



発売戸数、首都圏は3%増、近畿圏は29%増

～不動産経済研、7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7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(1都3県＝東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)の発売戸数は3426戸で、前年同月比3.3%増となり、3か月ぶりの増加となった。初回売出し物件(単発物件(期分けをしないで全戸売り出した物件)を含む)が39物件・1789戸(シェア52.2%)と前年同月(49物件・1910戸、シェア57.6%)を物件数で10物件、戸数でも121戸下回ったが、期分け継続販売分が牽引して全体の戸数は3.3%増の3426戸となった。エリア別の発売では、東京23区が前年同月比42.3%増の1863戸と大きく伸ばしたほか、埼玉県も10.5%増と2桁増となった。その一方で東京都下、神奈川県、千葉県は減少しており、なかでも千葉県は63.7%減と落ち込みが目立った。これによって東京23区のシェアは54.4%と50%を突破、前年同月(39.5%)を14.9P上回った。また、売れ行きの勢いを示す月間契約率は71.9%で前年同月(63.3%)と比べ8.6Pアップし、2か月ぶりに好調ラインとされる70%台に乗せた。

〔首都圏・発売戸数〕◇7月の発売戸数は3426戸で、前年同月比3.3%増となり3か月ぶりに増加。発売物件数は全193物件・3426戸のうち、初回売出し物件(単発物件を含む)は39物件・1789戸(シェア52.2%)で、前年同月の49物件・1910戸(同57.6%)から10戸(前年同月比6.3%減)減少したが、首都圏全体では3.3%増となった。エリア別に見ると、東京23区1863戸(前年同月比42.3%増)、東京都下211戸(同33.0%減)、神奈川県940戸(同14.7%減)、埼玉県294戸(同10.5%増)、千葉県118戸(同63.7%減)と東京23区が大きく伸ばし、埼玉県も2桁増だったが、その他のエリアは軒並み2桁減となり、特に千葉県は6割減と大きく落ち込んでいる。首都圏(1都3県)における東京23区の発売戸数のシェアは54.4%で前年同月の39.5%に比べ14.9Pアップした。

〔同・契約率、価格〕◇発売戸数に対する契約戸数は2465戸、初月契約率は71.9%で前年同月の63.3%と比べ8.6Pアップし、2か月ぶりに好調ラインとされる70%を上回った。エリア別では東京23区(73.4%)、東京都下(55.0%)、神奈川県(80.7%)、埼玉県(62.6%)、千葉県(33.1%)—千葉県が30%台と低迷、東京都下も50%台にとどまったが、神奈川県は80%を突破、東京23区も70%を超え好調だった。1戸当たりの平均価格は6562万円で、前年同月比906万円(16.9%)の上昇。㎡単価も95.2万円で、同14.6万円(18.1%)の上昇、それぞれ2桁上昇した。戸当たり平均価格は2か月ぶり、㎡単価は4か月連続の上昇。東京23区のシェアがアップしたことに加え、高級物件の新規発売が活発に行われたことによって価格は大幅にアップ、戸当たり平均価格・㎡単価ともに1月以来の高値となった。地域別では、東京23区、東京都下、神奈川県が戸当たり平均価格・㎡単価ともに上昇したが、埼玉県と

千葉県はいずれも下落している。

〔同・専有面積、即日完売件数など〕◇専有面積は68.94㎡で前年同月比1.8%縮小。100㎡以上の住戸は東京23区6物件・49戸、神奈川県2物件・10戸で、首都圏全体では8物件・59戸、シェアは1.7%だった。期中、即日完売物件は3物件・69戸(シェア2.0%)。このほか、フラット35登録物件数は3270戸(同95.4%)。販売在庫は7月末時点で前月末(6210戸)比104戸増の6314戸で、3月以来4か月ぶりの増加。前年同月末(6498戸)比では184戸減少。

〔同・8月の発売予測〕◇8月の発売は前年同月(1966戸)を上回る2500戸の見込み。

〔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1832戸、前年同月比29.6%増で、2か月ぶりに前年実績を上回った。エリア別に見ると、大阪市部(1001戸、前年同月比67.1%増)、大阪府下(243戸、同8.0%減)、神戸市部(48戸、同82.8%減)、兵庫県下(275戸、同108.3%増)、京都市部(67戸、同10.7%減)、京都府下(16戸、14.3%増)、奈良県(4戸、91.3%減)、滋賀県(52戸、940.0%増)、和歌山県(126戸、前年同月0戸)で、大阪府下、神戸市部、京都市部、奈良県以外のエリアは前年同月を上回った。即日完売は3物件24戸でシェアは1.3%だった。

〔同・契約率、価格〕◇初月契約率は前年同月比1.0Pダウンの73.6%で、7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70%を上回ったのは、大阪市部(77.3%)、大阪府下(75.3%)、京都府下(81.3%)、滋賀県(94.2%)、和歌山県(86.5%)で、神戸市部(37.5%)、兵庫県下(62.2%)、京都市部(43.3%)、奈良県(50.0%)は落ち込んだ。1戸当たりの平均価格は前年同月比11.0%(423万円)上昇の4264万円で2か月ぶりの上昇。㎡単価は同6.9%(4.4万円)上昇の67.8万円で、2か月連続の上昇。販売在庫は7月末時点2344戸で前月末(2172戸)比172戸の増加、前年同月末(2401戸)比では57戸の減少となった。

〔同・8月の発売予測〕◇8月の発売は前年同月(1238戸)より少ない1200戸程度を予測。

〔URL〕<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/296/s201707.pdf>(首都圏)
<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/295/k201707.pdf>(近畿圏)

【問合せ先】企画調査部 03-3225-5301

政策動向

国土交通省、住宅宿泊事業に伴う「マンション標準管理規約」を改正

国土交通省は、6月に住宅宿泊事業法が成立したことを踏まえ、分譲マンションにおける住宅宿泊事業(いわゆる民泊)を可能とする場合及び禁止する場合の規定例を示す「マンション標準管理規約」の改正を8月29日に行った。同法が成立し、今後、分譲マンションでも住宅宿泊事業が実施され得ることになり、同省はトラブル防止のためにはマンション管理規約のひな型である「マンション標準管理規約」を改正し、住宅宿泊事業を可能とする場合と禁止する場合の双方の規定例を示すこととしたもの。

改正の概要=①「マンション標準管理規約(単棟型)」で、住宅宿泊事業を可能とする場合と禁止する場合の条文を提示→専有部分の用途を定める第12条を改正し、住宅宿泊事業法に基づく住宅宿泊事業を可能とする場合と禁止する場合の双方の規定例を示した、②関連の

留意事項を提示→「マンション標準管理規約コメント」(解説)で、住宅宿泊事業のうち、住宅宿泊事業者が同じマンション内に居住している等のいわゆる家主居住型のみ可能とする場合等の規定例を示すなど関連の留意事項も示した。なお同省では同様の改正を、同規約(団地型)及び(複合用途型)についても行うとしている。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000146.html

【問合せ先】 住宅局市街地建築課マンション政策室 03—5253—8111 内線 39683、39684

国交省等、9月10日～16日、「自殺予防週間」実施

国土交通省等の中央官庁、地方公共団体、関連団体及び民間団体の実施主体により、9月10日(日)から16日(土)まで「自殺予防週間」が実施される。7月25日に閣議決定した新たな「自殺総合対策大綱」には、実施主体が連携して「いのちを支える自殺対策」という理念を前面に打ち出して啓発活動を推進し、あわせて、啓発事業によって援助を求めるに至った悩みを抱えた人が必要な支援を受けられるよう、支援策を重点的に行うこととされている。詳細はURLを参照のこと。

〔URL〕 http://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/hukushi_kaigo/shougaishahukushi/jisatsu/index.html

こころの健康相談統一ダイヤル 0570—064—556

よりそいホットライン 0120—279—338(岩手・宮城・福島県の方 0120—279—226)



市場指標

不動産住宅価格指数、6月の首都圏総合は2か月連続で下落

(一財)日本不動産研究所は6月の「不動産住宅価格指数」(対象＝首都圏の既存マンション、基準日2000年1月＝100P)をまとめた。首都圏総合は89.11P(前月比0.44%減)で、2か月連続で下落した。〔地域別の内訳〕◇東京＝96.89P(前月比0.86%減)で、2か月連続の下落◇神奈川＝85.65P(同0.40%増)で、2か月連続の上昇◇千葉＝70.77P(同0.67%増)で、2か月連続の上昇◇埼玉＝72.23P(同0.45%減)で、2か月連続の下落。

〔URL〕 <http://www.reinet.or.jp/pdf/fudoukenjutakuhyouka/LatestRelease20170829-J.pdf>

【問合せ先】 研究部 03—3503—5335



ビル市況

三鬼商事、7月の都心5区のオフィス空室率、13か月連続で4%台下回る

三鬼商事がまとめた7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26棟、既存ビル2555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3.22%となり、平成28年7月から13か月連続で4%台を下回った。7月は大型解約があったものの、竣工1年未満のビルや既存ビルに成約があったことから、東京ビジネス地区全体の空室面積がわずかに減少した。

〔大型新築ビル(26棟)〕◇空室率＝25.49%(前月比2.69P低下、前年同月比9.41P上昇)。7月は新築ビルの竣工がない中、竣工1年未満のビルに成約の動きが見られたため、同空室率が低下し

た。[大型既存ビル(2555棟)] ◇空室率=2.87%(前月2.87%、前年同月比0.74P低下)、新築ビルへの移転に伴う大型解約の影響があったが、ビジネス地区外や自社ビルからの移転など小規模ながら成約が見られたことから、同空室率は前月比横ばいとなった。◇平均月額坪当たり賃料=1万8916円(前年同月比3.53%、645円の上昇、前月比では0.28%、52円の上昇)、平成26年1月以来43か月連続で上昇している。

[URL] http://www.e-miki.com/market/download/sikyo/F1708_T0.pdf

【問合せ先】Mネット事業部 03-3275-0155



説明会

日本サステナブル建築協、「住宅・建築物 省エネ・省CO2 関連支援事業説明会」開催

(一社)日本サステナブル建築協会は、国土交通省、国立研究開発法人建築研究所と共催で「住宅・建築物 省エネ・省CO2 関連支援事業説明会」を大阪・福岡・名古屋・東京で開催する。東日本大震災後の厳しいエネルギー供給の状況下において、地球温暖化対策を後退することなく推進していくには、住宅・建築物の省エネ・省CO2対策をさらに徹底追及することが必要不可欠となっている。こうした社会状況のなか、国土交通省では、住宅・建築物における省CO2の実現性に優れたリーディングプロジェクトや既存建築物の省エネ化を推進するプロジェクト等を公募により募り、整備費等の一部を補助し支援する事業を実施している。同説明会では、9月上旬より募集の開始が予定されているサステナブル建築物等先導事業(省CO2先導型)及び既存建築物省エネ化推進事業の平成29年度第2回の公募について、評価のポイント等を紹介する。対象は、建物所有者、建築設計者、設備技術者、その他建築分野の省エネ・省CO2推進に関連する業界関係者。プログラムは、国土交通省担当官による「住宅・建築物の省エネ・省CO2施策と支援事業の概要(評価のポイントなど)」、国立研究開発法人建築研究所担当者による「サステナブル建築物等先導事業(省CO2先導型)応募様式の記入例と留意点」などの説明が予定されている。参加費は無料。

開催会場と日時、定員数、申込締切日は、◇**大阪会場**=9月8日(金)15:00~16:30、大阪国際会議場(大阪市北区)、定員150名、申込締切日9月6日(水)◇**福岡会場**=9月11日(月)14:00~15:30、JR博多シティ会議室(福岡市博多区)、定員50名、申込締切日9月7日(木)◇**名古屋会場**=9月12日(火)14:30~16:00、ダイテックサカエ(名古屋市中区)、定員100名、申込締切日9月8日(金)◇**東京会場**=9月14日(木)14:00~15:30、ホテルルポール麹町(東京都千代田区)、定員200名、申込締切日9月12日(火)。いずれの会場も定員になり次第、締め切る。申込み方法などはURLから。

[URL] http://www.jsbc.or.jp/seminar/co2_seminar170810.html

https://www.jsbc.or.jp/cgi-frm/co2_170810/entry_frm.cgi(参加受付フォーム)

【問合せ先】省CO2評価室 03-3222-7883



評価員講習

建築環境・省エネルギー機構、「CASBEE 不動産評価講習・試験」を開催

(一財)建築環境・省エネルギー機構は、「CASBEE 不動産評価員講習・試験」を開催する。CASBEE 不動産評価員は、既存建築物(事務所ビル、店舗ビル及び物流倉庫)を対象に、不動産市場で広く活用されることを目的に、環境性能を簡易に判断できるツールとして開発された「CASBEE-不動産」について、同ツールを用いた評価を行うための資格。同資格取得への講習会と試験の開催については次のとおり。

[講習会]◇日時・会場=①東京1会場:10月25日(水)、②東京2会場:10月31日(火)、両会場とも13:00~17:00、剛堂会館ビル(東京都千代田区)、定員の80名になり次第締め切る◇講習会プログラム=①不動産マーケットにおける環境配慮の必要性、②CASBEE-不動産の考え方と構成、③建物の環境配慮に関する知識、④CASBEE-不動産の評価基準と具体的な評価方法、⑤演習問題の解説◇受講・受験資格=なし。ただし評価員制度の性質上、不動産(建築物)の調査、設計、鑑定評価、管理、運用等の実務者が望ましい◇受講料=1万2960円/人(税込)、解説書代=1620円/冊(同)。
[試験]◇日時・会場=11月29日(水)13:50~16:10、剛堂会館ビル(東京都千代田区)◇受験料=1万5660円/人(税込)、合格後は登録料として1万2420円/人(同)が必要。なお、講習会を受講せず試験のみの受験は不可。詳細はURLを参照。 [URL] http://www.ibec.or.jp/CASBEE/casbee_pdf/6th_fudousan_CASBEE.pdf

【問合せ先】不動産評価員係 03—3222—6714



イベント

リスク対策.com、9/27・28、危機管理のイベントを開催

新建新聞社が運営するリスク対策.comでは、9月27日(水)・28日(木)、東京カンファレンスセンター・品川で「危機管理カンファレンス2017」を開催する。2日間で全24プログラム、総勢40人の講師が登壇予定。初日はBCP(事業継続計画)・危機管理・情報システム部門の実務者、2日目は国土強靱化ビジネスに参入する人のための実務者向けとなっている。参加申込方法など詳細はURLを参照。

[URL] <http://www.risktaisaku.com/articles/-/3509>

【問合せ先】危機管理メディア事業部危機管理カンファレンス事務局 03—3556—5525



協会だより

◆事務所移転

(株)トヨタ地所(正会員)は、このほど本社事務所を下記に移転し業務を開始した。

【新所在地】〒108-0075 東京都港区港南1-8-27 日新ビル9階

TEL: 03—3471—1050・FAX: 03—3471—1700