



## 上半期のマンション市場、首都圏は増・近畿圏は減

～不動産経済研、売れ行きは近畿圏好調、価格は首都圏が上昇

不動産経済研究所がまとめた今年上半期(1～6月)の「首都圏・近畿圏新築マンション市場動向」によると、首都圏の上半期の発売戸数は1万4730戸で、前年同期(1万4454戸)比1.9%増加し、上半期としては4年ぶりの増加となった。エリア別にみると、東京23区が同5.4%増の7008戸、東京都下が同28.1%増の2154戸、神奈川県が同3.9%減の2832戸、埼玉県が同14.9%減の1432戸、千葉県が同12.7%減の1304戸と、神奈川県、埼玉県、千葉県が落ち込んだが、東京23区と東京都下は増加している。東京23区のシェアは47.6%と前年同期の46.0%から1.6Pアップとなった。また、東京都全域では9162戸となりシェアは前年同期(57.6%)比4.6P上昇し62.2%となった。月間契約率の平均は、前年同期(68.4%)比1.1P減の67.3%で、上半期としては2年連続で好調ラインとされる70%を下回った。また累積契約率は77.0%で同1.3Pのダウン。

近畿圏の発売戸数は前年同期(8941戸)比1.4%減の8815戸で、2年連続で1万戸を下回った。エリア別の発売戸数は、大阪市部4444戸(前年同期比5.0%減)、大阪府下1718戸(同16.0%増)、神戸市部707戸(同9.6%減)、兵庫県下680戸(同22.8%減)、京都市部751戸(同21.7%増)、京都府下149戸(同28.7%減)、奈良県130戸(同32.3%減)、滋賀県139戸(同46.3%増)、和歌山県97戸(同1840.0%増)となり、大阪市部、神戸市部、兵庫県下、京都府下、奈良県が減少となった。月間契約率の平均は76.9%で、前年同期(71.8%)と比べ5.1Pアップし、上半期としては7年連続で好調ラインとされる70%を上回り好調を続けている。

### 《首都圏の上半期(1～6月)市場》

[全体の発売戸数] = 1万4730戸(前年同期比1.9%増)で、上半期としては4年ぶりに前年水準を上回った。

[地域別の発売戸数] ◇東京23区=7008戸(前年同期比5.4%増)◇東京都下=2154戸(同28.1%増)◇神奈川県=2832戸(同3.9%減)◇埼玉県=1432戸(同14.9%減)◇千葉県=1304戸(同12.7%減)。東京23区と東京都下以外のエリアは減少。シェアは東京23区が47.6%と前年同期の46.0%から1.6Pアップ、また、東京都全域では62.2%と同57.6%から4.6Pアップした。

[月間契約率の平均] 67.3%(前年同期比1.1Pダウン)。上半期としては2年連続で好調ラインとされる70%を下回っている。継続販売分を含めた累積契約率は77.0%(同1.3Pダウン)。

[価格の動向] ◇戸当たり平均価格=5884万円(前年同期比3.5%上昇)◇㎡単価=85.0

万円(同4.0%上昇)で、上半期としては戸当たり平均価格、㎡単価ともに5年連続の上昇で、91年の戸当たり平均価格6450万円、㎡単価101.9万円以来の高値となった。

**[地域別の価格動向]**◇東京23区=戸当たり平均価格7159万円(前年同期比5.6%上昇)、㎡単価107.3万円(同5.4%上昇)◇東京都下=戸当たり平均価格5083万円(同3.3%下落)、㎡単価71.3万円(同0.6%下落)◇神奈川県=戸当たり平均価格4982万円(同1.9%下落)、㎡単価69.7万円(同3.3%下落)◇埼玉県=戸当たり平均価格4352万円(同1.3%上昇)、㎡単価61.0万円(同2.2%上昇)◇千葉県=戸当たり平均価格3994万円(同1.4%下落)、㎡単価55.4万円(同1.8%上昇)一と、東京都下と神奈川県が戸当たり平均価格、㎡単価ともに下落したが、東京23区と埼玉県はともに増加した。

首都圏の在庫は6210戸で、前年同月末の6130戸に比べ80戸の増加。6月末時点の在庫は3年連続の増加となった。下半期(7~12月)の発売戸数は大型案件の新規発売で増加幅が拡大し、2万3000戸前後で、前年同期(2万1318戸)比7.9%増と予測している。

**[6月の発売状況]** 首都圏は2284戸(前年同月比25.1%減)でエリア別では◇東京23区=1116戸(前年同月比21.7%減)◇東京都下=286戸(同11.2%減)◇神奈川県=436戸(同31.2%減)◇埼玉県=273戸(同3.2%減)◇千葉県=173戸(同55.3%減)。全エリアが減少となり、なかでも千葉県が55.3%減、神奈川県も31.2%減と大きく落ち込んだ。新規発売に対する契約戸数は1534戸で、契約率は67.2%となり前年同月比2.4Pダウンし2か月ぶりに好調ラインとされる70%を下回った。エリア別では、神奈川県と千葉県が70%台に乗せたが、東京都下が54.2%、埼玉県も59.7%と50%台に低迷している。 **[価格動向]**◇戸当たり平均価格=5642万円(前年同月比0.5%下落)◇㎡単価=84.0万円(同2.1%上昇)。戸当たり平均価格は3か月ぶりの下落、㎡単価は3か月連続の上昇**[平均専有面積]**67.20㎡(前年同月比2.5%縮小) **[即日完売]**4物件77戸(シェア3.4%) **[販売在庫の状況]**6月末時点の販売在庫は6210戸で前月末比212戸減、前年同月末(6130戸)比では80戸の増加**[7月の発売予測]**7月の発売は前年同月(3317戸)を上回る3500戸程度を見込んでいる。

#### 《近畿圏の上半期(1~6月)市場》

**[全体の発売戸数]** 8815戸(前年同期比1.4%減)。2年連続で1万户を下回った。

**[地域別の発売戸数]** ◇大阪市部=4444戸(前年同期比5.0%減)◇大阪府下=1718戸(同16.0%増)◇神戸市部=707戸(同9.6%減)◇兵庫県下=680戸(同22.8%減)◇京都市部=751戸(同21.7%増)◇京都府下=149戸(同28.7%減)◇奈良県=130戸(同32.3%減)◇滋賀県=139戸(同46.3%増)◇和歌山県=97戸(同1840.0%増)。

**[月間契約率の平均]** 76.9%(前年同期比5.1P増)。上半期としては7年連続で好調ラインとされる70%を上回った。

**[価格の動向]** ◇戸当たり平均価格=3709万円(前年同期比2.7%下落)◇㎡単価=62.2万円(同0.2%下落)一と、戸当たり平均価格、㎡単価ともに5年ぶりの下落。下半期(7~12月)の発売戸数は前年同期の9735戸を上回る1万户程度と予測しており、年間では1万9000戸程度を見込む。

**[6月の発売状況]** 近畿圏は1321戸(前年同月比12.9%減)でエリア別では◇大阪市部=778戸(同32.3%増)◇大阪府下=160戸(同59.3%減)◇神戸市部=71戸(同24.6%増)◇兵庫県下=112戸(同51.9%減)◇京都市部=124戸(同24.0%増)◇京都府下=28戸(同47.4%

増)◇奈良県=2戸(同98.2%減)◇滋賀県=35戸(同169.2%増)◇和歌山県11戸(前年同月0戸)。大阪市部は発売を大きく増やしたが、大阪府下と奈良県、兵庫県下が前年同月を大幅に下回った。契約率は80.2%で前年同月比6.9Pアップし、6か月連続で好調ラインとされる70%を上回り、特に高シェアの大阪市部は85.0%、大阪府下は88.1%と好調で、近畿圏全体の数字を引き上げた。[価格動向]◇戸当たり平均価格=3776万円(前年同月比6.4%下落)◇㎡単価=65.3万円(同7.0%上昇)。戸当たり平均価格は3か月ぶりのダウン、㎡単価は5か月ぶりのアップ[平均専有面積]57.83㎡(前年同月比12.6%縮小)[即日完売]4物件35戸(シェア2.6%) [販売在庫の状況]6月末時点の販売在庫は2172戸で前月末比119戸減。前年同月末(2382戸)比では210戸の減少[7月の発売予測]7月の発売は前年同月(1414戸)を上回る1500戸程度を予測。

[URL] <http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/290/s2017-16.pdf>(首都圏上半期)

<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/292/s201706.pdf>(首都圏6月)

<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/288/k2017-16.pdf>(近畿圏上半期)

<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/291/k201706.pdf>(近畿圏6月)

【問合先】企画調査部 03-3225-5301

## 政策動向

### 国交省、平成29年1~3月の建築確認交付件数は0.3%減の12.5万件

国土交通省は、平成29年1~3月分の「建築確認件数等及び構造計算適合性判定を要する物件に係る確認審査日数の状況」をまとめた。

それによると、建築確認(交付件数)の推移は、前年同期比0.3%減の12万5225件で8期ぶりに減少した。物件種別の内訳をみると、マンションなど1~3号建築物は同1.7%増の3万3009件で4期連続の増加、木造2階建て住宅など4号建築物は同1.0%減の9万2216件で9期ぶりの減少。

建築確認(申請件数)の推移は、前年同期比0.1%増の12万7910件で、9期連続の増加。物件種別の内訳をみると、1~3号建築物は同2.6%増の3万4207件で4期連続の増加、4号建築物は同0.8%減の9万3703件で9期ぶりの減少。

#### <構造計算適合性判定を要する物件に係る確認審査日数の状況>

構造計算適合性判定を要する物件に係る確認審査日数の状況(確認申請受付から確認済証交付までの平均審査日数、平成29年3月分)を確認検査機関等別にみると、[指定確認検査機関]◇平均所要期間=22.3日◇申請者側作業日数=12.1日◇審査側作業日数=10.2日 [特定行政庁(建築主事)]◇平均所要期間=24.6日◇申請者側作業日数=8.6日◇審査側作業日数=16.0日 [全体]◇平均所要期間=22.5日◇申請者側作業日数=11.8日◇審査側作業日数=10.6日。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/house05\\_hh\\_000669.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000669.html)

【問合先】住宅局建築指導課 03-5253-8111 内線 39530

### UR都市機構など、快適な低炭素化住宅の実現目指しUR賃貸住宅で実証実験

(独)都市再生機構(UR都市機構)、(株)環境エネルギー総合研究所(EER)、(一財)日本気象協会(JWA)、(株)インターネットイニシアティブ(IIJ)、及び中部電力(株)の5者は、UR都市機構の所有する賃貸住宅(UR賃貸住宅)において、快適な低炭素化住宅の実現を目指し、気温予測等にもとづきエアコンを制御する共同研究に取り組むことで合意した。この共同研究は、気象データとエアコンに設置したIoTタップから収集した消費電力量や室内環境等のデータをもとに、既存の「エアコン適正稼働モデル」を用い、エアコンの効率運転について検証を実施する。実証実験の内容は、UR賃貸住宅より募集するモニター世帯にIoTタップを設置する。これにより消費電力量や室内環境等を計測し、共同研究プラットフォームにてデータを収集・管理し可視化する。また、気象データと収集データをもとに、既存の「エアコン適正稼働モデル」を用い、エアコンの効率運転について検証する。5者の役割分担は、UR都市機構はモニター住宅の要件整理、EERは収集データの分析・評価/エアコン運用手法の提供、JWAは気象データの提供、IIJはモバイルとIoTサービスを活用した共同研究プラットフォームの構築、中部電力は事業の全体統括、省エネ支援の提供。対象地域と戸数は首都圏と中部圏で計100戸程度を予定。

実施期間は、2017年7月～9月にモニター(実験に協力する部屋を提供する居住者)を募集し、2019年3月まで実証実験を予定。なお、UR賃貸住宅においての実証実験は、2017年10月頃から概ね1年間を予定している。

[URL] [http://www.ur-net.go.jp/press/h29/ur2017\\_press\\_0607\\_energy.pdf](http://www.ur-net.go.jp/press/h29/ur2017_press_0607_energy.pdf)

【問合せ先】 広報室報道担当 045-650-0887

## 調査統計

### 国交省、平成29年3月末の建設業者社会保険等加入は0.2P増の92.9%で50.6万件

国土交通省は、「建設業者の社会保険等加入状況」を半期ごとにとりまとめているが、このほど、平成24年11月から平成29年3月末までの状況がまとまり、期間内に建設業許可担当部局が事業者から受けた建設業許可申請等のうち92.9%の事業者が社会保険等へ加入したことがわかった。同省および都道府県の建設業許可担当部局では、建設産業の持続的な発展に必要な人材の確保を図るとともに、建設企業間の健全な競争環境を構築するため、建設業の許可申請時および経営事項審査時等に社会保険等加入の確認・指導を行っている。

平成29年3月末までに確認した建設業許可申請等54万5079件のうち、社会保険等への総加入数は50万6511件(うち、建設業許可申請等の際、「既に参加していた」=48万3406件、「指導後加入した」=2万3105件)で加入率は92.9%となり、平成28年9月末(総加入数45万4005件)までの同92.7%と比べて0.2P増加した。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo13\\_hh\\_000514.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo13_hh_000514.html)

【問合せ先】 土地・建設産業局建設業課 03-5253-8111 内線 24715、24718

## ビル市況

### 三鬼商事、6月の都心5区のオフィス空室率、12か月連続で4%台下回る

三鬼商事がまとめた6月末現在の「東京(都心5区)の最新オフィスビル市況」(基準階100坪以上、新築ビル28棟、既存ビル2556棟)によると、東京ビジネス地区(都心5区=千代田・中央・港・新宿・渋谷)の平均空室率は前月比で0.15P下げ3.26%となり、平成28年7月から12か月連続で4%台を下回った。6月は大型募集が開始されたが、既存ビルの大型空室などに成約が進んだことなどから、東京ビジネス地区全体の空室面積がこの1か月間で約1万1千坪減少した。

[大型新築ビル(28棟)]◇空室率=28.18%(前月比1.23P低下、前年同月比9.36P上昇)。6月は新築ビル1棟が募集面積を残して竣工し、竣工1年未満のビルに拡張移転などに伴う大型成約の動きが見られたことで、同空室率が低下した。[大型既存ビル(2556棟)]◇空室率=2.87%(前月比0.12P低下、前年同月比0.80P低下)、自社ビルや新築ビルへの移転に伴う大型募集の影響があったが、統合や館内増床などの成約が見られたことから、同空室率が低下した。◇平均月額坪当たり賃料=1万8864円(前年同月比3.77%、685円の上昇、前月比では0.34%、63円の上昇)、平成26年1月以来42か月連続で上昇している。

[URL] [https://www.e-miki.com/market/download/sikyo/F1707\\_T0.pdf](https://www.e-miki.com/market/download/sikyo/F1707_T0.pdf)

【問合先】Mネット事業部 03-3275-0155

## フォーラム

### 建築環境・省エネ機構「ディープ&グリーン レトロフィットに向けて」フォーラム開催

(一財)建築環境・省エネルギー機構は、(一社)日本サステナブル建築協会と共催で「ディープ&グリーン レトロフィットに向けて一建物改修に関する国内外の最新動向」をテーマとしたグリーン建築推進フォーラムを開催する。日本が国際公約に掲げた2030年度の温室効果ガス排出削減目標を達成するには、民生部門の二酸化炭素排出を、2013年度比で約40%削減することが必要とされている。このような大幅な削減を実現するには、新築の取り組みに加えて、省エネルギー性能の低い既存建物の積極的な改修が不可欠となる。そのために、建築躯体と設備の両面での総合的でより高度な省エネ改修「ディープ レトロフィット」と、広く環境改善に寄与する改修「グリーン レトロフィット」への取り組みが求められる。

同シンポジウムは、建物改修に関するわが国の政策をはじめ、国内と海外の最新動向や取り組み事例など、関連する多彩な話題を取り上げ、「ディープ&グリーン レトロフィット」の実現に向けて、実践と普及への戦略的な方策などについて考える機会としている。プログラムは、京都大学名誉教授・榎ラウムアソシエイツ一級建築士事務所主宰・宗本順三氏による基調講演「ディープ&グリーン レトロフィットとは」をはじめ、「建物改修に関する我が国の政策動向」と題し国土交通省、経済産業省、環境省のそれぞれの取り組みについて各省の担当官が紹介する。参加費は無料。日時と会場は、7月31日(月)13:00~16:30、日本建築学会 建築会館ホール(東京都港区)。参加受付締切日は7月25日(火)。定員の200名になり次第、締め切る。参加申込など詳細はURLを参照。

[URL] [http://www.ibec.or.jp/GBF/doc/H29\\_5thGBFsympo\\_s.pdf](http://www.ibec.or.jp/GBF/doc/H29_5thGBFsympo_s.pdf)

【問合先】建築環境部(グリーン建築推進フォーラム担当) 03-3222-6710