

# 週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers



## 発売は首都圏24%増、近畿圏19%減、契約率、首都圏67%

### ～不動産経済研究所、11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11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3366戸で、前年同月比24.6%増となり、3か月ぶりの増加となった。初月契約率は67.9%で前年同月(62.5%)を5.4Pアップしたものの、好調ラインとされる70%を4か月連続で下回った。11月の発売は全211物件・3366戸(前年同月181物件・2701戸)で、物件数でも前年同月を30物件上回っている。そのうち100戸以上を売り出した物件は2物件で、前年同月と同数であった。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)が48物件・1844戸と、前年同月(35物件・1209戸)を戸数で635戸上回り、その結果として全体の発売も20%以上の増加となった。発売をエリア別にみると、東京都下と神奈川県が落ち込んだ一方、千葉県が182.5%増、東京23区も43.3%増と大きく伸ばしたほか、埼玉県も15.4%増と2桁増であった。これによって東京23区のシェアは47.6%(前年同月41.4%)にアップしている。発売戸数に対する契約戸数は2287戸で、初月契約率は67.9%。エリア別にみると、東京23区、神奈川県、千葉県が好調ラインとされる70%を上回ったものの、埼玉県が51.5%、東京都下も56.7%と50%台に低迷している。

**【首都圏、発売戸数】**◇11月の発売戸数は3366戸で、前年同月比24.6%増と3か月ぶりの増加。発売物件数は全211物件・3366戸。エリア別にみると、東京23区1603戸(前年同月比43.3%増)、東京都下365戸(同11.8%減)、神奈川県542戸(同17.6%減)、埼玉県404戸(同15.4%増)、千葉県452戸(同182.5%増)。

**【同、契約率・価格】**◇発売戸数に対する契約戸数は2287戸、初月契約率は67.9%で前年同月の62.5%と比べ5.4Pアップしたものの、70%を4か月連続で下回った。エリア別では東京23区(70.6%)、東京都下(56.7%)、神奈川県(72.0%)、埼玉県(51.5%)、千葉県(77.4%)。1戸当たりの平均価格は5551万円で、前年同月比390万円(7.6%)の上昇。㎡単価も83.5万円で、同8.6万円(11.5%)上昇し、戸当たり平均価格は5か月連続、㎡単価は8か月連続の上昇。エリア別では、東京都下と千葉県が戸当たり平均価格・㎡単価ともに下落したのに対して、東京23区、神奈川県、埼玉県はいずれも平均価格・㎡単価ともに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66.49㎡で前年同月比3.5%縮小。100㎡以上の住戸は東京23区6物件・11戸、神奈川県1物件・2戸、千葉県1物件・1戸の合計8物件・14戸で、シェアは0.4%であった。期中、即日完売物件は3物件・127戸(シェア3.8%)。このほか、フラット35登録物件戸数は3057戸(同90.8%)。販売在庫は11月末時点で前月

末(6122戸)比118戸増の6240戸で、2か月連続の増加。前年同月末(6324戸)比では84戸減少。

**[同、12月の発売予測]**◇12月の発売は前年同月(7007戸)とほぼ横ばいの7000戸の見込み。また、今年1～11月までの累積発売戸数は2万9418戸で、前年同期(2万8765戸)と比べ、2.3%の増加となった。2017年の年間発売戸数は3.6万戸台と予測する。

**【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1582戸、前年同月比19.9%減で、3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(635戸、前年同月比32.4%減)、大阪府下(408戸、同93.4%増)、神戸市部(226戸、同49.7%増)、兵庫県下(164戸、同53.0%減)、京都市部(76戸、同42.9%減)、京都府下(8戸、同61.9%減)、奈良県(2戸、同96.7%減)、滋賀県(63戸、同12.5%増)、和歌山県(0戸、前年同月54戸)一で、超高層物件(20階以上)の発売が落ち込んだ大阪市部が前年同月を大幅に下回り、実数では393戸の減少となった。

**[同、契約率・価格]**◇初月契約率は前年同月比2.3Pアップの77.7%、11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(91.5%)、神戸市部(77.9%)、京都市部(71.1%)、京都府下(75.0%)、奈良県(100.0%)一で、大阪市部は絶好調であり、全体の数字を引き上げた。大阪府下69.1%、兵庫県下52.4%、滋賀県66.7%であった。1戸当たりの平均価格は前年同月比5.1%(194万円)下落の3609万円で2か月連続のダウン、㎡単価も同4.8%(3.0万円)下落し59.6万円で6か月ぶりのダウンとなった。販売在庫は11月末時点2350戸で前月末(2435戸)比85戸の減少、前年同月末(2560戸)比でも210戸の減少となった。

**[同、12月の発売予測]**◇12月の発売は前年同月(1975戸)を下回る1400戸程度を予測。

**[URL]** <http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/307/s201711.pdf> (首都圏)

<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/306/k201711.pdf> (近畿圏)

**【問合せ先】** 企画調査部 03-3225-5301

## 調査統計

### 国交省、不動産価格指数(住宅)の7月分は110.0、第2四半期商業用は116.8

国土交通省は、平成29年7月分の「不動産価格指数(住宅)及び不動産取引件数・面積(住宅)」と平成29年第2四半期(平成29年4～6月)分の「不動産価格指数(商業用不動産)」をまとめた。

平成29年7月分の「不動産価格指数(住宅)及び不動産取引件数・面積(住宅)」の全国の住宅総合指数(2010年平均＝100)は110.0で、前年同月比3.1%上昇となった。内訳は◇住宅地＝99.8(前年同月比3.3%上昇)◇戸建住宅＝101.3(同1.2%上昇)◇マンション(区分所有)＝136.4(同5.7%上昇)。マンションは2013年3月分から53か月連続プラスとなった。

平成29年第2四半期(平成29年4～6月)分の「不動産価格指数(商業用不動産)」は、2010年平均を100として、「店舗」は135.9、「オフィス」は125.2、「倉庫」は116.7、「工場」は95.3、「マンション・アパート」(1棟)は132.5となった。これらを総合した「建物付土地総合指数」

は125.6、前年同期比2.2%上昇し、2012年4～6月分より21期連続でプラスとなった。また、「商業地」は96.5、「工業地」は99.7となり、これらを総合した「土地総合指数」は97.9で同0.4%下落し8期ぶりのマイナス。「商業用不動産総合指数」(建物付土地総合、土地総合)は116.8で同1.4%上昇し、2012年10～12月分より19期連続でプラスとなった。

「不動産価格指数」は、IMF(国際通貨基金)等による国際指針に基づき、不動産市場価格の動向を表すものとして、同省が作成したもの。全国・地域別、住宅・商業用別の市場分析を通じて、投資環境の整備などが進むことを目的としている。

#### [平成29年7月分の「不動産価格指数(住宅)及び不動産取引件数・面積(住宅)」の概要]

全国の不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1万4703件(前年同月比3.1%増)、369万1452㎡(同5.4%増)◇マンション=1万5536件(同4.7%増)、84万7320㎡(同4.8%増)。

#### 《圏域別の指数動向》

〈南関東圏〉◇住宅総合指数=114.1(前年同月比4.5%増)◇住宅地=109.7(同5.8%増)◇戸建住宅=100.0(同1.6%増)◇マンション=134.1(同6.3%増)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=3598件(前年同月比6.9%増)、61万4076㎡(同9.2%増)◇マンション=8808件(同2.5%増)、44万2804㎡(同2.0%増)。

〈名古屋圏〉◇住宅総合指数=103.8(前年同月比2.3%増)◇住宅地=94.0(同3.3%減)◇戸建住宅=101.7(同4.5%増)◇マンション=132.6(同4.1%増)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=943件(前年同月比0.4%減)、21万4576㎡(同4.8%減)◇マンション=836件(同17.1%増)、5万6269㎡(同17.6%増)。

〈京阪神圏〉◇住宅総合指数=110.8(前年同月比5.4%増)◇住宅地=103.6(同12.9%増)◇戸建住宅=101.8(同2.4%増)◇マンション=133.1(同2.3%増)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=2384件(前年同月比4.0%増)、35万4014㎡(同0.4%減)◇マンション=3136件(同9.3%増)、17万8535㎡(同8.8%増)。

〈東京都〉◇住宅総合指数=123.4(前年同月比4.9%増)◇住宅地=125.3(同10.4%増)◇戸建住宅=102.6(同0.7%減)◇マンション=138.7(同5.7%増)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=977件(前年同月比7.6%増)、11万7075㎡(同9.1%増)◇マンション=5009件(同3.6%増)、22万431㎡(同4.3%増)。

〈愛知県〉◇住宅総合指数=106.6(前年同月比2.0%増)◇住宅地=95.9(同4.3%減)◇戸建住宅=104.4(同4.2%増)◇マンション=132.9(同4.3%増)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=513件(前年同月比9.4%増)、10万3557㎡(同16.4%増)◇マンション=765件(同17.9%増)、5万1244㎡(同18.3%増)。

〈大阪府〉◇住宅総合指数=111.2(前年同月比6.8%増)◇住宅地=111.3(同27.1%増)◇戸建住宅=98.8(同1.3%増)◇マンション=130.8(同1.0%増)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1198件(前年同月比0.1%増)、13万9676㎡(同4.8%減)◇マンション=1915件(同15.9%増)、10万4992㎡(同12.8%増)。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05\\_hh\\_000142.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000142.html)

【問合先】 土地・建設産業局 不動産市場整備課 03-5253-8111 内線30214



## 事業者募集

### 国交省、「第1回 J a p a C o n 国際賞(国土交通大臣表彰)」の募集を開始

国土交通省では、今年度「J A P A N コンストラクション国際賞(国土交通大臣表彰)」(通称：J a p a C o n 国際賞)を創設し、同賞の事業者募集を開始した。

我が国の提唱する「質の高いインフラ」を象徴する日本の強みを発揮した建設プロジェクト及び海外において先導的に活躍している中堅・中小建設関連企業を表彰するもので、我が国の競争力の強化を図り、我が国企業の更なる海外進出を後押する。

◇募集内容について：(1)募集対象＝①建設プロジェクト部門[海外において我が国企業が設計者、施工者、施主(不動産開発の場合)、施工管理者、P P P 等の出資者のいずれかの形で参加している建設プロジェクトであって、過去5年以内(平成24年4月1日以降)に完工し、瑕疵担保期間が終了したもの]。②中堅・中小建設企業部門[海外において建設、設計、測量、建設資機材の供給等の事業活動を行っている我が國中堅・中小建設関連企業]。(2)募集締切＝平成30年1月31日(水)必着。

◇選考・表彰について：有識者等で構成する「海外インフラ展開に関する表彰についての検討・審査委員会」(委員長：森地 茂・政策研究大学院大学 政策研究センター所長)において、次の点を総合的に評価して選考し、「J A P A N コンストラクション国際賞(国土交通大臣賞表彰)」として表彰する。①我が国企業の優れたノウハウ・技術力、プロジェクト管理能力等を通じ、「質の高いインフラ」を実現したか。②我が国企業の海外におけるプレゼンス向上に寄与し、我が国企業の海外進出を促進したか。募集の詳細等についてはURLを参照。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo03\\_hh\\_000218.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo03_hh_000218.html)

【問合先】土地・建設産業局 国際課 03-5253-8111 内線 30712



## 講演会

### 土地総研、講演会「賃貸住宅建設の増加が示唆するもの」を来年1/23開催

(一財)土地総合研究所は、第199回定期講演会「賃貸住宅建設の増加が示唆するもの―市場重視と公共政策(仮題)」を開催する。

講師は、専修大学大学院客員教授で土地総合研究所研究顧問の妹尾芳彦氏。

【日時・会場・定員】平成30年1月23日(火)、14:00～16:00(開場13:30)、日本消防会館・5階大会議室(東京都港区)、150名。参加費は無料。申込など詳細はURLを参照。

[URL] <http://www.lij.jp/lec/> 【問合先】03-3509-6971



## 協会だより

### 平成30年新年賀会、1月9日にホテルニューオータニで開催

当協会では、平成30年新年賀会を1月9日(火)午後6時から、東京・千代田区紀尾井町のホテルニューオータニ・本館1階『芙蓉の間』で開催する。

## 第13回耐震化実践アプローチセミナー、1/31に都庁5階大会議場で開催

当協会は、1月31日(水)午後6時から、東京・新宿区の東京都庁5階大会議場で「第13回耐震化実践アプローチセミナー」を開催する。入場・個別相談は無料。後援(予定)は東京都都市整備局、(公財)日本賃貸住宅管理協会、(独)住宅金融支援機構、(株)三井住友銀行、野村證券(株)。

日時 平成30年1月31日(水) 開場17:30 開会18:00

場所 東京都庁 第一本庁舎5階「大会議場」

内容 第1部「東京都の耐震化推進条例とその対策」

18:10~18:50 緊急輸送道路沿道耐震化推進条例の説明

講師：東京都 耐震化推進担当部長 飯泉 洋 氏

第2部「いまさら聞けない耐震化のこと」

19:00~20:30 ①日本の建築構造の理解

講師：(株)小平設計

②外側耐震補強の方法と補強工事施工例

講師：矢作建設工業(株)

③マンションで耐震化を確実にを行う為に ~合意形成の重要性~

講師：横浜市住宅供給公社

④住宅金融支援機構 マンション共用部分リフォーム融資について

講師：(独)住宅金融支援機構

※内容及び時間は一部変更の可能性あり。

なお、セミナーと並行して、18:00~20:30まで個別相談会も開催します。

参加希望者は、次頁の「第13回耐震化実践アプローチセミナー」のご案内をご覧の上、協会ホームページからお申込みください。

【参加申込URL】 <http://www.zenjukyو.jp/seminar/>

【問合先】 TEL 0120-363-232 (全住協コールセンター)

FAX 03-3511-0616 Email taishin@zenjukyو.jp

### ◆1月の行事予定

◇ 9日(火)	16:30~	理事会〔ホテルニューオータニ〕
	18:00~	新年賀会〔同上〕
◇ 15日(月)	14:00~	新春講演会等(総務委員会・組織委員会・政策委員会)〔グランドヒル市ヶ谷〕
◇ 26日(金)	14:00~	国公有地等の有効活用等に関する研究会(政策委員会)〔協会会議室〕
◇ 31日(水)	18:00~	第13回耐震化実践アプローチセミナー(新規事業委員会)〔東京都庁大会議場〕

**お知らせ** 12月29日(金)から1月4日(木)まで事務局は年末・年始休暇とさせていただきます。また、本紙の発行は、年内はこの12月22日(金)号で終了し、新年は1月12日(金)号より再開いたします。

# 耐震化実践 アプローチセミナー

～首都直下型地震に備え、建物の耐震改修を～

★予約制。入退室は自由です。

要  
予  
約

会場：東京都庁 5階大会議場

日時：1月31日(水)

＜開場＞17:30 開会＞18:00

## 第1部『東京都の耐震化推進条例とその対策』

■18:10～18:50 緊急輸送道路沿道耐震化推進条例の説明  
講師：東京都都市整備局耐震化推進担当部長 飯泉洋氏

## 第2部『いまさら聞けない耐震化のこと』

- 19:00～20:30
- ①日本の建築構造の理解  
講師：株式会社小平設計
  - ②外側耐震補強の方法と補強工事施工例  
講師：矢作建設工業株式会社
  - ③マンションで耐震化を確実に行為に ～合意形成の重要性～  
講師：横浜市住宅供給公社 太田祐輔氏
  - ④住宅金融支援機構における耐震改修支援について  
講師：独立行政法人住宅金融支援機構  
まちづくり業務部まちづくり業務グループ 武田好史氏  
個人業務部災害融資グループ グループ長 田弘芳樹氏
- ※内容及び時間は一部変更になることがあります。

受講  
個別相談  
無料

## 随時開催 『個別相談会』※要予約

- セミナー開催中随時！個別相談会  
全国住宅産業協会加盟各社が、皆様のご相談に応じサポートします！  
個別相談会のお時間、ご予約お申し込みは裏面をご覧ください。

### ＜セミナー概要＞

主に耐震改修の内容や方法、費用等を解説・紹介し、ビルやマンションにおける耐震化についての知識を持っていただくとともに、耐震診断を行った結果、耐震改修以外の方法を選択したケースなどを紹介し、耐震化に必要な建物についての様々な解決方法をご提案します。また、あわせて個別相談会を実施し、皆様のご相談に応じます。



【お申込み・お問合せ】裏面の「参加申込書」に必要事項をご記入の上、FAX、E-MAIL、郵送にてお申込み下さい。

■全国住宅産業協会は全国の上場、中堅企業で構成されている団体です。

# 一般社団法人 全国住宅産業協会

〒102-0083 東京都千代田区麴町 5-3

E-MAIL : taishin@zenjuko.jp

☎ 0120-363-232 (全住協コールセンター)

FAX.03-3511-0616

# 皆様の建物を 地震から守る為 私たちが 「耐震化」を 応援します



建物オーナー様

## 全国住宅産業協会加盟各社が建物の耐震化でお悩みの皆様を全力サポート!!

### 【セミナー参加申込書】

申込日：平成 年 月 日

お名前 <small>(カナ)</small>	様	ご紹介者様 <small>(カナ)</small>	様
ご住所 <small>(〒 - )</small>			
物件所在地	※個別相談をご希望の方で、ご住所以外の物件をご相談する際は、ご記入をお願いします。		
電話番号 - -	FAX 番号	-	-
E-MAIL @	ご参加人数		名
該当する項目にチェックを入れて下さい	<input type="checkbox"/> ビル・マンションオーナー様 <input type="checkbox"/> ビル・マンション区分所有者様 <input type="checkbox"/> 管理組合理事長様 <input type="checkbox"/> 管理会社様 <input type="checkbox"/> 所有者様代理 <input type="checkbox"/> その他 ( )		
耐震化に関するご質問	※頂いた質問につきましては、可能な範囲で、後日、当協会よりご回答させていただきます。		

### 【個別相談】 希望する 希望しない

相談内容 <small>(複数選択可)</small>	<input type="checkbox"/> 耐震診断 <input type="checkbox"/> 耐震設計・補強工事 <input type="checkbox"/> 建物の建替え・解体工事 <input type="checkbox"/> 建物の売却 <input type="checkbox"/> 入居中のテナントについて <input type="checkbox"/> 他の区分所有者との協議について <input type="checkbox"/> その他 ( )		
相談時間 <small>(複数選択可)</small>	<input type="checkbox"/> ①18:00~18:30 <input type="checkbox"/> ②18:30~19:00 <input type="checkbox"/> ③19:00~19:30 <input type="checkbox"/> ④19:30~20:00 <input type="checkbox"/> ⑤20:00~20:30		※会場の都合により、希望と異なる時間になる場合があります。

記入した個人情報、当協会が下記の通り利用すること及び、下記3に記載した提供先に対し、下記1の利用目的の範囲にて個人情報を提供することに同意します。

- 個人情報の利用目的 ①セミナーの実施、運営に伴う事務手続き及び協会からの情報案内 ②個別相談等にて相談者と応じた当協会会員企業との連絡及び調査 ③②以外の当協会会員企業及び協力企業に対する相談内容等の連絡及び調査 ④耐震化に関する各種相談、融資に関する相談
- 利用目的の範囲において提供する個人情報 ①住所、氏名、連絡先、物件所在地等、相談者個人に関する情報 ②個別相談会等にて相談された内容及び対象物件の構造等、所有物件に関する情報
- 個人情報の提供先 ①個別相談会等にて相談者と応じた当協会会員企業 ②関係省庁、地方公共団体、金融機関、協会会員企業及び当協会協力企業

【FAXでのお申込みも可能です】 FAX.03-3511-0616

受付完了後こちらから確認のFAXなどを送付いたします。