



## 発売は首都圏戸数 39%減、近畿圏 6%増、15 年度は共に減 ～不動産経済研、3 月と 2015 年度の新築マンション市場動向

不動産経済研究所は 3 月および 2015 年度(2015 年 4 月～2016 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 2693 戸となり、前年同月比 39.6%減で、4 か月連続の減少。2009 年 3 月(2390 戸)以来の低水準となった。発売物件数は 164 物件で前年同月の 180 物件と比べ 16 物件減少。そのうち、初回売り出し物件(単発物件を含む)は 34 物件・1010 戸と前年同月(68 物件・3156 戸)を物件数で 34 物件、戸数で 2146 戸(68.0%)下回り、全体の戸数も 4 割減と大きく落ち込んだ。エリア別では全エリアで減少し、なかでも東京都下(323 戸)が前年同月比 61.6%減、千葉県(260 戸)同 44.3%減と大幅に減少した。売れ行きの勢いを示す月間契約率は 67.6%で前年同月の 79.6%と比べ 12.0P ダウンし、2 か月ぶりに好調ラインといわれる 70%を下回り、発売・契約率ともに低調となった。今年 1～3 月の累計では 6424 戸と前年同期(8734 戸)比 26.4%減となった。

また、年度ベースでは 2015 年度(2015 年 4 月～2016 年 3 月)は、前年度(4 万 4529 戸)比 14.4%減の 3 万 8139 戸となり、2009 年度(3 万 7765 戸)以来 6 年ぶりに 4 万戸を下回った。エリア別では東京 23 区 1 万 7434 戸(前年度比 17.5%減)、東京都下 4707 戸(同 5.4%減)、神奈川県 7752 戸(同 12.3%減)、埼玉県 4421 戸(同 4.3%増)、千葉県 3825 戸(同 28.5%減)と、増加したのは埼玉県のみで、東京 23 区、神奈川県、千葉県は 2 桁減となった。初月契約率の平均は 72.7%で前年度(74.6%)比 1.9P 下回ったが、年度としては 7 年連続で 70%台を維持した。平均価格は 5617 万円で前年度(5088 万円)比 529 万円、10.4%上昇、㎡単価は 79.3 万円で前年度(71.7 万円)比 7.6 万円、10.6%上昇とともに 4 年連続で上昇。平均価格・㎡単価ともに 1991 年度(5822 万円・88.7 万円)以来の高値となった。

【首都圏・発売戸数】◇3 月の発売戸数は 2693 戸で、前年同月比 39.6%減となり 4 か月連続の減少となった。発売物件数は全 164 物件で前年同月の 180 物件を 16 物件下回った。また初回売り出し物件(単発物件を含む)は 34 物件・1010 戸で、前年同月の 68 物件・3156 戸に比べて物件数は 34 物件、戸数は 2146 戸とともに減少し、全体の戸数も約 4 割減と大きく落ち込むこととなった。エリア別に見ると、東京 23 区(1236 戸、前年同月比 36.5%減)、東京都下(323 戸、同 61.6%減)、神奈川県(455 戸、同 24.7%減)、埼玉県(419 戸、同 29.9%減)、千葉県(260 戸、44.3%減)と全エリアで減少、なかでも東京都下と千葉県が大幅減。

【同・契約率、価格】◇発売戸数に対する契約戸数は 1820 戸、初月契約率は 67.6%で前年同月の 79.6%と比べ 12.0P ダウンし、2 か月ぶりに好調ラインとされる 70%を割り込んだ。エリア別では東京 23 区(65.8%)、東京都下(76.5%)、神奈川県(69.2%)、埼玉県(60.9%)、

千葉県(73.1%)—東京都下と千葉県が70%を上回ったが、東京23区、神奈川県、埼玉県は60%台にとどまった。1戸当たりの平均価格は5638万円で、前年同月比452万円(8.7%)の上昇。㎡単価も80.2万円で、同6.6万円(9.0%)の上昇となり、1戸当たりの平均価格・㎡単価ともに10か月連続の上昇。地域別では、千葉県が戸当たり、㎡単価ともに下落したが、その他のエリアはいずれも上昇しており、なかでも東京23区はいずれも2桁アップ。

〔同・専有面積、即日完売件数など〕◇専有面積は70.27㎡で前年同月比0.3%縮小。100㎡以上の住戸は東京23区7物件32戸、東京都下1物件4戸、千葉県1物件1戸で、全体では9物件37戸でシェアは1.4%だった。期中、即日完売物件は6物件132戸(シェア4.9%)。このほか、フラット35登録物件数は2587戸(同96.1%)。販売在庫は3月末時点で前月末(6119戸)比80戸減の6039戸、前年同月末(5218戸)比では821戸増加した。

〔同・4月の発売予測〕◇4月の発売は前年同月(2286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2143戸、前年同月比6.1%増と増加し3か月ぶりに前年実績を上回った。エリア別に見ると、大阪市部(1227戸、前年同月比180.8%増)、大阪府下(190戸、同67.1%減)、神戸市部(198戸、同47.3%減)、兵庫県下(244戸、同6.5%減)、京都市部(177戸、同16.5%減)、京都府下(16戸、同66.0%減)、奈良県(24戸、同46.7%減)、和歌山県(前年同月20戸)は発売がなかった。即日完売は2物件5戸でシェアは0.2%だった。また、年度ベース(2015年4月～2016年3月)では前年度(1万9840戸)比7.4%減の1万8374戸となり、2年連続で2万戸を下回った。

〔同・契約率、価格〕◇初月契約率は前年同月比5.9Pアップの78.6%と、2か月連続で好調ラインとされる70%を上回った。エリア別では大阪市部(87.3%)、大阪府下(72.6%)、京都府下(75.0%)、奈良県(100.0%)、滋賀県(92.5%)は70%を上回ったが、神戸市部(63.1%)、兵庫県下(53.7%)、京都市部(68.4%)は70%を下回っている。1戸当たりの平均価格は前年同月比5.3%(204万円)上昇の4046万円で5か月連続の上昇。㎡単価は同14.0%(7.8万円)上昇の63.6万円で、9か月連続の上昇。販売在庫は3月末時点2275戸で前月末比22戸の減少、前年同月末(2266戸)比で9戸の増加となった。

〔同・4月の発売予測〕◇4月の発売は前年同月(1189戸)を上回る1300戸程度を予測。

〔2015年度(2015年4月～2016年3月)概要〕 発売戸数は、前年度(1万9840戸)比7.4%減の1万8374戸となり、年度では2年連続で2万戸を下回った。エリア別では、大阪市部7974戸(前年度比18.9%増)、大阪府下3230戸(同15.1%減)、神戸市部2126戸(同45.2%減)、兵庫県下2261戸(同31.1%増)、京都市部1506戸(同26.7%減)、京都府下773戸(同8.1%増)、奈良県238戸(同45.2%減)、滋賀県185戸(同53.8%減)、和歌山県81戸(同30.8%減)—で、大阪市部、兵庫県下、京都府下が増加。初月契約率は71.8%で前年度(75.2%)比3.4Pダウンも好調ラインを維持した。平均価格は3889万円で前年度(3642万円)比247万円、6.8%上昇、㎡単価は59.9万円で前年度(53.8万円)比6.1万円、11.3%上昇とともに3年連続で上昇。

〔URL〕 <http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/242/s201603.pdf> (首都圏)

<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/241/k201603.pdf> (近畿圏)

【問合せ先】 企画調査部 03-3225-5301

## 政策動向

### 国交省、個人住宅賃貸の流通促進にDIY型賃貸借に関する契約書式例等作成

国土交通省は、個人所有の住宅を対象に賃貸住宅の流通の促進を目的に、このほど「DIY型賃貸借に関する契約書式例」とDIY型賃貸借活用のガイドブック「DIY型賃貸借のすすめ」を初めて作成し公表した。DIY型賃貸借は賃貸住宅において、借主(入居者)の意向を反映した改修を行うことができる賃貸借契約や、その物件の改修工事の費用負担者を問わないもの。同省は、個人所有の住宅を対象に賃貸住宅としての流通促進を目的に、平成25、26年度に「個人住宅の賃貸流通を促進するための指針(ガイドライン)」や、DIY型賃貸用の活用に向けての実施スキームや契約上の留意点等に関する報告書を取りまとめてきた。DIY型賃貸借に関心がある事業者からは、事業を行う上で契約書のひな形があれば参考になるといった意見もあり、このほど「DIY型賃貸借に関する契約書式例」と、DIY型賃貸借の活用にあたり貸主と借主の双方が理解を深めることを目的にガイドブック「DIY型賃貸借のすすめ」を作成した。まず、「DIY型賃貸借に関する契約書式例」では、借主負担により小規模な改修を行う場合を想定(賃貸借契約書とセットで使用)。改修内容や明け渡し時の原状回復の有無等を貸主と借主があらかじめ、明確に認識し合意できるよう借主が希望する改修内容等を貸主に申請し、貸主が承諾の上、合意書を取り交わす方式。次に、DIY型賃貸借の活用ガイド「DIY型賃貸借のすすめ」は、DIY型賃貸借の実例の紹介、貸主と借主それぞれの実施手順、取決め事項のポイント、契約書式例の解説などを紹介している。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/house03\\_hh\\_000104.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000104.html)

【問合せ先】住宅局住宅総合整備課賃貸住宅対策室 03—5253—8111 内線 39334、39335

## 調査統計

### 国交省、2月の建設工事受注高は前年比6%増の6.3兆円、不動産業の発注11%減

国土交通省がまとめた平成28年2月の「建設工事受注動態統計調査報告」によると、受注高は6兆3331億円で、前年同月比6.8%増加した。うち元請受注高は4兆1210億円で同0.8%増加し、下請受注高は2兆2121億円で同20.2%増加した。元請受注高のうち、公共機関からの受注高は1兆697億円で、同2.8%減で13か月連続の減少。民間等からの受注高は3兆513億円で、同2.1%増と17か月連続の増加。

民間等からの建築工事・建築設備工事(1件5億円以上)の受注工事額は同18.2%減の6205億円で、2か月連続の減少。このうち発注者別に不動産業をみると、2月は同11.8%減の2481億円で、2か月連続の減少。2月の元請受注高を発注者別にみると、「公共機関」からは1兆697億円(前年同月比2.8%減)、「民間等」からは3兆513億円(同2.1%増)。元請・下請別では、元請受注高は4兆1210億円(同0.8%増)、下請受注高は2兆2121億円(同20.2%増)。「民間等」のうち、建築工事・建築設備工事(1件5億円以上)は6205億円(前年同月比18.2%減)。工事種類別でみると、受注工事額が多いのは「住宅」で1593億円(同22.6%減)、次いで「事務所」984億円(同42.3%減)、「倉庫・流通施設」862億円(同12.5%減)―など

の順。「民間等」を発注者別にみると、「不動産業」の発注が 2481 億円(前年同月比 11.8%減)で最多、次いで「サービス業」1361 億円(同 51.1%減)、「製造業」884 億円(同 12.7%増)、「金融業・保険業」503 億円(同 347.3%増)と続いている。発注者別・工事種類別でみると、受注工事額が多い順に、◇不動産業の「住宅」=1467 億円◇製造業の「工場・発電所」=675 億円◇金融業・保険業の「事務所」=476 億円—などとなっている。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001126965.pdf>

【問合せ】総合政策局・建設経済統計調査室 03-5253-8111 内線 28622、28623

## 国土交通省、2月の建設総合統計、出来高総計は前年比0.2%増の4.5兆円

国土交通省がまとめた、「建設総合統計」(平成28年2月分)によると、2月の出来高総計は4兆5207億円(前年同月比0.2%増)で、このうち民間総計は2兆4879億円(同4.4%増)、公共総計は2兆328億円(同4.4%減)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、これらを月次の出来高ベースに展開して月毎の建設工事の出来高を推計している。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〉2兆4879億円(前年同月比4.4%増)、うち居住用1兆2679億円(同4.8%増)、非居住用7390億円(同5.6%増) 〈土木〉4810億円(同1.6%増)。

[公共の出来高総計の内訳] 〈建築〉3407億円(前年同月比2.6%増)、うち居住用686億円(同17.5%増)、非居住用2721億円(同0.6%減) 〈土木〉1兆6922億円(同5.7%減)。

[地域別の出来高] ◇北海道=1778億円(前年同月比15.8%増)◇東北=5790億円(同2.0%減)◇関東=1兆5578億円(同2.4%増)◇北陸=2036億円(同5.8%減)◇中部=5608億円(同5.0%増)◇近畿=5626億円(同3.7%減)◇中国=2483億円(同2.7%減)◇四国=1299億円(同6.2%減)◇九州・沖縄=5009億円(同3.2%減)。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04\\_hh\\_000600.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000600.html)

<http://www.mlit.go.jp/common/001127374.pdf>(2月分統計概要)

【問合せ】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

## 市場動向

### 東日本レイズ、16年1~3月期の首都圏中古マンション成約は3.4%増

(公財)東日本流通機構(通称:東日本レイズ)がまとめた「首都圏における2016年1~3月期の不動産流通市場の動向」によると、首都圏中古マンションの成約件数は9784件(前年同期比3.4%増)で、4四半期連続で前年同期を上回り、中古戸建も成約件数は3479件(同16.2%増)で、4四半期連続で前年同期を上回った。中古マンションのエリア別の成約件数は、東京都が4857件(前年同期比5.4%増)で内訳は東京23区が3905件(同6.3%増)、多摩地区が952件(同2.0%増)、埼玉県が1192件(同6.8%増)、千葉県が1229件(同3.4%減)、神奈川県が2506件(同1.7%増)、一と千葉県以外のエリアが増加した。

《2016年1~3月期の首都圏不動産流通市場動向の概要》

【中古マンション】◇成約件数=9784件(前年同期比3.4%増)で、4四半期連続で前年同期を上回った◇成約㎡単価=首都圏平均47.28万円(同5.6%上昇)で、2013年1~3月期から13四半期連続の上昇◇成約平均価格=3033万円(同4.9%上昇)で、2012年10~12月期から14四半期連続の上昇◇成約平均面積=64.15㎡(同0.6%縮小)◇平均築年数=19.97年(前年同期差プラス0.6年)◇新規登録件数=5万319件(前年同期比17.4%増)で、2桁増となり5四半期連続で前年同期を上回った。

【中古戸建住宅】◇成約件数=3479件(前年同期比16.2%増)で、4四半期連続で前年同期を上回った◇成約平均価格=3059万円(同1.3%下落)で6四半期ぶりに前年同期を下回った◇土地面積=148.57㎡(同1.4%拡大)で、3四半期ぶりに前年同期を上回った◇建物面積=106.76㎡(同0.1%縮小)ほぼ横ばいながら5四半期ぶりに前年同期を下回った◇平均築年数=20.61年(前年同期差プラス0.27年)とほぼ横ばい◇新規登録件数=1万6770件(前年同期比4.0%減)で2四半期連続の減少。

〔URL〕[http://www.reins.or.jp/pdf/trend/sf/sf\\_201601-03.pdf](http://www.reins.or.jp/pdf/trend/sf/sf_201601-03.pdf)

【問合せ先】03—5296—9350

## シンポジウム

### 日本不動産学会「グローバル都市と不動産・住宅の短中期利用」シンポジウム開催

(公社)日本不動産学会は、国土交通省や当協会など15団体の後援による「グローバル都市と不動産・住宅の短中期利用」をテーマとした「2016年度春季全国大会シンポジウム」を開催する。グローバル化が進捗し様々な目的で外国人の日本滞在が増加するなか、不動産についても外国人の利用や取引が多様化している。少子高齢化や人口減少の進むなかで外国人留学生や就労者の増加を期待し、住宅利用を歓迎する傾向もある。さらに、2020年開催のオリンピックに向け、これを契機に外国人観光客受け入れのための民泊などの規制緩和も検討されている。外国人滞在のニーズや課題は、一般的にその滞在期間が短期、中期、長期、永住と分れることにより異なる。同シンポジウムでは、(株)日本総合研究所理事長・高橋進氏による基調講演において、定期借家や旅館などへの滞在に該当する期間として1年未満の短期・中期に焦点をあて、観光、留学・研修、短中期就労等を目的とする外国人滞在者の住宅サービス等のニーズとその対応実態を、特に①短期賃貸住宅、②民泊、③シェアハウスなどについて紹介する。パネルディスカッションでは、①日本に短中期に滞在する外国人の様々な居住ニーズ、②生活習慣や商習慣、言語の違い等により発生する問題(身元保証や本人確認、マンション内や周辺地域とのトラブル、感染症や犯罪リスク、災害時対応、想定外の利用など)、③利用・管理ルール の条件、既存制度の課題や改善策、多文化共生への居住・地域政策などを検討する。さらに、グローバル都市と多文化共生を目指した住宅関連不動産の適切な利用に向けた管理方法の確立、外国人の短中期滞在における安心感や、快適性を高めるための居住・地域政策に関する課題や方向性を検討する。参加費は無料。日時と会場は6月3日(金)14:00~16:45、すまい・るホール(東京都文京区)。定員は200名。参加申込など詳細はURLを参照。

〔URL〕[http://www.jares.or.jp/events/2016.06.03\\_sympo.html](http://www.jares.or.jp/events/2016.06.03_sympo.html)

【問合せ先】事務局 03—5211—1037