



発売戸数、首都圏は6%増、近畿圏は1%減

～不動産経済研、8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8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2101戸で、前年同月比6.9%増となり、2か月連続の増加となった。契約率は68.2%で、前年同月(66.6%)比で1.6Pアップしたものの、2か月ぶりに好調ラインとされる70%を下回っている。100戸以上を売り出した物件は前年同月と同数の2物件だったものの、初回売り出し物件(単発物件(期分けをしないで全戸売り出した物件)を含む)は23物件・1236戸、シェア58.8%と、前年同月の16物件・926戸(シェア47.1%)を大きく上回り、全体の発売戸数も6.9%増加することとなった。

エリア別の発売では、千葉県が44.1%減、神奈川県も38.0%減と大幅減となったのに対して、東京23区が71.3%増、東京都下も35.9%増と大きく伸ばしている。その結果、東京23区のシェアは50.8%と、2か月連続で50%を上回った。8月の契約戸数は1432戸で、契約率は68.2%。エリア別では、東京23区が72.4%、神奈川県が72.8%、千葉県が75.8%と70%台に乗せたものの、埼玉県が47.3%に低迷、東京都下も65.4%にとどまっている。

【首都圏・発売戸数】◇8月の発売戸数は2101戸で、前年同月比6.9%増となり2か月連続の増加。発売物件数は全139物件・2101戸のうち、初回売り出し物件(単発物件を含む)は23物件・1236戸(シェア58.8%)で、前年同月の16物件・926戸(同47.1%)を大きく上回り、全体の発売戸数も6.9%増加した。エリア別に見ると、千葉県124戸(前年同期比44.1%減)、神奈川県383戸(同38.0%減)と大幅減となったのに対して、東京23区1067戸(同71.3%増)、東京都下208戸(同35.9%増)と大きく伸ばしている。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50.8%で前年同月の31.7%に比べ19.1Pアップした。

【同・契約率、価格】◇発売戸数に対する契約戸数は1432戸、初月契約率は68.2%で前年同月の66.6%と比べ1.6P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(72.4%)、神奈川県(72.8%)、千葉県(75.8%)が好調ラインとされる70%台に乗せたが、東京都下(65.4%)は70%を下回り、なかでも埼玉県(47.3%)は50%を下回った。1戸当たりの平均価格は5794万円で、前年同月比132万円(2.3%)の上昇。㎡単価も87.1万円で、同7.3万円(9.1%)の上昇となり、戸当たり平均価格は2か月連続、㎡単価は5か月連続の上昇。エリア別では、東京都下と埼玉県が平均価格・㎡単価ともに2桁上昇したが、神奈川県はいずれも2桁下落している。

【同・専有面積、即日完売件数など】◇専有面積は66.53㎡で前年同月比6.2%縮小。100㎡以上の住戸は東京23区5物件・13戸、埼玉県1物件・5戸の合計6物件・18戸でシェアは

0.9%だった。期中、即日完売物件は2物件・21戸(シェア1.0%)。このほか、フラット35登録物件数は2061戸(同98.1%)。販売在庫は8月末時点で前月末(6314戸)比207戸減の6107戸で、2か月ぶりに減少。前年同月末(6228戸)比でも121戸減少。

〔同・9月の発売予測〕◇9月の発売は前年同月(3424戸)を下回る3000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1215戸、前年同月比1.9%減で、2か月ぶりに前年実績を下回った。エリア別に見ると、大阪市部(572戸、前年同月比145.5%増)、大阪府下(273戸、同27.4%減)、神戸市部(148戸、同12.4%減)、兵庫県下(113戸、同0.9%増)、京都市部(87戸、同62.7%減)、京都府下(18戸、同80%増)、奈良県(2戸、同90.5%減)、滋賀県(0戸、前年同月84戸)、和歌山県(2戸、前年同月0戸)。大阪市部は発売を大きく増やし、シェアも47.1%となったが、大阪府下、神戸市部、京都市部が前年同月を下回り、実数では23戸の減少となった。即日完売は3物件89戸でシェアは7.3%だった。

〔同・契約率、価格〕◇初月契約率は前年同月比6.2Pアップの80.0%と、8か月連続で好調ラインとされる70%を上回り、販売は堅調である。エリア別では、特に高シェアの大阪市部(85.1%)と大阪府下(85.7%)が絶好調であり、全体の数字を引き上げた。1戸当たりの平均価格は前年同月比9.3%(364万円)下落の3549万円で2か月ぶりに下落したが、㎡単価は同6.0%(3.4万円)上昇の59.6万円で、3か月連続の上昇。販売在庫は8月末時点2192戸で前月末(2344戸)比152戸の減少、前年同月末(2335戸)比でも143戸の減少となった。

〔同・9月の発売予測〕◇9月の発売は前年同月(1870戸)より少ない1700戸程度を予測。

〔URL〕<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/299/s201708.pdf> (首都圏)

<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/298/k201708.pdf> (近畿圏)

【問合せ先】企画調査部 03-3225-5301

政策動向

国交省、平成29年4～6月の建築確認交付件数は0.3%減の14.4万件

国土交通省は、平成29年4～6月分の「建築確認件数等及び構造計算適合性判定を要する物件に係る確認審査日数の状況」をまとめた。

それによると、建築確認(交付件数)の推移は、前年同期比0.3%減の14万4949件で2期連続減少した。物件種別の内訳をみると、マンションなど1～3号建築物は同0.2%増の3万7397件で5期連続の増加、木造2階建て住宅など4号建築物は同0.4%減の10万7552件で2期連続の減少。

建築確認(申請件数)の推移は、前年同期比0.3%減の14万6576件で、10期ぶりの減少。物件種別の内訳をみると、1～3号建築物は同0.3%減の3万8053件で5期ぶりの減少、4号建築物は同0.3%減の10万8523件で2期連続の減少。

＜構造計算適合性判定を要する物件に係る確認審査日数の状況＞

構造計算適合性判定を要する物件に係る確認審査日数の状況(確認申請受付から確認済証交付までの平均審査日数、平成29年6月分)を確認検査機関等別にみると、〔指定確認検査

機関] ◇平均所要期間=22.6 日◇申請者側作業日数=12.1 日◇審査側作業日数=10.5 日
〔特定行政庁(建築主事)〕 ◇平均所要期間=27.5 日◇申請者側作業日数=11.0 日◇審査側
作業日数=16.5 日〔全体〕 ◇平均所要期間=22.9 日◇申請者側作業日数=12.0 日◇審査側
作業日数=11.0 日。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000676.html

【問合先】住宅局建築指導課 03-5253-8111 内線 39530

調査統計

国交省、7月の建設総合統計、出来高総計は前年同月比7.5%増の4.2兆円

国土交通省がまとめた、「建設総合統計」(平成29年7月分)によると、7月の出来高総計は4兆2412億円(前年同月比7.5%増)で、このうち民間総計は2兆6728億円(同8.4%増)、公共総計は1兆5684億円(同6.1%増)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もので、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〉2兆1923億円(前年同月比7.3%増)、うち居住用1兆3508億円(同2.6%増)、非居住用8414億円(同15.7%増)〈土木〉4806億円(同14.0%増)。

〔公共の出来高総計の内訳〕〈建築〉3076億円(前年同月比6.2%増)、うち居住用447億円(同22.0%減)、非居住用2628億円(同13.1%増)〈土木〉1兆2608億円(同6.1%増)。

〔地域別の出来高〕◇北海道=2715億円(前年同月比16.9%増)◇東北=4565億円(同7.9%減)◇関東=1兆5366億円(同13.3%増)◇北陸=2250億円(同11.5%増)◇中部=4669億円(同0.7%減)◇近畿=5003億円(同0.8%増)◇中国=2169億円(同11.9%増)◇四国=1198億円(同9.7%増)◇九州・沖縄=4478億円(同15.4%増)。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000710.html

<http://www.mlit.go.jp/common/001201574.pdf>(7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

国交省、全国の主要建設資材の需給は全ての資材が均衡、価格は横ばい

国土交通省は平成29年8月1~5日に調査した「主要建設資材需給・価格動向調査結果」をまとめた。生コン、鋼材、木材など7資材13品目について、価格、需給、在庫等の動向を調査したもので、全国の建設資材動向は次のとおり。〔価格動向〕=全ての資材が「横ばい」。〔需給動向〕=全ての資材が「均衡」。〔在庫状況〕=全ての資材が「普通」。被災3県(岩手、宮城、福島)の建設資材動向は次のとおり。〔価格動向〕=全ての資材が「横ばい」。〔需給動向〕=アスファルト合材(新材、再生材)は「やや緩和」、その他の資材は「均衡」。〔在庫状況〕

=骨材(再生砕石)は「やや品不足」、その他の資材は「普通」。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001198294.pdf>

【問合せ先】土地・建設産業局建設市場整備課 労働資材対策室 03—5253—8111 内線 24864

セミナー

東京都、「マンション管理・再生セミナー2017」を10月7日に開催

東京都は(一社)東京都マンション管理士会と共催で、「東京都マンション管理・再生セミナー」を開催する。都内の分譲マンションは約177万戸あり、東京における主要な居住形態となっており、マンションの良好な住環境を維持するためには、日頃から管理組合による適正な管理が行われることが必要である。また、高経年化したマンションは今後急増する見込みであり、日頃の管理と併せて適切な時期に改修、建替え等を行い、マンションの再生を図ることが重要である。

しかし、マンションには区分所有者間の合意形成の難しさや維持管理に専門的な知識やノウハウを必要とすることが多い等の課題もある。そこで都では、住生活月間の一環として、毎年10月を「分譲マンション維持管理促進キャンペーン」期間と定め、普及啓発の取り組みとして今回のセミナー開催の運びとなった。

◇講演内容＝第一部「マンション建替え～100家族の合意形成～」講師：林善史氏(旭化成不動産レジデンス(株)マンション建替え研究所所長)、第二部「マンション管理ガイドラインの解説」講師：平岩信一氏(東京都都市整備局住宅政策推進部マンション課統括課長代理)。

◇日時・会場＝10月7日(土)、14:00～17:00(受付開始13:30)、東京都議会議事堂1階「都民ホール」(東京都新宿区)。

参加費は無料。定員250名。参加申込など詳細はURLを参照。

[URL] <http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/mansion-tokyo/tatekae/33seminar-2017.html>

【問合せ先】都市整備局住宅政策推進部マンション課都市居住促進担当 03—5320—4941

シンポジウム

リビングアメニティ協会、「住宅部品点検の日」シンポジウム10/10開催

(一社)リビングアメニティ協会は、「住宅部品点検の日～安心して暮らせる“住まい”のためには～」シンポジウムを開催する。同協会は、長期にわたって良質な住宅ストックを維持し安全で快適な住生活を送るには、住宅部品をきちんと手入れ・点検し、必要に応じて、交換・修理をすることが重要なことから、これまで「住宅部品の長期使用に関する研究会」で調査・検討し、その成果として「自分で点検！ハンドブック」「住宅部品の自主点検表」等の発行・公表を行い、各種住宅部品取扱説明書等に点検活動に関する記載の充実をすすめている。

同シンポジウムは、広く居住者の意識を醸成していくことの必要から、住宅部品を使用するユーザーを対象に、お手入れや点検の意義を認識することで、より安全に安心して快適に

使用することを目的に、2012年に「住宅部品点検の日」を毎年10月10日と制定したことに合わせ、開催している。

今回の同シンポジウムのプログラムは、日本女子大学教授・定行まり子氏による基調講演「少子化時代の住生活の質について—女子大生が捉える生活と住まいを通して」、(一社)リビングアメニティ協会住宅部品点検研究委員会・明神毅氏による「住宅部品を安心して使って頂くための住宅部品の“点検”に関する実態調査」、(一財)ベターリビング住宅部品事業推進部・西本賢二氏による「墜落防止手すりの点検の必要性について」、パネルディスカッション「住まいの安全と住まい手への点検文化のススメ」などが予定されている。

日時と会場は10月10日(火)13:00~16:40、すまい・るホール(東京都文京区)。参加費は無料。定員の280名になり次第、締め切る。参加申込など詳細はURLを参照。

[URL] <http://www.alianet.org/residentialpart-check-2/6thsymposiumreport/>

【問合せ先】03—5211—0540

明海大学、「民法改正で変わる住宅トラブルへの対応」不動産学シンポ 10/11 開催

明海大学は(一財)住宅保証支援機構と共催で、「民法改正で変わる住宅トラブルへの対応」をテーマとした不動産学シンポジウム 基礎から学ぶマイホーム取得講座を開催する。対象は、マイホーム購入予定者、不動産取引業界に関心のある高校生・大学生、専門職業家や人材育成に関心を持つ教育機関の担当者。講座は、TMI 総合法律事務所弁護士・富田裕氏による「民法改正のポイント」「民法改正と住宅の工事請負契約」、明海大学不動産学部教授・周藤利一氏による「民法改正と住宅売買」、同講師・前島彩子氏による「マイホーム取得のための土地建物の知識」。

日時と会場は、10月11日(水)13:30~16:45、すまい・るホール(東京都文京区)。参加費は無料。「民法改正で変わる住宅トラブルへの対応-契約書と保証書-」資料付き。定員の150名になり次第、締め切る。参加申込など詳細はURLを参照。

[URL] <http://www.meikai.ac.jp/news/2017/2017-0728-0921-18.html>

【問合せ先】不動産学部 047—355—5120



◆事務所移転

(一社)中京住宅産業協会(団体会員)は、10月2日(月)より下記に移転し、業務を開始する。

【新所在地】〒456—0031 愛知県名古屋市中熱田区神宮 4-7-27 宝 18 ビル 7 階

T E L : 052—682—5800 F A X : 052—683—8686