

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers



発売戸数は首都圏6%増、近畿圏10%増、17年度も共に増

～不動産経済研、3月と2017年度の新築マンション市場

不動産経済研究所は2018年3月および2017年度(2017年4月～2018年3月)の「首都圏・近畿圏新築マンション市場動向」をまとめた。3月の首都圏(1都3県＝東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)の発売戸数は3617戸となり、前年同月比6.1%増で、3か月連続で増加した。これにより、2018年1～3月の累計では8041戸と前年同期(7102戸)比13.2%増となった。発売物件数は全206物件で、前年同月(195物件)比11件の増加で、200件を突破している。そのうち初回売り出し物件(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40物件・1660戸で、前年同月の34物件・1200戸と比較すると物件数で6物件、戸数では460戸(38.3%)上回った。エリア別の戸数では、東京都下と埼玉県が落ち込んだ一方、大型タワー案件が新規に発売された千葉県が前年同月比78.4%増となったほか、神奈川県が同56.4%増、東京23区も同10.5%増と伸ばしている。新規発売に対する契約戸数は2701戸で、初月契約率は74.7%と前年同月(66.2%)を8.5P上回り、3か月ぶりに好調ライン70%を突破した。エリア別では、大型案件が牽引した神奈川県が82.0%、千葉県が80.5%とともに80%台に乗せたほか、東京23区と東京都下も70%を上回っている。戸当たり平均価格は6220万円で、前年同月(5588万円)比632万円(11.3%)の上昇、㎡単価も90.7万円で同(79.0万円)比11.7万円(14.8%)上昇している。戸当たり平均価格・㎡単価ともに2か月ぶりの上昇。エリア別では、東京都下と埼玉県が戸当たり平均価格・㎡単価ともに下落した一方、東京23区、神奈川県、千葉県はいずれも上昇している。

また、年度ベースでは2017年度(2017年4月～2018年3月)の発売は、前年度(3万6450戸)比1.1%増の3万6837戸となり、年度としては4年ぶりの増加となった。エリア別では東京23区1万6393戸(前年度比9.8%増)、東京都下3744戸(同16.0%減)、神奈川県9058戸(同1.0%増)、埼玉県3970戸(同7.6%増)、千葉県3672戸(同16.7%減)と、東京都下と千葉県が2桁減となった一方、東京23区、神奈川県、埼玉県が増加している。初月契約率の平均は68.8%で前年同期(68.5%)比0.3P上回ったものの、2年連続の60%台となった。戸当たり平均価格は5921万円で前年度(5541万円)比380万円、6.9%上昇、㎡単価は86.4万円で同(80.1万円)比6.3万円、7.9%上昇となった。戸当たり平均価格は2年ぶりの上昇で1990年度(6214万円)以来の高値となった。㎡単価の上昇は6年連続。

【首都圏、発売戸数】◇3月の発売戸数は3617戸で、前年同月比6.1%増となり3か月連続の増加となった。エリア別では、東京23区1513戸(前年同月比10.5%増)、東京都下316戸(同56.1%減)、神奈川県1004戸(同56.4%増)、埼玉県231戸(同37.1%減)、千葉県553戸(同78.4%増)。

[同、契約率・価格]◇3月の新規発売戸数に対する契約戸数は2701戸、初月契約率は74.7%で前年同月の66.2%と比べ8.5Pアップし、3か月ぶりに70%を突破した。エリア別では東京23区(70.7%)、東京都下(76.6%)、神奈川県(82.0%)、埼玉県(52.4%)、千葉県(80.5%)。戸当たり平均価格は6220万円で、前年同月比632万円(11.3%)の上昇。㎡単価も90.7万円で、同11.7万円(14.8%)の上昇となり、戸当たり平均価格・㎡単価ともに2か月連続の上昇。エリア別では、東京都下と埼玉県が戸当たり平均価格・㎡単価ともに下落したが、東京23区、神奈川県、千葉県はいずれも上昇。

[同、専有面積・即日完売件数など]◇3月の専有面積は68.56㎡で前年同月比3.1%縮小。100㎡以上の住戸は東京23区10物件31戸、東京都下1物件1戸、神奈川県3物件12戸、埼玉県1物件1戸、千葉県2物件4戸となり、全体では17物件49戸でシェアは1.4%だった。期中、即日完売物件は1物件162戸(シェア4.5%)。このほか、フラット35登録物件数は3432戸(同94.9%)。販売在庫は3月末時点で前月末(6563戸)比65戸減の6498戸、前年同月末(6749戸)比では251戸減少した。

[同、4月の発売予測]◇4月の発売は前年同月(2741戸)を上回る3000戸前後の見込み。

【近畿圏、発売戸数】◇3月の近畿圏(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1745戸、前年同月比10.8%増と増加し2か月連続で前年実績を上回った。エリア別にみると、大阪市部881戸(前年同月比44.4%増)、大阪府下393戸(同12.0%増)、神戸市部219戸(同5.3%増)、兵庫県下65戸(同69.8%減)、京都市部119戸(同13.8%減)、京都府下6戸(同57.1%減)、奈良県14戸(同30.0%減)、滋賀県41戸(同1950.0%増)、和歌山県7戸(同58.8%減)。

[同、契約率・価格]◇3月の初月契約率は前年同月比6.0Pダウンの67.3%と、15か月ぶりに70%を下回った。エリア別では大阪市部(66.5%)、大阪府下(66.2%)、神戸市部(73.5%)、兵庫県下(56.9%)、京都市部(69.7%)、京都府下(66.7%)、奈良県(85.7%)、滋賀県(61.0%)、和歌山県(100.0%)—神戸市部、奈良県、和歌山県以外のエリアが70%を下回った。また、大阪市部が60%台になったのは22か月ぶりのこと。戸当たり平均価格は前年同月比7.3%(292万円)下落の3695万円で2か月連続の下落。㎡単価は同4.8%(3.0万円)上昇の65.2万円で2か月ぶりの上昇。販売在庫は3月末時点2355戸で前月末(2180戸)比175戸の増加、前年同月末(2493戸)比で138戸の減少となった。

[同、4月の発売予測]◇4月の発売は前年同月(1391戸)を上回る1600戸程度を予測。

[同、2017年度(2017年4月～2018年3月)概要] 発売戸数は、前年度(1万8359戸)比8.1%増の1万9849戸となり、年度としては5年ぶりの増加であったが、4年連続で2万户を下回った。エリア別では、大阪市部9604戸(前年度比28.0%増)、大阪府下3966戸(同8.7%増)、神戸市部1806戸(同16.6%減)、兵庫県下1737戸(同17.8%減)、京都市部1200戸(同10.9%減)、京都府下189戸(同59.4%減)、奈良県120戸(同75.1%減)、滋賀県1031戸(同184.8%増)、和歌山県196戸(同28.2%減)—大阪市部、大阪府下、滋賀県が前年度を大きく上回った。初月契約率は76.6%で前年度(71.9%)比4.7Pアップし、8年連続で好調ラインを上回った。平均価格は3846万円で前年度(3877万円)比31万円、0.8%下落、㎡単価は63.6万円で前年度(61.3万円)比2.3万円、3.8%上昇で、平均価格は2年連続の下落、㎡単価は5年連続の上昇となった。

[URL] <http://www.fudosankeizai.co.jp/share/mansion/324/s201803.pdf>(首都圏3月度)
<http://www.fudosankeizai.co.jp/share/mansion/322/sf2017.pdf>(首都圏2017年度)
<http://www.fudosankeizai.co.jp/share/mansion/323/k201803.pdf>(近畿圏3月度)
<http://www.fudosankeizai.co.jp/share/mansion/320/kf2017.pdf>(近畿圏2017年度)

【問合先】企画調査部 03-3225-5301

政策動向

厚生労働省、4月1日より障害者雇用義務の対象に精神障害者を追加

厚生労働省は平成30年4月1日から、障害者雇用義務の対象として、これまでの身体障害者、知的障害者に精神障害者を加え、あわせて法定雇用率や精神障害者である短時間労働者の算定方法も変更した。すべての事業主には、「障害者が地域の一員として共に暮らし、共に働く」ことを当たり前にするため、法定雇用率以上の割合で障害者を雇用する義務がある。障害者の雇用により、共生社会の実現のほか、労働者の確保、生産性の向上が期待されるが、更なる雇用促進と職場定着の推進を図るためには、行政や地域の関係機関に加え、民間企業などの社会全体が一体となった取組みが求められている。

【法定雇用率】①民間企業=2.0%→4月1日以降2.2%、②国、地方公共団体等=2.3%→同2.5%、③都道府県等の教育委員会=2.2%→同2.4%。障害者雇用義務の民間企業の範囲が従業員50人以上から45.5人以上に変更。

【精神障害者である短時間労働者の算定方法】精神障害者の職場定着を促進するため、4月1日から、法定雇用率制度や障害者雇用納付金制度において、精神障害者である短時間労働者(1週間の所定労働時間が20時間以上30時間未満である人)に関する算定方法を見直した。精神障害者である短時間労働者であって雇入れから3年以内の人または精神障害者保健福祉手帳取得から3年以内の人かつ、平成35年3月31日までに雇入れられ精神障害者保健福祉手帳を取得した人の雇用率算定方法(対象者1人につき)=0.5→1。

詳細については下記URLを参照のこと。

[URL] <http://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/0000192051.html>

調査統計

国土交通省、平成29年12月の不動産価格指数(住宅)109.0、4Q商業用120.9

国土交通省は、平成29年12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4四半期(平成29年10~12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12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109.0で、前年同月比2.5%上昇となった。内訳は◇住宅地=97.0(前年同月比0.1%上昇)◇戸建住宅=101.1(同0.9%上昇)◇マンション(区分所有)=136.4(同5.9%上昇)。マンションは2013年3月分から58か月連続プラスとなった。平成29年第4四半期分の全国の「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125.6、「オフィス」は139.2、「倉庫」は117.7、「工場」は106.3、「マ

ンション・アパート(1棟)」は134.7となった。これらを総合した「建物付土地総合指数」は130.8、前年同期比7.2%上昇し、2012年4～6月分から23期連続でプラスとなった。また、「商業地」は98.7、「工業地」は102.4となり、これらを総合した「土地総合指数」は100.4、同1.8%上昇し2期連続のプラス。「商業用不動産総合指数」(建物付土地総合、土地総合)は120.9で同5.5%上昇し、2012年10～12月分から21期連続プラスとなった。

[平成29年12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=1万6404件(前年同月比4.7%増)、413万5410㎡(同6.8%増)◇マンション=1万6326件(同3.0%増)、87万1541㎡(同2.2%増)。

《圏域別の指数動向》〈南関東圏〉◇住宅総合指数=111.9(前年同月比2.0%増)◇住宅地=103.3(同0.0%減)◇戸建住宅=99.3(同1.0%減)◇マンション=132.7(同4.9%増)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=3812件(前年同月比6.0%増)、65万6512㎡(同6.8%増)◇マンション=9251件(同3.1%増)、45万1200㎡(同1.7%増)。〈名古屋圏〉◇住宅総合指数=104.5(前年同月比5.2%増)◇住宅地=97.5(同5.7%増)◇戸建住宅=101.9(同7.7%増)◇マンション=132.4(同3.5%減)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1099件(前年同月比4.3%増)、28万1707㎡(同11.3%増)◇マンション=761件(同2.6%増)、5万1973㎡(同2.8%増)。〈京阪神圏〉◇住宅総合指数=114.0(前年同月比8.9%増)◇住宅地=107.4(同17.5%増)◇戸建住宅=104.4(同4.7%増)◇マンション=138.3(同7.4%増)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=2741件(前年同月比2.0%増)、41万9127㎡(同3.9%増)◇マンション=3312件(同4.9%増)、18万6641㎡(同3.8%増)。〈東京都〉◇住宅総合指数=120.8(前年同月比1.2%増)◇住宅地=112.2(同1.1%減)◇戸建住宅=103.5(同3.8%減)◇マンション=137.5(同4.2%増)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1085件(前年同月比5.1%増)、13万6789㎡(同5.8%増)◇マンション=5433件(同3.3%増)、22万9621㎡(同1.7%増)。〈愛知県〉◇住宅総合指数=107.4(前年同月比5.5%増)◇住宅地=102.9(同13.0%増)◇戸建住宅=102.4(同4.4%増)◇マンション=134.4(同1.7%減)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=564件(前年同月比4.4%増)、11万3195㎡(同5.4%増)◇マンション=699件(同2.6%増)、4万7233㎡(同2.6%増)。〈大阪府〉◇住宅総合指数=113.8(前年同月比8.5%増)◇住宅地=110.1(同13.2%増)◇戸建住宅=102.7(同6.7%増)◇マンション=136.7(同6.5%増)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1352件(前年同月比4.3%減)、16万149㎡(同6.4%減)◇マンション=1950件(同0.5%増)、10万5814㎡(同0.1%減)。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000148.html

【問合せ先】土地・建設産業局 不動産市場整備課 03-5253-8111 内線 30222、30214

意見募集

国交省、機械式駐車設備の維持管理に関する指針案について意見募集を開始

国土交通省では、「機械式駐車設備の適切な維持管理に関する指針」の制定を検討しており、このため、広く国民から同指針案に対する意見を募集している。

同指針案は、路外駐車場の管理者が機械式駐車設備を、駐車場法施行令に定める技術的基

準に適合するように維持するため、駐車場法(昭和32年法律106号)第15条第2項の規定の趣旨に鑑み、機械式駐車設備の適切な維持管理に関して必要な事項を定め、もって機械式駐車設備の安全性の確保に資することを目的としている。また、同指針案は、自動車などを駐車または搬送するための搬器をもち、利用者が自ら自動車などを入出庫する、機械式駐車設備の安全性確保を図るための適切な維持管理に関して必要な事項を定めたもので、路外駐車場の管理者が管理する機械式駐車設備に適用する。なお、路外駐車場以外の駐車場の管理者が管理する機械式駐車設備についても、この指針案への準拠を推奨としている。

【意見募集の対象】 機械式駐車設備の適切な維持管理に関する指針案。**【意見募集の締切】** 5月10日(木)[必着]。同指針案や意見の送付方法など詳細については、下記URL、電子政府の総合窓口(e-Gov)の「パブリックコメント：意見募集中案件詳細」を参照のこと。

【URL】 <http://search.e-gov.go.jp/servlet/Public?CLASSNAME=PCMMSTDETAIL&id=155180405&Mode=0>

【問合せ先】 都市局 街路交通施設課 パブリックコメント担当 03-5253-8416

説明会

国交省、「住宅・建築物 省エネ・省CO₂関連支援事業説明会」を開催

国土交通省では、住宅・建築物の省エネ・省CO₂化に取り組む事業者等を支援する「住宅・建築物 省エネ・省CO₂関連支援事業」について、補助対象となる提案の募集を4月下旬より予定している。募集にあたって、同支援事業の概要や応募手続きなどを説明するため、5月8日より全国8会場で事業者向け説明会を開催する。

【主な対象者】 建物所有者、建築設計者、設備技術者、住宅関連事業者、その他建築分野の省エネ・省CO₂推進に関連する業界の人。**【プログラム】** ◇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)[国土交通省]、◇「サステナブル建築物等先導事業(省CO₂先導型)」応募の留意点およびLCCM住宅部門の概要[国土交通省]、◇既存建築物省エネ化推進事業における採択事例に見る省エネルギー性能と効果の計算[(一社)日本サステナブル建築協会]。**【開催日・会場・定員・申込締切】** ①5月8日(火)、「全国町村議員会館」(東京都千代田区)、200名、5/6(日)、②[追加開催]5月8日(火)、「全国町村議員会館」(東京都千代田区)、200名、5/6(日)、③5月9日(水)、「仙台駅前貸会議室」(仙台市青葉区)、50名、5/7(月)、④5月10日(木)、「ダイテックサカエ」(名古屋市中区)、100名、5/8(火)、⑤5月11日(金)、「福岡国際会議場」(福岡市博多区)、150名、5/9(水)、⑥5月15日(火)、「駅まえオフィス貸会議室」(新潟市中央区)、50名、5/11(金)、⑦5月16日(水)、「大阪国際会議場(グランキューブ大阪)」(大阪市北区)、150名、5/14(月)、⑧5月17日(木)、「広島YMCA国際文化センター」(広島市中区)、50名、5/15(火)、⑨5月18日(金)、「札幌国際ビル」(札幌市中央区)、50名、5/16(水)。**【説明時間】** ①は10:00~11:30(開場9:30)。②は12:30~14:00(開場12:00)。それ以外は15:00~16:30(開場14:30)。**【参加費】** 無料。事前に申込が必要。先着順で、定員になり次第締め切る。申込など詳細はURLを参照のこと。

【URL】 http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000787.html

http://www.jsbc.or.jp/seminar/co2_seminar180411.html(説明会申込先)

【問合せ先】 住宅局 住宅生産課 03-5253-8111 内線 39459、39466