

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers



発売戸数は首都圏 39.7%増、近畿圏 21.8%減

～不動産経済研究所、1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1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1934戸で、前年同月比39.7%増となり、2か月ぶりの増加となった。初月契約率は65.2%で前年同月(61.6%)を3.6Pアップしたものの、好調ラインとされる70%を2か月ぶりに下回った。発売戸数をエリア別にみると全エリアで増加しており、なかでも東京都下が103.5%増と倍増、埼玉県も59.6%増と大きく伸ばした。発売総数は全144物件と前年同月の138物件を6物件上回った。このうち100戸以上を売り出した物件は2物件だった(前年同月は0件)。ま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19物件・765戸と、前年同月(12物件・342戸)に比べて物件数で7物件、戸数では423戸増加した。発売戸数に対する月中の契約戸数は1261戸で、初月契約率は65.2%。エリア別では東京23区が73.4%と7割をクリアしたのに対して、その他のエリアはいずれも70%を下回っており、東京都下が50.4%、神奈川県が57.5%、千葉県が55.1%と5割台に低迷した。

【首都圏、発売戸数】◇発売戸数は1934戸で、前年同月比39.7%増と2か月ぶりの増加。エリア別にみると、東京23区954戸(前年同月比38.7%増)、東京都下232戸(同103.5%増)、神奈川県301戸(同13.2%増)、埼玉県249戸(同59.6%増)、千葉県198戸(同23.8%増)―全エリアで増加。

【同、契約率・価格】◇発売戸数に対する契約戸数は1261戸、初月契約率は65.2%で前年同月の61.6%と比べ3.6Pアップしたが、70%を2か月ぶりに下回った。エリア別では東京23区(73.4%)、東京都下(50.4%)、神奈川県(57.5%)、埼玉県(65.1%)、千葉県(55.1%)。1戸当たりの平均価格は5293万円で、前年同月比23.4%(1618万円)下落。㎡単価も78.7万円で、同19.3%(18.8万円)下落し、戸当たり平均価格は7か月ぶり、㎡単価は10か月ぶりの下落となった。エリア別では、神奈川県が平均価格・㎡単価ともに上昇した一方、その他のエリアはいずれも下落した。東京23区は戸当たり平均価格が32.3%下落の6196万円、㎡単価が25.6%下落の98.2万円で、㎡単価は2017年3月以来10か月ぶりに100万円を割り込んでいる。

【同、専有面積・即日完売件数など】◇専有面積は67.30㎡で前年同月比5.0%縮小。専有面積が100㎡以上の住戸は東京23区3物件・8戸、神奈川県1物件・1戸の計4物件・9戸で、シェアは0.5%だった。期中、即日完売物件は1物件・4戸(シェア0.2%)、フラット35登録物件数は1865戸(同96.4%)。販売在庫は1月末時点で前月末(7106戸)比231戸減の6875戸で、2か月ぶりの6000戸台となった。前年同月末(6842戸)比では33戸増加。

[同、2月の発売予測]◇2月の発売は前年同月(2310戸)を上回る2500戸前後の見込み。

【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1091戸、前年同月比21.8%減で、2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(528戸、前年同月比21.9%減)、大阪府下(253戸、同34.6%増)、神戸市部(152戸、同25.1%減)、兵庫県下(95戸、同8.7%減)、京都市部(36戸、同48.6%減)、京都府下(10戸、同66.7%減)、奈良県(5戸、同92.1%減)、滋賀県(3戸、同94.2%減)、和歌山県(9戸、10.0%減)―大阪府下以外のすべてのエリアで前年同月を下回り、実数では305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3.0Pアップの78.1%で、13か月連続で70%を上回った。エリア別では特に大阪市部(87.3%)、神戸市部(88.8%)は絶好調であり、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20.2%(676万円)上昇の4017万円で4か月ぶりの上昇、㎡単価は同12.6%(7.6万円)上昇の68.0万円で2か月連続の上昇となった。販売在庫は1月末時点2344戸で前月末(2539戸)比195戸の減少、前年同月末(2720戸)比でも376戸の減少となった。

[同、2月の発売予測]◇2月の発売は前年同月(1394戸)を下回る1200戸程度を予測。

〔URL〕<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/316/s201801.pdf> (首都圏)
<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/315/k201801.pdf> (近畿圏)

【問合せ】企画調査部 03—3225—5301

調査統計

国交省、平成29年12月の建設総合統計、出来高総計は前年比5.4%増5.0兆円

国土交通省がまとめた「建設総合統計」(平成29年12月分)によると、12月の出来高総計は5兆548億円(前年同月比5.4%増)で、このうち民間総計は2兆8903億円(同6.0%増)、公共総計は2兆1645億円(同4.6%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〉2兆3537億円(前年同月比5.1%増)、うち居住用1兆4376億円(同2.1%増)、非居住用9161億円(同10.1%増)。〈土木〉5367億円(同10.1%増)。

〔公共の出来高総計の内訳〕〈建築〉3525億円(前年同月比3.2%増)、うち居住用471億円(同15.9%減)、非居住用3054億円(同7.0%増)。〈土木〉1兆8119億円(同4.9%増)。

〔地域別の出来高]◇北海道=2410億円(前年同月比15.1%増)◇東北=5715億円(同1.7%増)◇関東=1兆7927億円(同7.6%増)◇北陸=2429億円(同2.2%増)◇中部=5839億円(同3.0%増)◇近畿=6089億円(同1.6%増)◇中国=2655億円(同0.6%増)◇四国=1560億円(同8.0%増)◇九州・沖縄=5924億円(同8.6%増)。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000741.html

【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

都の新設住宅着工、平成 29 年 12 月は 13.2%増 1.2 万戸、4Q も 3.3%増 3.6 万戸

東京都は、「平成 29 年 12 月及び平成 29 年第 4 四半期の新設住宅着工統計」をまとめた。

まず、「平成 29 年 12 月の新設住宅着工統計」をみると、東京都内における 12 月の新設住宅着工戸数は 1 万 2492 戸。前年同月比では、持家、貸家、分譲住宅ともに増加し、全体で 13.2%増と 4 か月ぶりの増加となった。[主な利用関係別の内訳]◇持家は 1278 戸(前年同月比 8.0%増)で 8 か月ぶりの増加◇貸家は 6710 戸(同 22.5%増)で 2 か月ぶりの増加◇分譲住宅は 4443 戸(同 1.9%増)で 3 か月連続の増加。うち、マンションは 2685 戸(同 5.6%減)で 2 か月連続の減少、一戸建て住宅は 1737 戸(同 20.4%増)で 2 か月連続の増加。[地域別の内訳]◇都心 3 区(千代田区、中央区、港区)は 798 戸(同 73.1%増)で 4 か月ぶりの増加◇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 3300 戸(同 22.3%増)で 2 か月ぶりの増加◇区部全体では 9955 戸(同 14.4%増)で 2 か月ぶりの増加◇市部では 2516 戸(同 8.9%増)で 2 か月連続の増加。

「平成 29 年第 4 四半期(10~12 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 6520 戸だった。前年同期比では、持家は減少したが、貸家、分譲住宅は増加し、全体で 3.3%増と 3 期ぶりの増加となった。[主な利用関係別の内訳]◇持家は 3844 戸(前年同期比 7.0%減)で 16 期連続の減少◇貸家は 1 万 9342 戸(同 6.8%増)で 3 期ぶりの増加◇分譲住宅は 1 万 3138 戸(同 1.3%増)で 2 期ぶりの増加。うち、マンションは 7901 戸(同 3.7%減)で 2 期連続の減少、一戸建て住宅は 5086 戸(同 11.6%増)で 3 期ぶりの増加。[地域別の内訳]◇都心 3 区は 1401 戸(同 19.6%減)で 2 期連続の減少◇都心 10 区は 8878 戸(同 13.9%増)で 2 期ぶりの増加◇区部全体では 2 万 8585 戸(同 4.5%増)で 3 期ぶりの増加◇市部では 7851 戸(同 0.8%減)で 5 期連続の減少。

[URL] <http://www.metro.tokyo.jp/tosei/hodohappyo/press/2018/02/06/03.html>

【問合先】 都市整備局 住宅政策推進部 住宅政策課 03—5320—4932

意見募集

国交省、「無電柱化推進計画(案)」に関するパブリックコメントを実施

国土交通省では、無電柱化の推進に関する施策の総合的、計画的かつ迅速な推進を図るため「無電柱化推進計画(案)」を策定するにあたり、国民から広く意見を集めるため、パブリックコメントを実施している。

これまで無電柱化は、防災性の向上、安全性・快適性の確保、良好な景観等の観点から実施してきたが、近年、災害の激甚化・頻発化、高齢者・障害者の増加、訪日外国人を始めとする観光需要の増加等により、その必要性が増している。また、無電柱化をめぐる近年の情勢の変化を踏まえ、無電柱化の推進に関する法律(以下：無電柱化法)が定められた。

このため同省では、無電柱化の推進方策のあり方について幅広く検討することを目的として「無電柱化推進のあり方検討委員会」(委員長：屋井鉄雄・東京工業大学副学長)を設置し検討を進め、平成 29 年 8 月に「中間とりまとめ」を公表した。同省では、「中間とりまとめ」の

提言を踏まえ、無電柱化法第7条の規定に基づき、無電柱化の推進に関する施策の総合的、計画的かつ迅速な推進を図るため「無電柱化推進計画(案)」を作成した。今般、同計画(案)の策定にあたり、国民から広く意見を募集することとなった。

【意見の対象】無電柱化推進計画(案)。**【意見募集期間】**2月19日(月)～3月12日(月)[必着]。意見募集の詳細については、電子政府の総合窓口(e-Gov)中「パブリックコメント(意見募集中案件一覧)」欄(<http://search.e-gov.go.jp/servlet/Public>)を参照すること。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/road01_hh_000946.html

【問合せ先】道路局 環境安全課 03—5253—8111 内線 38152、38272

見学会

東京都、子育て支援住宅「びゅうリエット三鷹」見学会を3月7日に開催

東京都は、「東京都子育て支援住宅認定制度」の認定をこのほど取得した「びゅうリエット三鷹」の見学会を開催する。認定業者である(株)ジェイアール東日本都市開発との協力により、住宅事業者向けに行うもの。

【次第(予定)】①東京都子育て支援住宅認定制度について、②びゅうリエット三鷹における取組について＝(株)ジェイアール東日本都市開発の担当者による講演、③住宅見学。

【日時】3月7日(水)、13:30～15:00。**【場所】**びゅうリエット三鷹(東京都三鷹市下連雀3-45-16、JR中央本線三鷹駅徒歩3分)。**【申込方法】**件名に「三鷹住宅見学会申込み(事業者)」を明記し、会社名・所属・連絡先(電話・FAX・E-mail)・参加者氏名を記載し、3月2日(金)、12:00までにFAXまたはE-mailで申込先に送付すること。

【申込先】東京都都市整備局住宅政策推進部民間住宅課子育て支援住宅担当(FAX03-5388-1481、E-mail: S0000361@section.metro.tokyo.jp)。

[URL] http://www.zenjukyo.jp/new_info/gyoji/data/180307ViewLieto.pdf

【問合せ先】都市整備局 住宅政策推進部 民間住宅課 03—5320—5011

セミナー

日本住宅総合センター、住宅・不動産セミナーを3月9日に開催

(公財)日本住宅総合センターは、第102回 住宅・不動産セミナー「2018年 不動産・住宅市場の最新動向—事業環境の大転換は起こるか—」を開催する。

本年は、市場関係者の多くが、オフィスの大量、過剰な供給によって不動産市場が潮目を迎えるのではないかと予測した年に当たる(2018年潮目説)。また、不動産・住宅市場を取り巻く環境として、少子高齢化・人口減少の進展という構造的変化が進む一方、2020年の東京オリンピック開催に向けた動きやオリンピック終了後の市場への影響、さらに、2022年の生産緑地問題が地価に与える影響等が注目される。そこで、同センターでは、不動産・住宅事業に携わる人の参考に資するため、今回のセミナー開催の運びとなった。

【講師】石澤卓志氏(みずほ証券(株)市場情報戦略部上級研究員)。

【日時・会場・定員】3月9日(金)、15:00～(2時間程度)、A P市ヶ谷「8Aルーム」(東京都千代田区)、140名。【参加費】無料。申込必要。【申込期限】3月5日(月)。定員に達し次第、締め切る。申込など詳細はURLを参照。

〔URL〕https://www.hrf.or.jp/app/Contact/input/contact_id/seminar/seminar_id/102

【問合せ先】研究部 03—3264—5901

講演会

建築研究所、平成29年度の講演会を3月2日に開催

国立研究開発法人 建築研究所は、平成29年度の講演会を開催する。同研究所研究員の講演(6課題)、特別講演、およびパネル展示(16課題)が行われる。

【講演】①既存木造住宅の躯体の生物劣化発生確率に関する分析～100棟超の既存木造住宅劣化状況データベースの分析から～＝榎本敬大・材料研究グループ上席研究員、②平成28年12月22日に発生した新潟県糸魚川市における大規模火災の被害概要と発生要因＝岩見達也・住宅・都市研究グループ主任研究員、③ヒートアイランド研究の現状と課題～適応と緩和の両面からのアプローチ～＝足永靖信・環境研究グループ主席研究員、④建築研究所の強震観測の60年＝鹿嶋俊英・国際地震工学センター主任研究員、⑤2016年熊本地震において益城町中心部の地盤特性が強震動に与えた影響＝新井洋・構造研究グループ主任研究員、⑥非構造部材の耐震性に関する研究動向と展望＝石原直・建築生産研究グループ主任研究員。

【特別講演】わが国の火山活動の現状と今後＝藤井敏嗣・東京大学名誉教授。

【日時・会場】3月2日(金)、10:30～16:20(10:00開場)、有楽町朝日ホール(東京都千代田区)。参加費無料。参加申込不要(名刺を持参のこと)。詳細はURLを参照。

〔URL〕<http://www.kenken.go.jp/japanese/research/lecture/h29/index.html>

【問合せ先】企画部 企画調査課 029—879—0638

不動産適正取引推進機構、「改正宅建業法と紛争事例」テーマに講演会

(一財)不動産適正取引推進機構は、第105回講演会「改正宅地建物取引業法と紛争事例」を開催する。

平成27年の宅地建物取引業法の改正は、媒介契約の過程において建物状況調査(インスペクション)のあっせん等を取り入れる等、約20年ぶりの大きな改正。平成30年4月1日の全面施行を見据えて、建物状況調査が紛争の予防にどのような影響を与えるのか、説明義務や説明方法、依頼者への報告等、今回の改正事項を織り込みながら具体的な取引に即して紛争予防の観点から解説する。

【講師】宇仁美咲氏(岡本正治法律事務所、弁護士)。

【日時・会場・定員】3月13日(火)、14:00～16:00、住宅金融支援機構本店1階「すまい・るホール」(東京都文京区)、250名。【聴講料】5400円(税込)。【申込期限】3月9日(金)。但し、定員になり次第締め切る。申込みなど詳細はURLを参照。

〔URL〕<http://www.retio.or.jp/guide/index.html>

【問合せ先】03—3435—8111