

# 週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers



## 発売は首都圏3%減、近畿圏16%増、契約率、首都圏60%

### ～不動産経済研究所、10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10月の「首都圏・近畿圏の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2817戸で、前年同月比3.0%減となり、2か月連続の減少となった。初月契約率は60.7%で、前年同月(61.6%)比0.9Pダウンして、好調ラインとされる70%を大きく下回り、低調であった。前年同月は3物件あった100戸以上の発売はゼロであった。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26物件・920戸、シェア32.7%で、前年同月の37物件・1146戸(シェア39.5%)を物件数で11物件、戸数で226戸下回った。その結果、1物件当たりの戸数も14.8戸にとどまり、前年同月の15.4戸から0.6戸縮小、全体の発売も減少することとなった。発売をエリア別にみると、埼玉県が176.5%増と大きく伸ばし、東京23区も2.2%増となっている。その一方で東京都下、神奈川県、千葉県はいずれも2桁減と落ち込んだ。発売戸数に対する契約戸数は1709戸で、初月契約率は60.7%と、3か月連続の60%台となった。全エリアが70%を下回っており、なかでも東京都下が42.6%、埼玉県も44.9%と4割台に低迷している。

**【首都圏、発売戸数】**◇発売戸数は2817戸で、前年同月比3.0%減、2か月連続の減少。発売物件数は全190物件・2817戸で、このうち、初回売り出し物件(単発物件を含む)は26物件・920戸と、前年同月の37物件・1146戸を下回り、1物件当たりの戸数も14.8戸と伸びず、全体の発売も減少となった。エリア別にみると、東京23区1276戸(前年同月比2.2%増)、東京都下357戸(同12.7%減)、神奈川県623戸(同23.4%減)、埼玉県412戸(同176.5%増)、千葉県149戸(同47.5%減)一で、埼玉県が大きく伸ばし、東京23区も増。その一方で東京都下、神奈川県、千葉県はいずれも2桁減と落ち込んだ。首都圏における東京23区の発売戸数のシェアは45.3%。

**【同、契約率・価格】**◇発売戸数に対する契約戸数は1709戸、初月契約率は60.7%で前年同月の61.6%と比べ0.9P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(68.3%)、東京都下(42.6%)、神奈川県(67.4%)、埼玉県(44.9%)、千葉県(53.7%)一と全エリアが70%を下回り、なかでも東京都下と埼玉県が50%を割り込み、低迷している。1戸当たりの平均価格は5586万円で、前年同月比180万円(3.3%)の上昇。㎡単価も81.1万円で、同1.8万円(2.3%)上昇した。1戸当たり平均価格は4か月連続、㎡単価は7か月連続の上昇。エリア別では、東京都下、埼玉県が平均価格・㎡単価ともに下落した一方、神奈川県と千葉県はいずれも2桁上昇している。

**【同、専有面積・即日完売件数など】**◇専有面積は68.89㎡で前年同月比1.0%拡大。100㎡

以上の住戸は東京 23 区 6 物件・22 戸、東京都下 3 物件・20 戸、神奈川県 1 物件・4 戸、埼玉県 1 物件・1 戸の合計 11 物件・47 戸で、シェアは 1.7%だった。期中、即日完売物件は 3 物件・79 戸(シェア 2.8%)、フラット 35 登録物件戸数は 2647 戸(同 94.0%)。10 月末時点の販売在庫は前月末(6081 戸)比 41 戸増の 6122 戸。前年同月末(6366 戸)比では 244 戸減少。

[同、11 月の発売予測]◇11 月の発売は 3500 戸程度の見込み。また、1~10 月までの累積発売戸数は 2 万 6052 戸で、前年同期(2 万 6064 戸)と比べ、12 戸・0.05%減少した。

【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 1465 戸、前年同月比 16.0%増で、2 か月連続で前年同月を上回った。エリア別にみると、大阪市部(551 戸、前年同月比 35.0%増)、大阪府下(261 戸、同 4.0%増)、神戸市部(230 戸、同 48.4%増)、兵庫県下(222 戸、同 5.1%減)、京都市部(119 戸、同 296.7%増)、京都府下(21 戸、同 41.7%減)、奈良県(2 戸、同 93.5%減)、滋賀県(53 戸、同 3.6%減)、和歌山県(6 戸、同 90.5%減)一で、大阪市部、神戸市部、京都市部が前年同月を大幅に上回り、実数では 202 戸の増加となった。

[同、契約率・価格]◇初月契約率は前年同月比 2.4P アップの 74.2%で、10 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、特に京都市部は外周部での継続物件が好調で 84.9%の高契約率であった。70%を上回ったのは、大阪市部(78.0%)、神戸市部(71.7%)、兵庫県下(71.6%)、京都市部(84.9%)、奈良県(100%)、滋賀県(77.4%)。1 戸当たりの平均価格は前年同月比 3.2%(126 万円)下落の 3863 万円で、2 か月ぶりに下落。㎡単価は同 3.5%(2.1 万円)上昇し 61.7 万円で、5 か月連続の上昇となった。販売在庫は 10 月末時点 2435 戸で、前月末(2428 戸)比 7 戸の増加、前年同月末(2455 戸)比では 20 戸の減少となった。

[同、11 月の発売予測]◇11 月の発売は 1400 戸程度となる見通し。

〔URL〕<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/305/s201710.pdf> (首都圏)

<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/304/k201710.pdf> (近畿圏)

【問合せ先】企画調査部 03-3225-5301

## 調査統計

### 国交省、9 月の建設総合統計、出来高総計は前年同月比 4.1%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 9 月分)によると、9 月の出来高総計は 4 兆 6891 億円(前年同月比 4.1%増)で、このうち民間総計は 2 兆 8131 億円(同 6.0%増)、公共総計は 1 兆 8760 億円(同 1.4%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。「建築着工統計調査」及び「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、月毎の建設工事の出来高として推計しているもの。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も活用されている。

【民間の出来高総計の内訳】〈建築〉2 兆 2971 億円(前年同月比 4.3%増)、うち居住用 1 兆 4089 億円(同 0.2%増)、非居住用 8882 億円(同 11.6%増)。〈土木〉5160 億円(同 14.1%増)。

[公共の出来高総計の内訳] 〈建築〉 3345 億円(前年同月比 2.2%減)、うち居住用 488 億円(同 12.5%減)、非居住用 2857 億円(同 0.3%減)。〈土木〉 1 兆 5414 億円(同 2.2%増)。

[地域別の出来高] ◇北海道=3622 億円(前年同月比 26.3%増) ◇東北=5185 億円(同 7.5%減) ◇関東=1 兆 6555 億円(同 7.8%増) ◇北陸=2458 億円(同 0.9%増) ◇中部=5075 億円(同 0.1%増) ◇近畿=5368 億円(同 2.7%減) ◇中国=2296 億円(同 1.6%減) ◇四国=1385 億円(同 8.1%増) ◇九州・沖縄=4947 億円(同 8.1%増)。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04\\_hh\\_000720.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000720.html)  
<http://www.mlit.go.jp/common/001210317.pdf> (概要)

【問合せ先】 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

## 東京都の新設住宅着工、9 月は 15%減の 1.1 万戸、第 3 四半期は 6%減の 3.4 万戸

東京都は、「平成 29 年 9 月及び平成 29 年第 3 四半期の新設住宅着工統計」をまとめた。

まず、「平成 29 年 9 月の新設住宅着工統計」をみると、東京都内における 9 月の新設住宅着工戸数は 1 万 1564 戸。前年同月比では、持家、貸家、分譲住宅とも減少し、全体で 15.0%減と 2 か月ぶりに減少となった。[主な利用関係別の内訳] ◇持家は 1374 戸(前年同月比 0.5%減)で 5 か月連続の減少 ◇貸家は 6055 戸(同 5.6%減)で 6 か月連続の減少 ◇分譲住宅は 4110 戸(同 29.0%減)で 2 か月ぶりの減少。うち、マンションは 2630 戸(同 37.0%減)で 2 か月ぶりの減少、一戸建て住宅は 1410 戸(同 9.4%減)で 5 か月連続の減少。[地域別の内訳] ◇都心 3 区(千代田区、中央区、港区)は 534 戸(同 58.2%減)で 2 か月ぶりの減少 ◇都心 10 区(千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、墨田区、江東区、渋谷区、豊島区)は 3012 戸(同 23.7%減)で 3 か月連続の減少 ◇区部全体では 9422 戸(同 12.7%減)で 3 か月連続の減少 ◇市部では 2116 戸(同 24.2%減)で 2 か月ぶりの減少。

「平成 29 年第 3 四半期(7~9 月)の新設住宅着工統計」では、東京都内の新設住宅着工戸数は 3 万 4750 戸だった。前年同期比では、持家、貸家、分譲住宅とも減少し、全体で 6.4%減と 2 期連続の減少となった。[主な利用関係別の内訳] ◇持家は 4124 戸(前年同期比 7.1%減)で 15 期連続の減少 ◇貸家は 1 万 8151 戸(同 5.0%減)で 2 期連続の減少 ◇分譲住宅は 1 万 2374 戸(同 7.8%減)で 5 期ぶりの減少。うち、マンションは 7825 戸(同 5.5%減)で 4 期ぶりの減少、一戸建て住宅は 4374 戸(同 12.5%減)で 2 期連続の減少。[地域別の内訳] ◇都心 3 区は 1665 戸(同 20.5%減)で 3 期ぶりの減少 ◇都心 10 区は 8040 戸(同 19.0%減)で 6 期ぶりの減少 ◇区部全体では 2 万 6571 戸(同 6.9%減)で 2 期連続の減少 ◇市部では 8084 戸(同 4.5%減)で 4 期連続の減少。

[URL] <http://www.metro.tokyo.jp/tosei/hodohappyo/press/2017/11/07/02.html>

【問合せ先】 都市整備局 住宅政策推進部 住宅政策課 03-5320-4932

## 講演会

### 国土技術政策総合研究所、12/6 に講演会開催、メインテーマは生産性革命

国土交通省 国土技術政策総合研究所(国総研)は、今年度の講演会を開催する。「生産性革

命」をメインテーマとし、シンクタンク・ソフィアバンクの藤沢久美代表による特別講演「生産性革命が未来を拓くー今、なぜ生産性革命なのかー」とともに国総研の研究者によるパネルディスカッションを企画している。この他、「防災・減災・危機管理」「インフラの維持管理」についても「糸魚川市大規模火災の再現検証」や「九州北部豪雨を踏まえた減災の取り組み」など、最前線の研究成果の講演を行う。

【セッション「防災・減災・危機管理」】①都市防火研究と災害調査ー平成 28 年糸魚川市大規模火災調査報告ー＝佐藤研一・都市研究部長、②九州北部豪雨による土砂災害の特徴と減災に向けた取り組み＝岡本 敦・土砂災害研究部長、③水害リスク低減に向けた技術研究開発＝天野邦彦・河川研究部長、④沿岸域を高潮から守る研究＝吉田秀樹・沿岸海洋・防災研究部長、⑤超高層建築物等の長周期地震動対策ー設計クライテリアの考え方ー＝福山 洋・建築研究部長。

【特別セッション「生産性革命」】①パネルディスカッション。コーディネーター＝上坂克巳・企画部長、パネリスト＝喜安和秀・道路交通研究部長、藤井 敦・港湾研究部長、和泉恵之・社会資本マネジメント研究センター長、②特別講演「生産性革命が未来を拓くー今、なぜ生産性革命なのかー」＝藤沢久美・シンクタンク・ソフィアバンク代表。

【セッション「インフラの維持管理」】①下水道管路管理におけるマネジメントサイクルの構築に向けて＝井上茂治・下水道研究部長、②空港舗装の点検技術の高度化に向けた研究＝石原弘一・空港研究部長、③低炭素社会に対応する先進的な省エネルギー型住宅(LCCM住宅)＝桑沢保夫・住宅研究部 住宅情報システム研究官、④道路構造物メンテナンスのセカンドステージへ＝木村嘉富・道路構造物研究部長。

【日時・会場・定員】12月6日(木)、10:15～17:30(開場 9:45)、日本教育会館「一ツ橋ホール」(東京都千代田区)、定員 800 名。入場無料(事前登録制)。申込など詳細はURLを参照。

〔URL〕<http://www.nilim.go.jp/lab/bbg/kouenkai/kouenkai2017/kouenkai2017.htm>

【問合先】企画部 企画課 029-864-7619

## シンポジウム

### 政策研究大学院大・建築研共催シンポジウム、来年1月18日に開催

国立大学法人政策研究大学院大学は、国立研究開発法人建築研究所と共催で、シンポジウム「建築物地震被災度調査・評価の現状と新技術」を開催する。

大規模な地震発生後に、様々な目的で行われている国内外の建築物の地震被災度調査・評価の現状と課題について情報交換し、また、関連する新しい技術開発の事例を紹介する。これらを通して、今後発生することが想定される南海トラフ地震や首都直下地震などの大震災への備えの観点から、建築物の地震被災度調査・評価のための研究開発の今後の方向性について考える。

【プログラム】司会＝春原浩樹氏(政策研究大学院大学 教授)。

◇主旨説明＝奥田泰雄氏(建築研究所 構造研究グループ長)。

◇第1部・最近の地震被害を踏まえた建築物の地震被災度調査の現状と課題。モデレーター＝前田匡樹氏(東北大学大学院 教授)。①NZの2010-11カンタベリー地震の被災度調査と

その後の対応について＝マイク・スタナード氏(ニュージーランド ビジネス・革新・雇用省 チーフエンジニア)、②応急危険度判定の経験と課題(熊本地震の経験を踏まえて)＝富永信忠氏(東京都都市整備局市街地建築部耐震化推進担当課長)、③熊本地震における益城町での被害悉皆調査から見えた課題＝高山峯夫氏(福岡大学 教授)。

◇第2部・建築物被害評価に関する新技術の開発動向。モデレーター＝福山 洋氏(国土技術政策総合研究所 建築研究部長)。①携帯型端末を利用した建築物被害調査＝石井儀光氏(建築研究所 住宅・都市研究グループ 主任研究員)、②被災映像等からの建物被害状況の迅速マッピング手法の開発＝阪田知彦氏(建築研究所 住宅・都市研究グループ 主任研究員)、③加速度センサーなどを利用した建築物の被害評価＝楠 浩一氏(東京大学 准教授)。

【日時・会場・定員】2018年1月18日(木)、13:30～17:00(受付開始 13:00)、政策研究大学院大学1階「想海樓ホール」(東京都港区)、定員300名。【言語】日本語/英語(同時通訳)。

【申込締切】2018年1月15日(月)。【申込方法】氏名、所属を明記の上、下記の申込先に連絡。申込先＝一般社団法人建築・住宅国際機構(事務局)、E-mail:grips@iibh.org

参加費は無料(事前登録要)。定員になり次第、締切る。申込など詳細はURLを参照。

[URL] <http://www.grips.ac.jp/jp/events/20171101-4956/>

## 協会だより

### ◆事務所移転

(株)レオパレス・リーシング(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】〒164-0012 東京都中野区本町3-31-11 YUWAビル3階

TEL・FAXに変更はない。

キーノート(株)(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】〒105-0001 東京都港区虎ノ門1-7-12 虎ノ門ファーストガーデン11階

TEL:03-5720-7250・FAX:03-5720-7252

新生インベストメント&ファイナンス(株)(賛助会員)は、本社事務所を11月27日(月)より下記に移転し、業務を開始する。

【新所在地】〒101-0021 東京都千代田区外神田3-12-8 住友不動産秋葉原ビル10階

TEL:03-6859-3900・FAX:03-4560-1655

(株)リクルート住まいカンパニー(賛助会員)は、本社事務所を平成30年1月4日(木)より下記に移転し、業務を開始する。

【新所在地】〒108-0023 東京都港区芝浦3-12-7 住友不動産田町ビル

TEL・FAXに変更はない。