

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers



発売戸数は首都圏 3%増、近畿圏 15%減

～不動産経済研、2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2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2310戸で、前年同月比3.3%増となり、2か月ぶりの増加となった。初月契約率は68.4%で前年同月比を4.5Pダウンし、2か月連続で好調ラインとされる70%を下回った。2月の発売は全187物件と前年同月の132物件を上回った。初回売り出し物件(単発物件を含む)は28物件・762戸で、前年同月(20物件・885戸)を物件数で8物件上回ったが、戸数で123戸下回っている。期分け継続販売物件の戸数は1548戸でシェアは67.0%に上昇している。発売をエリア別に見ると、東京23区が4.1%減、埼玉県が34.4%減とともに落ち込んだが、東京都下が51.3%増、千葉県が33.1%増、神奈川県も11.4%増といずれも2桁増と大きく伸ばしている。東京23区のシェアは49.3%で、前年同月比で3.8Pダウンしている。発売戸数に対する契約戸数は1579戸で、初月契約率は68.4%、エリア別では、神奈川県が75.4%、千葉県も70.7%と70%を上回ったが、東京23区、東京都下、埼玉県はいずれも60%台にとどまった。

【首都圏・発売戸数】◇2月の発売戸数は2310戸で、前年同月比3.3%増と2か月ぶりの増加。発売物件数は全187物件と前年同月の132物件を上回った。初回売り出し物件(単発物件を含む)は28物件・762戸で、前年同月(20物件・885戸)を物件数で8物件上回ったが、戸数で123戸下回っている。エリア別に見ると、東京23区1138戸(前年同月比4.1%減)、東京都下339戸(同51.3%増)、神奈川県431戸(同11.4%増)、埼玉県177戸(同34.4%減)、千葉県225戸(同33.1%増)一で、東京都下、千葉県、神奈川県が2桁増と大きく伸ばしている。

【同・契約率、価格】◇発売戸数に対する契約戸数は1579戸、初月契約率は68.4%で前年同月比を4.5Pダウンして2か月連続で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(66.3%)、東京都下(68.4%)、神奈川県(75.4%)、埼玉県(61.0%)、千葉県(70.7%)一と神奈川県と千葉県以外は、60%台にとどまった。1戸当たりの平均価格は5793万円で、前年同月比0.3%(20万円)上昇、㎡単価も85.2万円で、同2.0%(1.7万円)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、高級・高額物件の発売が続く東京23区が戸当たり平均価格・㎡単価ともに2桁上昇したが、その他のエリアは戸当たり平均価格・㎡単価ともに下落し、なかでも東京都下の戸当たり平均価格が19.9%下落、㎡単価も16.9%下落し、埼玉県も戸当たり平均価格が19.0%下落、㎡単価が13.3%下落とともに下落幅が大きくなっている。

【同・専有面積、即日完売件数など】◇専有面積は67.98㎡で前年同月比1.7%縮小。専有

面積が 100 m²以上の住戸は東京 23 区 6 物件・15 戸、神奈川県 1 物件・1 戸の合計 7 物件・16 戸でシェアは 0.7%だった。期中、即日完売物件は 7 物件・158 戸(シェア 6.8%)。フラット 35 登録物件数は 2209 戸(同 95.6%)。販売在庫は 2 月末時点で前月末(6842 戸)比 248 戸減の 6594 戸で、2 か月連続で減少しており、在庫の圧縮は順調に進んでいる。前年同月末(6119 戸)比では 475 戸増加。

[同・3 月の発売予測]◇3 月の発売は前年同月(2693 戸)を上回る 3000 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 1394 戸、前年同月比 15.0%減で、8 か月ぶりに前年実績を下回った。エリア別にみると、大阪市部(717 戸、前年同月比 28.6%減)、大阪府下(281 戸、同 9.8%増)、神戸市部(89 戸、同 71.2%増)、兵庫県下(104 戸、同 42.9%減)、京都市部(103 戸、同 114.6%増)、京都府下(42 戸、同 48.8%減)、奈良県(14 戸、同 27.3%増)、滋賀県(11 戸、前年同月 0 戸)、和歌山県(33 戸、前年同月比 560.0%増)一で、大阪市部、兵庫県下、京都府下がいずれも 2 桁減と前年同月を下回った。大阪市部のシェアは 51.4%に上昇し、大阪府全域では 71.6%の高シェアとなった。

[同・契約率、価格]◇初月契約率は前年同月比 2.5 P アップの 74.5%で、2 か月連続で好調ラインとされる 70%を上回った。エリア別で 70%を上回ったのは、大阪市部(80.8%)、神戸市部(85.4%)、京都市部(87.4%)、和歌山県(87.9%)となり、大阪市部は高契約率で全体を牽引した。大阪府下(60.9%)、兵庫県下(57.7%)、京都府下(50.0%)、奈良県(42.9%)、滋賀県(63.6%)は低迷している。1 戸当たりの平均価格は前年同月比 0.8%(30 万円)上昇の 3747 万円で 4 か月ぶりの上昇、m²単価は同 3.2%(2.0 万円)下落し 61.2 万円で 2 か月ぶりの下落となった。販売在庫は 2 月末時点 2599 戸で前月末(2720 戸)比 121 戸の減少、前年同月末(2297 戸)比では 302 戸の増加となった。

[同・3 月の発売予測]◇3 月の発売は前年同月(2143 戸)を下回る 1800 戸程度を予測。

[URL] <http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/277/s201702.pdf> (首都圏)

<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/276/k201702.pdf> (近畿圏)

【問合せ先】企画調査部 03-3225-5301

調査統計

国交省、1 月の建設工事受注高は前年比 7%減の 5.6 兆円、不動産業の発注 38%増

国土交通省がまとめた平成 29 年 1 月の「建設工事受注動態統計調査報告」によると、受注高は 5 兆 6267 億円で、前年同月比 7.1%減少した。うち元請受注高は 3 兆 6444 億円で同 6.3%減少し、下請受注高は 1 兆 9823 億円で同 8.5%減少した。元請受注高のうち、公共機関からの受注高は 8553 億円、同 7.5%減で 2 か月ぶりの減少。民間等からの受注高は 2 兆 7891 億円、同 5.9%減で 5 か月ぶりの減少となった。

民間等からの建築工事・建築設備工事(1 件 5 億円以上)の受注工事額は同 30.5%増の 6595 億円で、4 か月連続の増加。このうち発注者別に不動産業をみると、1 月は同 38.9%増の 2801 億円で、4 か月連続の増加。1 月の元請受注高を発注者別にみると、「公共機関」からは 8553 億円(前年同月比 7.5%減)、「民間等」からは 2 兆 7891 億円(同 5.9%減)。元請・下請

別では、元請受注高は 3 兆 6444 億円(同 6.3%減)、下請受注高は 1 兆 9823 億円(同 8.5%減)。「民間等」のうち、建築工事・建築設備工事(1 件 5 億円以上)は 6595 億円(同 30.5%増)。工事種類別でみると、受注工事額が多いのは「住宅」で 2080 億円(同 30.1%増)、次いで「店舗」1258 億円(同 212.0%増)、「工場・発電所」757 億円(同 5.1%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 2801 億円(同 38.9%増)で最多、次いで「サービス業」1744 億円(同 11.7%増)、「製造業」915 億円(同 27.3%増)、「卸売業・小売業」415 億円(同 137.9%増)一と続いている。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」=1951 億円◇製造業の「工場・発電所」=630 億円◇サービス業の「店舗」=598 億円一などとなっている。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001175054.pdf>

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

国交省、4 月の主要建設資材需要、アスファルト以外の資材がプラス予測

国土交通省がまとめた平成 29 年 4 月の「主要建設資材月別需要予測」によると、アスファルト以外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=340 万 t (前年同月比 2.5%のプラス)◇生コンクリート=700 万 m³(同 4.7%のプラス) [木材] 80.0 万 m³(同 1.9%のプラス) [普通鋼鋼材、形鋼、小形棒鋼] ◇普通鋼鋼材=185 万 t (同 5.9%のプラス)◇形鋼=43 万 t (同 8.6%のプラス)◇小形棒鋼=66 万 t (同 9.0%のプラス) [アスファルト] 10.5 万 t (同 2.1%のマイナス)。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001175090.pdf>

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

市場動向

不動研、東京 23 区のマンション賃料は新築・中古ともに前年同期比で上昇

(一財)日本不動産研究所がまとめた都心 5 区(千代田・中央・港・新宿・渋谷)と東京 23 区のマンション賃料・価格について調査した「住宅マーケットインデックス 2016 年下期」によると、都心 5 区のマンション賃料は、新築および中古のすべてのタイプが前期比(2016 年上期)でわずかながら下落したが、前年同期比(2015 年下期)ではやや上昇し横ばいで推移している。マンション価格は、新築の大型タイプは高額分譲マンションの供給により大幅に押し上げられたが、中古の大型・標準タイプは前期の最高値から下落した。

東京 23 区のマンション賃料は、新築および中古の大型タイプは上昇傾向が続いているが、標準・小型タイプは概ね横ばいで推移している。マンション価格は、新築の大型・標準タイプは押し上げられたが、小型タイプはやや下落した。中古の標準・小型タイプが連続で調査以来の最高値を更新した。

《マンション賃料(新築・中古)》〈都心 5 区〉新築・中古の全てのタイプが前期比(2016 年上期)でわずかながら下落したが、前年同期比(2015 年下期)はやや上昇しほぼ横ばいで推移している。〈東京 23 区〉新築および中古の大型タイプは上昇傾向が続いているが、成約件数は 1998 年調査開始以来 4 番目の低水準(971 件)。標準・小型タイプは概ね横ばいである。

《マンション価格(新築・中古)》〈都心5区〉千代田区、港区などの高額分譲マンションの供給により、新築の大型タイプは大幅に押し上げられた。その要因は千代田区の大型タイプの平均価格が調査開始以来の最高水準となり、港区も3番目の高水準となったことによるもの。標準タイプは概ね横ばいで、小型タイプは下落した。中古の大型・標準タイプは前期の最高値から下落し、小型は前期の最高値を更新した。〈東京23区〉新築の大型と標準タイプは押し上げられたが、小型タイプはやや下落した。中古の標準タイプは8期、小型タイプは9期いずれも連続で上昇し、1998年調査開始以来の最高値を更新したが、大型タイプは前期の最高値から下落した。

[URL] <http://www.reinet.or.jp/>

【問合せ先】 研究部 03-3503-5335

市場動向

アットホーム、1月の新築戸建の平均成約価格は前年同月比15か月連続上昇

アットホームがまとめた1月の「首都圏の新築戸建・中古マンション価格動向」によると、新築戸建の戸当たり平均登録価格は3434万円で、前月比1.0%上昇し3か月ぶりにプラス、前年同月比は0.7%上昇し15か月連続でプラスとなった。戸当たり平均成約価格は3387万円で、前月比1.7%下落し2か月連続のマイナス。エリア別では、東京23区は同7.9%と大きく下落し前月のプラスから再びマイナス、平均価格は5000万円を割り込んだ。埼玉県は同2.8%下落し、平均価格は3000万円を下回った。首都圏平均の前年同月比は、0.8%上昇と15か月連続でプラスとなった。東京23区も前年同月比は、2.5%上昇と15か月連続のプラス。東京都下と神奈川県は前月比・前年同月比ともに上昇している。価格指数(2009年1月=100)は、成約物件が前月比1.6P減の95.7と、登録物件98.7(前月比1.0P増)を2.6P下回った。成約価格指数が最も高いのは東京23区で103.6、最も低いのは神奈川県で96.6。千葉県は唯一、成約価格指数が登録価格指数を上回っている。

中古マンションの戸当たり平均登録価格は2604万円で、前月比3.0%上昇し2か月連続のプラス、前年同月比は0.3%下落し4か月連続でマイナスとなった。戸当たり平均成約価格は2710万円で、前月比5.8%上昇し3か月ぶりにプラス、前年同月比は12.9%上昇し、10か月連続のプラスとなった。前月比が上昇したのは、首都圏の成約の過半数を占める東京23区が前月のマイナスからプラスに転じたこと等によるもの。ただ、前月比は首都圏の各エリアで上昇・下落を繰り返しており前年同月比の上昇が継続しているが、一本調子の上昇ではない。1戸当たりの価格指数(2009年1月=100)は、成約物件が前月比7.4P増の136.0と登録物件(122.0)を大きく上回り、登録物件より成約物件の上昇が顕著となっている。1㎡当たりの成約価格指数は1戸当たりよりさらに高く、首都圏平均で前月比9.0P増の151.4。

[新築戸建の登録価格・成約価格] ◇登録価格=3434万円(前年同月比0.7%上昇)、15か月連続のプラス。うち◇東京23区=5121万円(同5.9%上昇)◇東京都下=3797万円(同2.5%上昇)◇神奈川県=3598万円(同3.5%上昇)◇埼玉県=3070万円(同1.4%上昇)◇千葉県=2831万円(同3.0%上昇)◇平均成約価格=3387万円(同0.8%上昇)、15か月連続のプラス。うち◇東京23区=4789万円(同2.5%上昇)◇東京都下=3677万円(同9.2%上昇)◇神奈川県=3565万円(同4.7%上昇)◇埼玉県=2926万円(同0.8%下落)◇千葉県=2765

万円(同0.1%下落)。

[中古マンションの登録価格・成約価格]◇登録価格=2604万円(前年同月比0.3%下落)、4か月連続のマイナス。うち◇東京23区=3572万円(同7.7%下落)◇東京都下=2534万円(同1.7%上昇)◇神奈川県=2378万円(同3.1%上昇)◇埼玉県=1846万円(同11.4%上昇)◇千葉県=1881万円(同4.2%下落)◇平均成約価格=2710万円(同12.9%上昇)、10か月連続のプラス。うち◇東京23区=3328万円(同4.2%上昇)◇東京都下=2411万円(同4.6%上昇)◇神奈川県=2225万円(同1.2%下落)◇埼玉県=1873万円(同24.2%上昇)◇千葉県=1697万円(同8.3%上昇)。

[URL] <http://athome-inc.jp/wp-content/uploads/2017/03/2017030301.pdf>

【問合せ先】業務推進部 03-3580-7185

ビル市況

三鬼商事、2月の都心5区のオフィス空室率、8か月連続で4%台下回る

三鬼商事がまとめた2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31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0.04P下げ3.70%となり、平成28年7月から8か月連続で4%台を下回った。2月は竣工1年未満のビルの空室在庫が減少したほか、既存ビルでも拡張などに伴う成約の動きが見られたが、大型解約の影響が出ていたことから東京ビジネス地区全体の空室面積はわずかな減少にとどまり、平均空室率は小幅な低下となった。

[大型新築ビル(31棟)]◇空室率=19.74%(前月比1.71P低下、前年同月比3.43P低下)。2月は新築ビル1棟が満室で竣工したことや、竣工1年未満のビルの大型空室が減少したことで同空室率が低下した。[大型既存ビル(2554棟)]◇空室率=3.19%(前月比0.03P上昇、前年同月比0.61P低下)。2月は拡張に伴う分室需要などの成約が見られたが、大型解約などの動きもあったことから、同空室率が小幅に上昇した。◇平均月額坪当たり賃料=1万8655円(前年同月比4.19%、751円の上昇、前月比では0.39%、73円の上昇)。2月は東京ビジネス地区の平均賃料の上げ幅の変動は小さいながらも、38か月連続で上昇している。

[URL] http://www.e-miki.com/market/download/sikyo/F1703_T0.pdf

【問合せ先】Mネット事業部 03-3275-0155

シンポジウム

日本不動産学会、「空き家・空き地の有効活用に向けて」シンポジウム開催

(公社)日本不動産学会は(独)住宅金融支援機構と共催で、「空き家・空き地の有効活用に向けて」をテーマとした政策シンポジウムを開催する。参加費は無料。日時と会場は、3月24日(金)13:30~16:30、すまい・るホール(東京都文京区)。定員の200名になり次第、締め切る。詳細はURLを参照。 [URL] http://www.jares.or.jp/events/2017.03.24_sympo.html

【問合せ先】03-5211-1037