



## 発売は首都圏戸数 26%増、近畿圏 26%減、16 年度共に減

### ～不動産経済研、3 月と 2016 年度の新築マンション市場動向

不動産経済研究所は 3 月および 2016 年度(2016 年 4 月～2017 年 3 月)の「首都圏・近畿圏新築マンション市場動向」をまとめた。3 月の首都圏(1 都 3 県＝東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)の発売戸数は 3408 戸となり、前年同月比 26.6%増で、2 か月連続で増加し 3 月としては 2013 年以来 4 年ぶりの増加となった。また、今年 1～3 月の累計では 7102 戸と前年同期(6424 戸)比 10.6%増となった。発売物件数は全 195 物件で、前年同月(164 物件)比 31 件の増加。そのうち初回売り出し物件(単発物件を含む)は 34 物件・1200 戸で、前年同月の 34 物件・1010 戸と比べ、物件数は変わらなかったが戸数は 190 戸(18.8%)上回っている。エリア別の戸数では、埼玉県は前年同期比 12.4%減と落ち込んだがその他のエリアはいずれも増加し、なかでも東京都下が同 122.9%増と大きく伸ばした。新規発売に対する契約戸数は 2255 戸で、初月契約率は 66.2%と前年同月(67.6%)を 1.4P 下回り、3 か月連続で 60%台となった。エリア別では、東京 23 区と神奈川県が好調ラインとされる 70%を上回ったが、東京都下は 41.4%に低迷している。戸当たり平均価格は 5588 万円で、前年同月(5638 万円)比 50 万円(0.9%)の下落、㎡単価も 79.0 万円で同(80.2 万円)比 1.2 万円(1.5%)下落した。戸当たり平均価格・㎡単価ともに 3 か月ぶりの下落となった。エリア別では、東京都下、埼玉県、千葉県が戸当たり平均価格・㎡単価ともに上昇したが、東京 23 区はともに下落。

また、年度ベースでは 2016 年度(2016 年 4 月～2017 年 3 月)の供給は、前年度(3 万 8139 戸)比 4.4%減の 3 万 6450 戸となり、1992 年度(2 万 8460 戸)以来の低水準となった。エリア別では東京 23 区 1 万 4931 戸(前年度比 14.4%減)、東京都下 4455 戸(同 5.4%減)、神奈川県 8967 戸(同 15.7%増)、埼玉県 3690 戸(同 16.5%減)、千葉県 4407 戸(同 15.2%増)と、神奈川県と千葉県が増加したが、東京 23 区と埼玉県は 2 桁減となった。初月契約率の平均は 68.5%で前年同期(72.7%)比 4.2P 下回り、2008 年度(64.1%)以来の 60%台となった。戸当たり平均価格は 5541 万円で前年度(5617 万円)比 76 万円、1.4%下落、㎡単価は 80.1 万円で同(79.3 万円)比 0.8 万円、1.0%上昇となり、戸当たり平均価格は 5 年ぶりの下落、㎡単価は 5 年連続で上昇している。

【首都圏・発売戸数】◇3 月の発売戸数は 3408 戸で、前年同月比 26.6%増となり 2 か月連続の増加となった。発売物件数は全 195 物件で前年同月の 164 物件を 31 物件上回った。また、初回売り出し物件(単発物件を含む)は 34 物件・1200 戸で、前年同月の 34 物件・1010 戸と比べて物件数は変わらなかったが、戸数は 190 戸(18.8%)上回っている。エリア別では、東京 23 区 1369 戸(前年同月比 10.8%増)、東京都下 720 戸(同 122.9%増)、神奈川県 642 戸(同 41.1%増)、埼玉県 367 戸(同 12.4%減)、千葉県 310 戸(19.2%増)一と埼玉県以

外のエリアは増加し、なかでも東京都下は3桁増となった。

**[同・契約率、価格]**◇新規発売戸数に対する契約戸数は2255戸、初月契約率は66.2%で前年同月の67.6%と比べ1.4Pダウンし、3か月連続の60%台となった。エリア別では東京23区(73.6%)、東京都下(41.4%)、神奈川県(78.8%)、埼玉県(68.1%)、千葉県(62.3%)—で、東京23区と神奈川県が好調ラインとされる70%を上回ったが、東京都下は41.4%に低迷。戸当たり平均価格は5588万円で、前年同月比50万円(0.9%)の下落。㎡単価も79.0万円で、同1.2万円(1.5%)の下落となり、戸当たり平均価格・㎡単価ともに3か月ぶりの下落。エリア別では、東京都下、埼玉県、千葉県が戸当たり平均価格・㎡単価ともに上昇したが、東京23区はともに下落。

**[同・専有面積、即日完売件数など]**◇専有面積は70.75㎡で前年同月比0.7%拡大。100㎡以上の住戸は東京23区8物件20戸、神奈川県2物件6戸、埼玉県1物件1戸となり、全体では11物件27戸でシェアは0.8%だった。期中、即日完売物件は6物件69戸(シェア2.0%)。このほか、フラット35登録物件数は3235戸(同94.9%)。販売在庫は3月末時点で前月末(6594戸)比155戸増の6749戸、前年同月末(6039戸)比では710戸増加した。

**[同・4月の発売予測]**◇4月の発売は前年同月(1978戸)を上回る2500戸前後の見込み。

**[近畿圏・発売戸数]**◇3月の近畿圏(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1575戸、前年同月比26.5%減と減少し2か月連続で前年実績を下回った。エリア別に見ると、大阪市部610戸(前年同月比50.3%減)、大阪府下351戸(同84.7%増)、神戸市部208戸(同5.1%増)、兵庫県下215戸(同11.9%減)、京都市部138戸(同22.0%減)、京都府下14戸(同12.5%減)、奈良県20戸(同16.7%減)、滋賀県2戸(同97.0%減)、和歌山県17戸(前年同月0戸)で、大阪府下、神戸市部、和歌山県以外のエリアは2桁減となり特に大阪市部、滋賀県は大きく落ち込んだ。即日完売は2物件74戸でシェアは4.7%。また、年度ベース(2016年4月~2017年3月)の供給では前年度(1万8374戸)比0.1%減の1万8359戸で年度では4年連続で減少し、3年連続で2万戸を下回った。

**[同・契約率、価格]**◇3月の初月契約率は前年同月比5.3Pダウンの73.3%と、3か月連続で好調ラインとされる70%を上回った。エリア別では大阪市部(84.8%)、大阪府下(79.5%)、神戸市部(76.9%)、京都府下(85.7%)、奈良県(70.0%)、和歌山県(70.6%)は70%を上回ったが、兵庫県下(39.5%)、京都市部(55.1%)は70%を下回り、滋賀県は0%だった。戸当たり平均価格は前年同月比1.5%(59万円)下落の3987万円で2か月ぶりの下落。㎡単価は同2.2%(1.4万円)下落の62.2万円で、2か月連続の下落。販売在庫は3月末時点2493戸で前月末比106戸の減少、前年同月末(2275戸)比で218戸の増加となった。

**[同・4月の発売予測]**◇4月の発売は前年同月(1320戸)と横ばいの1300戸程度を予測。

**[2016年度(2016年4月~2017年3月)概要]** 発売戸数は、前年度(1万8374戸)比0.1%減の1万8359戸となり、年度としては4年連続で減少し、3年連続で2万戸を下回った。エリア別では、大阪市部7506戸(前年度比5.9%減)、大阪府下3647戸(同12.9%増)、神戸市部2165戸(同1.8%増)、兵庫県下2113戸(同6.5%減)、京都市部1347戸(同10.6%減)、京都府下465戸(同39.8%減)、奈良県481戸(同102.1%増)、滋賀県362戸(同95.7%増)、和歌山県273戸(同237.0%増)—で、京都市部、京都府下が2桁減。初月契約率は71.9%で前年度(71.8%)比0.1Pアップし、7年連続で好調ラインを上回った。平均価格は3877万円

で前年度(3889万円)比12万円、0.3%下落、 $m^2$ 単価は61.3万円で前年度(59.9万円)比1.4万円、2.3%上昇で平均価格は4年ぶりの下落、 $m^2$ 単価は4年連続の上昇となった。

[URL] <http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/282/s201703.pdf>(首都圏3月度)  
<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/280/sf2016.pdf>(首都圏2016年度)  
<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/281/k201703.pdf>(近畿圏3月度)  
<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/278/kf2016.pdf>(近畿圏2016年度)

【問合せ先】企画調査部 03-3225-5301

## 調査統計

### 国交省、5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5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=310万t(前年同月比3.2%のプラス)◇生コンクリート=625万 $m^3$ (同4.1%のプラス)[木材]77.5万 $m^3$ (同1.0%のプラス)[普通鋼鋼材、形鋼、小形棒鋼]◇普通鋼鋼材=175万t(同4.5%のプラス)◇形鋼=41万t(同7.0%のプラス)◇小形棒鋼=66万t(同10.2%のプラス)[アスファルト]9.5万t(同103.4%のプラス)。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001181142.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

### 国交省、2月の建設工事受注高は前年比1.8%増の6.4兆円、不動産の発注14%増

国土交通省がまとめた平成29年2月の「建設工事受注動態統計調査報告」によると、受注高は6兆4492億円で、前年同月比1.8%増加した。うち元請受注高は4兆4056億円で同6.9%増加し、下請受注高は2兆435億円で同7.6%減少した。元請受注高のうち、公共機関からの受注高は1兆1988億円、同12.1%増で2か月ぶりの増加。民間等からの受注高は3兆2068億円、同5.1%増で2か月ぶりの増加となった。

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1.0%増の6267億円で、5か月連続の増加。このうち発注者別に不動産をみると、2月は同14.0%増の2827億円で、5か月連続の増加。2月の元請受注高を発注者別にみると、「公共機関」からは1兆1988億円(前年同月比12.1%増)、「民間等」からは3兆2068億円(同5.1%増)。元請・下請別では、元請受注高は4兆4056億円(同6.9%増)、下請受注高は2兆435億円(同7.6%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6267億円(同1.0%増)。工事種類別でみると、受注工事額が多いのは「住宅」で1989億円(同24.8%増)、次いで「工場・発電所」1223億円(同49.3%増)、「医療・福祉施設」835億円(同60.1%増)—などの順。「民間等」を発注者別にみると、「不動産」の発注が2827億円(同14.0%増)で最多、次いで「製造業」1315億円(同48.9%増)、「サービス業」1281億円(同5.8%減)、「運輸業・郵便業」298億円(同7.5%増)—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、◇不動産の「住宅」=1810億円◇製造業の「工場・発電所」=957億円◇サービス業の「医療・福祉施設」=805億円—などとなっている。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001180613.pdf>

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

## 国交省、2月の建設総合統計、出来高総計は前年比2.2%増の4.6兆円

国土交通省がまとめた、「建設総合統計」(平成29年2月分)によると、2月の出来高総計は4兆6079億円(前年同月比2.2%増)で、このうち民間総計は2兆6597億円(同7.5%増)、公共総計は1兆9482億円(同4.2%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〉2兆1586億円(前年同月比8.3%増)、うち居住用1兆3298億円(同4.9%増)、非居住用8288億円(同14.2%増)〈土木〉5011億円(同4.2%増)。

【公共の出来高総計の内訳】〈建築〉2893億円(前年同月比15.1%減)、うち居住用539億円(同21.4%減)、非居住用2354億円(同13.5%減)〈土木〉1兆6589億円(同2.0%減)。

【地域別の出来高】◇北海道=1722億円(前年同月比3.1%減)◇東北=5667億円(同2.1%減)◇関東=1兆6230億円(同4.2%増)◇北陸=2271億円(同11.6%増)◇中部=5390億円(同3.5%減)◇近畿=5700億円(同3.4%増)◇中国=2503億円(同0.8%増)◇四国=1362億円(同4.8%増)◇九州・沖縄=5234億円(同4.5%増)。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04\\_hh\\_000675.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000675.html)

<http://www.mlit.go.jp/common/001181307.pdf>(2月分統計概要)

【問合せ】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、1月の建設リサイクルパトロール追加実施で法に基づく助言が12件

東京都は区や市と共同で、建築物解体現場等において建設副産物のリサイクルを適正に進めるために都内全域で一斉に年2回(5月、10月)パトロールを行っているが、このほどパトロールの効果を高めることを目的に追加実施した。「建設リサイクル法に関する一斉パトロール」の結果によると、標識の未掲示や工事着手前の措置等や分別解体の不徹底が確認された現場での「法に基づく助言」が12件、助言・勧告の対象に至らない軽微な事項や他法令違反の場合等に行う、法に基づかない任意で行った聞き取り調査・指導などが352件、石綿を含有する建築材料の事前調査結果の掲示(平成26年度から義務化)がない場合等、大気汚染防止法、環境確保条例等に基づく指導が83件、フロン排出抑制法に基づくフロン回収・処理については、違反は認められなかった。パトロール期間は平成29年1月1日~31日で、建設リサイクル法の届出があった2381件の約3割に当たる637件で実施した。今回実施した追加パトロールで、アスベストの飛散防止に関して指導した主な内容は①建材のアスベストの事前調査を行うこと、②建材のアスベストの事前調査結果を適切に掲示することの2点だった。引き続き適正な処理が行われるよう、周知等を実施していくとしている。

[URL] <http://www.metro.tokyo.jp/tosei/hodohappyo/press/2017/03/24/02.html>

【問合せ】都市整備局都市づくり政策部広域調整課 03-5388-3231(建設リサイクル法全般)

都市整備局市街地建築部建築指導課 03-5388-3372(届出、分別解体等)  
環境局資源循環推進部産業廃棄物対策課 03-5388-3446(再資源化等)  
環境局環境改善部大気保全課 03-5388-3493(石綿(アスベスト))  
環境局環境改善部環境保安課 03-5388-3471(フロン等)

## 市場動向

### 東日本レインズ、17年1～3月期の首都圏中古マンション成約は前年比2.6%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「首都圏における2017年1～3月期の不動産流通市場の動向」によると、首都圏中古マンションの成約件数は1万41件(前年同期比2.6%増)で8四半期連続で前年同期を上回ったが、中古戸建の成約件数は3320件(同4.6%減)で8四半期ぶりに前年同期を下回った。中古マンションのエリア別の成約件数は、東京都が5227件(前年同期比7.6%増)で内訳は東京23区が4227件(同8.2%増)、多摩地区が1000件(同5.0%増)、埼玉県が1217件(同2.1%増)、千葉県が1212件(同1.4%減)、神奈川県が2385件(同4.8%減)と、神奈川県と千葉県が前年同期比で減少したが、東京23区は8四半期連続で、埼玉県は6四半期連続でともに前年同期を上回った。

#### 《2017年1～3月期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=1万41件(前年同期比2.6%増)で、8四半期連続で前年同期を上回った◇成約㎡単価=首都圏平均49.31万円(同4.3%上昇)で、2013年1～3月期から17四半期連続の上昇◇成約平均価格=3146万円(同3.7%上昇)で、2012年10～12月期から18四半期連続の上昇◇成約平均面積=63.80㎡(同0.6%縮小)◇平均築年数=20.39年(前年同期差プラス0.42年)◇新規登録件数=4万9503件(前年同期比1.6%減)で、9四半期ぶりに前年同期を下回った。

【中古戸建住宅】◇成約件数=3320件(前年同期比4.6%減)で、8四半期ぶりに前年同期を下回った◇成約平均価格=3080万円(同0.7%上昇)でほぼ横ばいながら3四半期連続で前年同期を上回った◇土地面積=145.85㎡(同1.8%縮小)で、2四半期ぶりに前年同期を下回った◇建物面積=105.36㎡(同1.3%縮小)で、2四半期連続で前年同期を下回った◇平均築年数=20.91年(前年同期差マイナス0.3年)とほぼ横ばい◇新規登録件数=1万5919件(前年同期比5.1%減)で6四半期連続の減少。

[URL] [http://www.reins.or.jp/pdf/trend/sf/sf\\_201701-03.pdf](http://www.reins.or.jp/pdf/trend/sf/sf_201701-03.pdf)

【問合せ先】03-5296-9350

## 協会だより

### ◆事務所移転

(株)アパマンショップホールディングス(正会員)は、本社事務所を下記に移転し4月24日(月)より業務を開始する。

【新所在地】〒100-0004 東京都千代田区大手町2-6-1 朝日生命大手町ビル3階  
TELの変更はない。