関東地区＝1188戸(同7.6%増、同1.5%) ◇北陸・山陰地区＝351戸(同22.0%減、同0.5%) ◇中国地区＝3211戸(同64.2%増、同4.2%) ◇四国地区＝1145戸(同56.2%増、同1.5%) ◇九州地区＝8479戸(同19.9%増、同11.0%) 一と、北海道、東北地区、関東地区、中国地区、四国地区、九州地区が増加したが北陸・山陰地区は減少し、首都圏、近畿圏、東海・中京圏の三大都市圏も落ち込んだ。

〔主要都県・中核都市の発売内訳〕首都圏は、◇東京都＝1万8833戸(前年比21.2%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) 一で、東京都と埼玉県以外のエリアは増加。近畿圏は、◇大阪府＝1万1621戸(同7.3%増) ◇兵庫県＝4140戸(同20.3%減) ◇京都府＝1893戸(同18.3%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) 一で、兵庫県と京都府が減少。地方中核都市では、◇札幌市＝1088戸(同5.3%増) ◇仙台市＝1361戸(同79.8%増) ◇名古屋市＝2600戸(同6.0%減) ◇広島市＝1735戸(同129.8%増) ◇福岡市＝3602戸(同27.8%増) 一と名古屋市は減少したが、その他の都市は軒並み戸数を伸ばした。

＜マンション分譲価格の動向＞◇全国の戸当たり平均価格＝4560万円(前年比58万円、1.3%下落) ◇全国の平均㎡単価＝65.5万円(同0.1万円、0.2%上昇)。戸当たり平均価格は4年ぶりの下落、㎡単価は4年連続の上昇となり、㎡単価は1991年(66.7万円)以来25年ぶりの高値となった。

＜圏域別の価格動向＞〔首都圏〕 ◇戸当たり平均価格＝5490万円(前年比28万円、0.5%下落) ◇平均㎡単価＝79.3万円(同1.4万円、1.8%上昇) 一で、戸当たり平均価格が4年ぶりにダウン 〔近畿圏〕 ◇戸当たり平均価格＝3919万円(同131万円、3.5%上昇) ◇平均㎡単価＝61.6万円(同3.4万円、5.8%上昇) 一で、戸当たり平均価格・㎡単価ともアップ 〔地

方主要都市の平均価格 ◇札幌市＝3913 万円(同 419 万円、9.7%下落) ◇仙台市＝4331 万円(同 151 万円、3.6%上昇) ◇名古屋市＝4031 万円(同 85 万円、2.2%上昇) ◇広島市＝4212 万円(同 85 万円、2.0%下落) ◇福岡市＝3657 万円(同 415 万円、12.8%上昇)一で、仙台市、名古屋市、福岡市が上昇している。

＜事業主別発売戸数ランキング＞

◇1 位＝住友不動産 6034 戸(前年 1 位)、前年(5398 戸)より増加し 3 年連続で全国トップ ◇2 位＝三井不動産レジデンシャル 4320 戸(同 3 位) ◇3 位＝野村不動産 4056 戸(同 2 位) ◇4 位＝プレサンスコーポレーション 3225 戸(同 6 位) ◇5 位＝三菱地所レジデンス 3215 戸(同 4 位)一と続く。年間 2000 戸以上の発売は 6 社(前年 6 社)で前年と同数だった。上位 20 社の発売戸数は 3 万 9497 戸(前年比 992 戸減)で、全国シェアは 51.3%(同 0.5P 減)。上位 20 社のうち、戸数を伸ばしているのは首位の住友不動産が 636 戸増など 12 社だった。また、13 位の京阪電鉄不動産、19 位の新日本建設が初めてトップ 20 入りをしたほか、名鉄不動産、阪急不動産、穴吹工務店、明和地所がトップ 20 へ返り咲きをしている。当協会会員では、6 位＝大和ハウス工業 2185 戸(前年 5 位)、10 位＝タカラレーベン 1204 戸(同 10 位)、19 位＝新日本建設 936 戸(初)、20 位＝フージャースコーポレーション 911 戸(同 16 位)と健闘している。

＜2017 年の発売見込み＞

◇全国＝約 7.85 万戸(前年比約 1500 戸、2.0%増)の見込み [圏域別] ◇首都圏＝3.8 万戸(同 6.2%増) ◇近畿圏＝1.9 万戸(同 1.7%増) ◇東海・中京圏＝0.5 万戸(同 2.6%増) ◇中国地区＝0.25 万戸(同 22.1%減) ◇九州地区＝0.8 万戸(同 5.6%減)一で、首都圏など三大都市圏が増加に転じると見込んでいる。

[URL] <http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/275/z2016.pdf>

【問合先】企画調査部 03-3225-5301

調査統計

国交省、平成 28 年 12 月の建設総合統計、出来高総計は前年比 1.2%増の 4.7 兆円

国土交通省がまとめた、「建設総合統計」(平成 28 年 12 月分)によると、12 月の出来高総計は 4 兆 7768 億円(前年同月比 1.2%増)で、このうち民間総計は 2 兆 7549 億円(同 7.7%増)、公共総計は 2 兆 219 億円(同 6.4%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、これらを工事の進捗に合わせた月次の出来高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 2398 億円(前年同月比 7.6%増)、うち居住用 1 兆 4080 億円(同 6.9%増)、非居住用 8318 億円(同 8.8%増) 〈土木〉5151 億円(同 8.0%増)。

[公共の出来高総計の内訳] 〈建築〉3132 億円(前年同月比 17.7%減)、うち居住用 589 億円(同 22.2%減)、非居住用 2543 億円(同 16.6%減) 〈土木〉1 兆 7087 億円(同 4.0%減)。

[地域別の出来高] ◇北海道＝2146 億円(前年同月比 3.8%減) ◇東北＝5711 億円(同 8.7%

減)◇関東＝1兆6554億円(同4.3%増)◇北陸＝2443億円(同1.9%減)◇中部＝5595億円(同1.7%増)◇近畿＝5876億円(同3.7%増)◇中国＝2607億円(同5.8%増)◇四国＝1439億円(同1.5%増)◇九州・沖縄＝5397億円(同2.1%増)。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000663.html
<http://www.mlit.go.jp/common/001172668.pdf>(12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

土地総研、「不動産業業況調査」住宅・宅地分譲16期連続でプラス、流通は4期連続減

(一財)土地総合研究所は、平成29年1月1日時点における「不動産業業況等調査結果」(調査対象147社、回収数126社、回収率85.7%)をまとめた。

それによると、現在の経営状況DI(「良い」とする回答から「悪い」という回答を差し引いて計算した数値。「普通」「変わらない」の回答は0として算定)をみると、「住宅・宅地分譲業」の経営状況は、前回(平成28年10月1日現在)調査に比べ1.6ポイント(P)低下の15.6となったが16期連続でプラス水準を維持した。「不動産流通業(住宅地)」の経営状況は同4.2P低下し▲10.9となり、4期連続でのマイナス水準となった。「ビル賃貸業」の経営状況は同4.2P上昇し、14.6で11期連続でのプラス水準で推移した。

〔住宅・宅地分譲業の業況指数〕15.6で前回調査(平成28年10月1日現在)の17.2に比べ1.6P低下したが16期連続のプラス水準を維持。①用地取得件数＝▲17.2(前回調査時点▲6.9)②モデルルーム来場者数＝▲30.0(同▲23.3)③成約件数＝▲12.0(同▲14.5)④在庫戸数＝25.3(同29.4)。在庫戸数が減少傾向にあるとの見方が多い⑤販売価格の動向＝18.8(同35.5)。平成24年7月以来、販売価格が上昇したとする回答が、下落したとする回答を上回っている。

〔不動産流通業(住宅地)の業況指数〕▲10.9で前回調査(同)の▲6.7から4.2P低下し、4期連続でマイナス水準となった。〈マンション(中古等)〉「売却依頼件数」は20.3P、「購入依頼件数」は6.1P、「成約件数」は8.1P前回比でそれぞれアップした。「取引価格」は0.5P前回比ダウンした。◇売却依頼件数＝▲9.2(同▲29.5)◇購入依頼件数＝▲15.2(同▲21.3)◇成約件数＝▲24.2(同▲32.3)◇取引価格＝6.9(同7.4)〈戸建(中古等)〉「売却依頼件数」は14.5P、「成約件数」は3.3P前回比でそれぞれアップした。「購入依頼件数」は0.6P、「取引価格」は2.4P前回比でともにダウンした◇売却依頼件数＝▲7.4(同▲21.9)◇購入依頼件数＝▲16.2(同▲15.6)◇成約件数＝▲28.4(同▲31.7)◇取引価格＝4.5(同6.9)〈土地〉「売却依頼件数」は9.0P、「成約件数」は0.7P前回比でそれぞれアップした。「購入依頼件数」は0.3P、「取引価格」は11.7P前回比でともにダウンした◇売却依頼件数＝5.9(同▲3.1)◇購入依頼件数＝4.4(同4.7)◇成約件数＝▲11.8(同▲12.5)◇取引価格＝10.3(同22.0)

〔ビル賃貸業の業況指数〕14.6で前回調査(同)の10.4に比べ4.2P上昇し、11期連続でプラス水準で推移。「空室の状況」は29.4で前回比14.2P上昇。空室は減少傾向にあるという見方が多い。「成約賃料動向」は20.0で前回比3.8P下落したが、12期連続のプラス水準となり、成約賃料が上昇傾向にあるとの見方が多い状況が続いている。◇空室の状況＝29.4(同15.2)◇成約賃料動向＝20.0(同23.8)。

〈不動産業業況指数の3か月後の見通し〉◇住宅・宅地分譲業＝7.8(同▲8.6)◇不動産流

通業(住宅地)=0.0(同▲6.7)◇ビル賃貸業=2.1(同0.0)。

〔URL〕 <http://www.lij.jp/search/gyoukyou/g29-01.pdf>

【問合先】 研究部 03-3509-6972

市場動向

東日本レインズ、1月の中古マンション成約件数は7.8%増、成約価格49か月連続増

(公財)東日本不動産流通機構(通称:東日本レインズ)がまとめた2017年1月度(1月1日～31日)の「レインズ活用実績報告」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、レインズ活用実績は、東日本の新規登録件数が25万6439件(前年同月比10.2%減)と減少、このうち売物件の登録件数が5万5473件(同15.8%減)、賃貸物件の登録件数が20万966件(同8.5%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6706件(同2.2%増)、賃貸物件は2万3525件(同8.3%増)で、成約報告の合計は3万231件(同6.9%増)と前年水準を上回った。

1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2861件で前年同月比7.8%増と増加となった。成約㎡単価は49.35万円で同5.4%上昇、成約価格は3138万円で同5.1%上昇し、ともに2013年1月から49か月連続で前年同月を上回った。専有面積は63.59㎡で同0.3%縮小し、2か月連続で前年同月を下回った。地域別の成約件数は、東京都区部は1218件(前年同月比16.7%増)で2桁増となり、10か月連続で前年同月を上回った。多摩地区は277件(同11.7%増)で2桁増となった。横浜・川崎市は488件(同5.4%減)と減少し5か月ぶりに前年同月を下回った。神奈川県他は197件(同24.7%増)で、2桁増の5か月連続で増加となった。埼玉県は344件(同2.8%減)と減少した。千葉県は337件(同0.6%増)とほぼ横ばいとなった。成約㎡単価は、多摩地区以外の地域が前年同月比で上昇し、東京都区部は2012年10月から52か月連続で前年同月を上回った。中古戸建住宅の成約件数は847件(同12.6%減)で2桁減し、2か月ぶりの減少。成約価格は3103万円で前年同月比ほぼ横ばいながら0.4%下落し4か月ぶりに前年同月を下回ったが、前月比では3.9%上昇し、5か月ぶりの上昇。土地面積は同5.6%縮小し、建物面積は同3.2%縮小した。

成約価格をみると、中古マンションの成約平均価格は3138万円(前年同月比5.1%上昇)で、2013年1月から49か月連続で前年水準を上回り、昨年12月(9.0%上昇)と比べると上昇率は3.9P縮小した。中古戸建住宅の成約平均価格は3103万円(同0.4%下落)で、4か月ぶりに前年同月を下回り、前月比では3.9P上昇し、4か月ぶりの上昇。新築戸建住宅の成約平均価格は3580万円(同7.3%上昇)で、12か月連続で上昇した。

《2017年1月度のレインズ活用実績の概要》

〔新規登録件数〕25万6439件(前年同月比10.2%減)、うち◇売物件=5万5473件(同15.8%減)◇賃貸物件=20万966件(同8.5%減)〔成約報告件数〕3万231件(同6.9%増)、うち◇売物件=6706件(同2.2%増)◇賃貸物件=2万3525件(同8.3%増)〔条件検索〕1129万3012件(同2.2%増)〔図面検索〕2464万7273件(同2.1%増)〔東日本月末在庫状況〕56万5496件(同3.4%減)、うち◇売物件=17万928件(同0.6%減)◇賃貸物件=39万4568件(同4.5%減)〔総アクセス件数〕3736万8735件(同1.6%増)、2か月連続の増加。

《2017 年 1 月の首都圏不動産流通市場動向の概要》

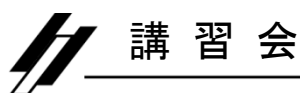
【中古マンション】◇成約件数＝2861 件(前年同月比 7.8%増)で 5 か月連続の増加。横浜・川崎市と埼玉県以外の各地域が前年同月比で増加し、東京都区部は 10 か月連続で前年同月を上回った◇成約㎡単価＝首都圏平均 49.35 万円(同 5.4%上昇)で、2013 年 1 月以来 49 か月連続の上昇◇成約平均価格＝3138 万円(同 5.1%上昇)で、49 か月連続で前年水準を上回り、昨年 12 月(9.0%上昇)と比べると上昇率は 3.9 P 縮小した◇成約平均面積＝63.59 ㎡(同 0.3%減)、2 か月連続で縮小した◇平均築年数＝20.20 年◇新規登録件数＝1 万 6362 件(同 3.7%減)で、2 か月ぶりに前年同月を下回ったが、前月比は 8.7%増で 3 か月ぶりに増加【中古戸建住宅】◇成約件数＝847 件(前年同月比 12.6%減)で、2 か月ぶりに前年同月を下回った。埼玉県以外の各地域が前年同月比で減少し、多摩地区や横浜・川崎市、神奈川県他は前年同月比で 2 桁減となった◇成約平均価格＝3103 万円(同 0.4%下落)で、ほぼ横ばいながら 4 か月ぶりに前年同月を下回った◇土地面積＝143.40 ㎡(同 5.6%減)、2 か月ぶりに縮小◇建物面積＝104.76 ㎡(同 3.2%減)、3 か月連続で縮小◇平均築年数＝20.57 年◇新規登録件数＝5226 件(同 9.8%減)で前月の増加から再び減少したが、前月比は 13.5%増で 2 桁増し 3 か月ぶりの増加【新築戸建住宅】◇成約件数＝418 件(前年同月比 19.4%増)◇成約平均価格＝3580 万円(同 7.3%上昇)で、12 か月連続の上昇◇土地面積＝120.94 ㎡(同 1.3%減)で、3 か月ぶりの縮小◇建物面積＝98.68 ㎡(同 1.2%減)で、2 か月連続の縮小【土地(面積 100～200 ㎡)】◇成約件数＝410 件(前年同月比 0.5%減)で、2 か月ぶりの減少◇成約㎡単価＝20.50 万円(同 12.1%上昇)2 か月連続の上昇◇成約平均価格＝2911 万円(同 10.9%上昇)で、2 か月連続の上昇。

〔URL〕http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/MW_201701data.pdf (マーケットウォッチ)

http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw_201701_summary.pdf (サマリーレポート)

http://www.reins.or.jp/pdf/info/nl/NL_201701.pdf (実績報告)

【問合せ先】03-5296-9350



講習会

不動産流通推進センター、「サービス付高齢者向け住宅制度」強化講座開催

(公財)不動産流通推進センターは、フォローアップ研修強化講座「サービス付高齢者向け住宅制度」を開催する。超高齢社会が進展する我が国では、賃貸借の分野においても高齢者に関する問題が発生しており、その社会情勢を受け創設されたサービス付高齢者住宅は 20 万戸を超え増加傾向にある。「サービス付高齢者住宅制度」や「終身借家権・定期借家権」について、背景から活用までわかりやすく解説する。講師は、吉田修平法律事務所代表弁護士・吉田修平氏。受講料は 1 万円(税込)。日時と会場は 3 月 14 日(火)13:00～16:45、日本教育会館(東京都千代田区)。定員の 100 名になり次第、締め切る。詳細は URL を参照。

〔URL〕<http://www.retpc.jp/koshu/follow#20170315>

【問合せ先】フォローアップ研修係 03-5843-2078