



## 首都圏、近畿圏ともに発売は減少、売れ行きは好調

### ～不動産経済研、7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7月の「首都圏・近畿圏新築マンション市場動向」によると、首都圏の発売戸数は4222戸で、前年同月比20.4%減と6か月連続で前年水準を下回った。エリア別の発売をみると、東京都下が194.1%増で前年水準を大きく伸ばしたのをはじめ、神奈川県や千葉県が増加したものの、供給シェアの高い東京23区部が29.7%減少し、埼玉県が72.9%減と大幅に減少し、首都圏全体を押し下げた。売れ行きの勢いを示す月間契約率は83.7%（前年同月比2.1P増）で、5か月ぶりに80%を突破している。エリア別では埼玉県が60%台に低迷したものの、東京都下が93.4%と9割を突破、東京23区部と神奈川県も80%台に乗せている。

近畿圏の発売戸数は2016戸で、前年同月比4.5%減と8か月連続して前年水準を下回った。月間契約率は77.1%で、同9.9P減となったが、6か月連続で70%ラインを突破し、好調な売れ行きを継続している。エリア別では京都府下が94.3%と高契約率で、大阪市部と京都市部はともに3か月連続で80%台を超えている。

#### ◆首都圏、契約率83.7%、発売は20.4%の減少、平均価格・㎡単価ともに2か月ぶりに上昇

首都圏の7月の発売戸数は4222戸で、前年同月比20.4%減と6か月連続で減少したものの、6月の3503戸からは20.5%増加した。東京都下が194.1%増と大きく伸ばしたが、東京23区部が29.7%減少し、埼玉県は72.9%減と大幅な減少。

[エリア別の発売状況] ◇東京23区部=2195戸（前年同月比29.7%減）◇東京都下=603戸（同194.1%増）◇神奈川県=757戸（同2.2%増）◇埼玉県=213戸（同72.9%減）◇千葉県=454戸（同0.9%増）—と、東京都下が大きく前年水準を上回った。

[エリア別の契約率] ◇東京23区部=86.5%（前年同月比0.5P増）◇東京都下=93.4%（同11.0P増）◇神奈川県=80.3%（同13.5P増）◇埼玉県=67.1%（同8.2P減）◇千葉県=70.3%（同15.9P減）—と埼玉県が60%台に低迷したがその他のエリアで好調ラインの70%を上回っており、東京都下は90%を突破し、東京23区部と神奈川県は80%台と好調だった。

[価格動向] ◇戸当たり平均価格=5532万円で、前年同月比404万円、7.9%の上昇、2か月ぶりの上昇◇㎡単価=77.1万円で、同4.4万円、6.1%の上昇、2か月ぶりの上昇。[平均専有面積] 71.72㎡で、前年同月比1.18㎡増、1.7%拡大。[即日完売] 10物件755戸（シェア17.9%）。[販売在庫の状況] 7月末時点の販売在庫は3584戸で、前月末比134戸の減少、3か月ぶりの減少。前年同月末（4247戸）比では663戸の減少。

〔2014年8月の発売予測〕8月の発売は前年同月の4145戸を大きく下回る2500戸前後となる見込み。

2014年年間(1～12月)では4万6000～4万8000戸を予測(2013年は5万6478戸)。

◆近畿圏、契約率は77.1%、発売は8か月連続減少、平均価格、㎡単価は2か月連続の上昇  
近畿圏の7月の発売戸数は2016戸で、前年同月比4.5%減と、8か月連続の減少。

〔エリア別の発売状況〕◇大阪市部=584戸(前年同月比48.8%減)◇大阪府下=280戸(同4.5%増)◇神戸市部=398戸(同13.4%増)◇兵庫県下=116戸(同18.9%減)◇京都市部=356戸(同91.4%増)◇京都府下=230戸(前年同月の発売はなし)◇奈良県=24戸(同33.3%増)◇滋賀県=28戸(同600.0%増)◇和歌山県=0戸(前年同月の発売はなし)一と、供給のメインである大阪市部が48.8%減の584戸と大きく戸数を減らしており、2013年10月以降10か月連続で前年同月を割り込んだ。

〔契約率〕初月契約率は77.1%で、前年同月に比べ9.9Pの減少、前月比では0.7Pの増加となった。

〔価格動向〕◇戸当たり平均価格=3618万円、前年同月比96万円、2.7%の上昇で2か月連続の上昇◇㎡単価=53.1万円、同3.1万円、6.2%の上昇で、2か月連続の上昇。

〔平均専有面積〕68.12㎡で、前年同月比2.27㎡減、3.2%の縮小。

〔即日完売〕2物件44戸(シェア2.2%)。

〔販売在庫の状況〕7月末時点の販売在庫は2066戸で、前月末比85戸の増加、前年同月末比では419戸の増加。

〔2014年8月の発売予測〕8月の発売は前年同月の1994戸を下回る1400戸程度を予測。

2014年年間(1～12月)では2万～2万1000戸を予測(2013年は2万4691戸)。

〔URL〕<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/180/s201407.pdf>(首都圏)

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/179/k201407.pdf>(近畿圏)

【問合せ先】企画調査部 03-3225-5301



## 政策動向

### 国交省、「マンション建替え円滑化等改正法」12月24日施行

国土交通省は、「マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律」を12月24日に施行する。地震に対する安全性が確保されていないマンションの建替え等の円滑化を図ることを目的に、マンション及びその敷地の売却を5分の4の多数決により行うことを可能とする制度を創設する「マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律」が6月25日に公布された。同改正法は公布日から6か月以内に施行することとされているため、施行期日及び改正法において創設するマンション敷地売却事業及び耐震性不足マンションの建替えに係る容積率の緩和特例に関する政令事項の整備を行うとともに、マンション敷地売却事業の創設に伴う独立行政法人住宅金融支援機構法施行令の改正等を行う。

同改正法の施行に伴う関係政令の整備に関する政令の内容は次の通り。1. マンションの建

替えの円滑化等に関する法律施行令の一部改正＝①容積率の特例が適用される除去する必要のあるマンションの敷地面積の規模を定める②マンション敷地売却組合の役員等の解任請求に係る手続等を定める③売却マンションを占有している者がマンション敷地売却事業により通常受ける損失の額等について定める。**2. 宅地建物取引業法施行令及び不動産特定共同事業法施行令の一部改正**＝広告の開始時期を制限する許可等の処分及び建物の売買等の際に説明が義務付けられる重要事項に、特定行政庁による容積率の特例の許可を追加する。**3. 独立行政法人住宅金融支援機構法施行令の一部改正**＝マンション敷地売却事業を経て新たに建設されるマンションの建設資金等について、独立行政法人住宅金融支援機構による融資の対象とする。

〔URL〕 [http://www.mlit.go.jp/report/press/house06\\_hh\\_000119.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000119.html)

【問合せ先】 住宅局市街地建築課マンション政策室 03—5253—8111 内線 39682

市街地建築課(容積率特例関係)内線 39633

総務課民間事業支援調整室(住宅金融支援機構関係)内線 39729

## 調査統計

### 東京都、6月の住宅着工は5か月ぶり増加、第2四半期では8期ぶり減少

東京都がまとめた「平成26年6月及び平成26年第2四半期の新設住宅着工統計」によると、東京都内における6月の新築着工戸数は前年同月比で持家は減少したが、貸家と分譲住宅は増加し、全体では同0.6%増の1万1011戸となり5か月ぶりに増加した。今年第2四半期(4～6月)では、貸家は増加したが持家と分譲住宅は減少し、全体では同7.0%減の3万3399戸で8期ぶりの減少となった。

#### 《平成26年6月の住宅着工動向の概況》

〔主な利用関係別の内訳〕◇持家は1511戸(前年同月比16.7%減)、5か月連続の減少◇貸家は4758戸(同5.1%増)、8か月連続の増加◇分譲住宅は4724戸(同2.9%増)、5か月ぶりの増加。うち、マンションは2827戸(同1.9%減)、5か月連続の減少、一戸建ては1857戸(同10.3%増)、2か月ぶりの増加。〔地域別内訳〕◇都心3区(千代田区、中央区、港区)は446戸(同20.6%減)、2か月連続の減少◇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2426戸(同1.4%減)、2か月連続の減少◇区部全体は8021戸(同0.8%減)、4か月連続の減少◇市部は2952戸(同4.5%増)、2か月連続の増加。

#### 《平成26年第2四半期(4～6月)の住宅着工動向の概況》

〔主な利用関係別の内訳〕◇持家は4366戸(前年同期比14.9%減)、2期連続の減少◇貸家は1万5241戸(同5.6%増)、5期連続の増加◇分譲住宅は1万3614戸(同16.5%減)、5期連続の減少。うち、マンションは7987戸(同26.1%減)、5期連続の減少、一戸建ては5531戸(同3.2%増)、2期ぶりの増加。〔地域別内訳〕◇都心3区(千代田区、中央区、港区)は1649戸(同4.2%増)、3期ぶりの増加◇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7815戸(同9.7%減)、2期ぶりの減少◇区部全体は2万5035戸(同7.2%減)、3期ぶりの減少◇市部は8228戸(同6.9%減)、2期連続の減少。

[URL] <http://www.metro.tokyo.jp/INET/CHOUSA/2014/08/60o86100.htm>

【問合せ先】都市整備局住宅政策推進部住宅政策課 03—5320—4932

## 調査統計

### 国交省、6月の建設工事受注高4.5%増の6.63兆円、不動産業の発注9%減

国土交通省がまとめた今年6月の「建設工事受注動態統計調査報告」によると、受注高は6兆6373億円で、前年同月比4.5%増加した。うち元請受注高は4兆7229億円で同6.4%増加し、下請受注高は1兆9144億円で同0.02%減少した。元請受注高のうち、公共機関からの受注高は1兆6750億円で、同11.8%増加し平成25年4月以降15か月連続の増加、民間等からの受注高は同3.7%増の3兆479億円で、3か月連続の増加。

民間等からの建築工事・建築設備工事の受注工事額は同25.7%増の6851億円で、3か月連続の増加となった。このうち発注者別に不動産業をみると、6月は同9.0%減の1972億円で、2か月連続の減少となった。

6月の元請受注高を発注者別にみると、「公共機関」からは1兆6750億円(前年同月比11.8%増)、「民間等」からは3兆479億円(同3.7%増)。元請・下請別では、元請受注高は4兆7229億円(同6.4%増)、下請受注高は1兆9144億円(同0.02%減)。

「民間等」のうち、建築工事・建築設備工事(1件5億円以上)は6851億円(同25.7%増)。工事種類別でみると、受注工事額が多いのは「住宅」で1572億円(同18.2%減)、次いで「事務所」1455億円(同220.5%増)、「工場・発電所」988億円(同69.8%増)—などの順。

「民間等」を発注者別にみると、「不動産業」の発注が1972億円(同9.0%減)で最多、次いで「サービス業」1655億円(同12.8%増)、「製造業」1088億円(同44.9%増)、「運輸・郵便業」1017億円(同243.7%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」=1426億円◇運輸・郵便業の「事務所」=812億円◇サービス業の「医療・福祉施設」=712億円—など。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001050121.pdf>

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

### 国交省、6月の建設総合統計、出来高総計は2.8%増の3.6兆円

国土交通省がまとめた、「建設総合統計」(今年6月分)によると、6月の出来高総計は3兆6344億円(前年同月比2.8%増)で、このうち民間総計は2兆2236億円(同1.0%減)、公共総計は1兆4108億円(同9.4%増)となっている。

建設総合統計は、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、これらを月々の出来高ベースに展開して建設工事の出来高を推計し、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、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〉1兆8117億円(前年同月比2.6%減)、うち居住用1兆1804億円(同5.6%減)、非居住用6313億円(同3.6%増)〈土木〉4119億円(同6.5%増)。

〔公共の出来高総計の内訳〕〈建築〉2607億円(同18.4%増)、うち居住用503億円(同25.6%増)、非居住用2104億円(同16.7%増)〈土木〉1兆1500億円(同7.6%増)。

〔地域別の出来高〕◇北海道=1976億円(同8.9%減)◇東北=4894億円(同23.1%増)◇関東=1兆2134億円(同1.0%減)◇北陸=1822億円(同10.7%減)◇中部=4315億円(同7.6%増)◇近畿=4621億円(同4.2%増)◇中国=1893億円(同5.3%増)◇四国=975億円(同8.5%増)◇九州・沖縄=3714億円(同1.8%減)。

〔URL〕[http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04\\_hh\\_000470.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000470.html)  
<http://www.mlit.go.jp/common/001050951.pdf>(6月分統計概要)

【問合せ先】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

## 協会だより

### 当協会の会員は企業会員 566 社、特別会員 3 団体、賛助会員 172 社に

当協会は6月10日及び7月25日に開催した理事会で、正会員(企業会員)12社、正会員(特別会員)1団体、賛助会員12社の新規入会を承認した。これにより7月25日現在、正会員(企業会員)566社、正会員(特別会員)3団体、賛助会員172社、正会員(企業会員)と賛助会員の総数は738社となった。

新規入会会員(会社名、所在地、代表者氏名・敬称略)は、次の通り。

〈正会員(企業会員)〉◇青木あすなろ建設(東京都港区、上野康信)◇(株)アパマンショップホールディングス(同中央区、大村浩次)◇(株)井上工務店(さいたま市南区、栗山美佐)◇(株)インテリックス(東京都渋谷区、山本卓也)◇(株)NIC(同千代田区、細川慶隆)◇(株)FTS(同中央区、船山敬太)◇しのはらA&M(同渋谷区、篠原欣子)◇(株)百戦錬磨(同千代田区、上山康博)◇福友産業(神奈川県藤沢市、沼上正信)◇(株)ユニハウス(東京都目黒区、溝口淳二)

〈正会員(特別会員)〉◇(一社)リノベーション住宅推進協議会(東京都渋谷区、内山博文)

〈賛助会員〉◇(株)アール・アイ・エス(東京都中央区、只野文雄)◇(株)アキヤマ(同世田谷区、秋山延久)◇(株)イチイ(同新宿区、荻野政男)◇エース・トゥワン・グループ(株)(同千代田区、加藤一秀)◇キャピタル・アパートメント(株)(同大田区、葛井勝幸)◇(株)クリーンカンパニー(千葉県習志野市、飯田賢一)◇(株)ジーエスビルド(埼玉県川口市、三友康弘)◇東京インテリアリフォーム(株)(東京都品川区、角田仰)◇(株)ハウスジーマン(同港区、榎野範生)◇ホリー(株)(同江東区、高宮章好)◇(株)ヤギグローバルジャパン(茨城県つくばみらい市、八木勝之)◇(株)読売エージェンシー(東京都千代田区、茅野隆司)

【問合せ先】事務局 03—3511—0611