



## 首都圏の発売、7 カ月ぶり 48%増の 5139 戸

～不動産経済、3月のマンション市場動向、近畿も増

不動産経済研究所がまとめた3月の「首都圏・近畿圏新築分譲マンション市場動向」によると、首都圏の発売戸数は5139戸で、前年同月比48.4%増となり、昨年8月以来7カ月ぶりに前年水準を上回った。3月の発売が大幅に増加したのは「春の商戦の開始によって注目の大型案件が市場に出てきたことによるもの」（企画調査部）。

因みに、初回売り出し物件は67物件3277戸に上り、前年同月に比べ13物件1246戸も増えている。地域別にみると、東京23区部や東京都下、神奈川県、埼玉県、千葉県の新エリアで増加している。売れ行きの勢いを示す月間契約率も82.1%（前年同月比2.9P増）と絶好調で、80%台を付けたのは、昨年8月以来、7カ月ぶりのこと。

一方、近畿圏（2府4県）の発売戸数は2536戸で、前年同月比9.5%増と2カ月連続の増加。3月に2500戸を上回ったのは2008年（2544戸）以来5年ぶりのこと。月間契約率は83.6%（前年同月比5.1P増）と高水準で、昨年3月以来13カ月連続して70%ラインを上回り、好調な売れ行きを維持している。

首都圏、契約率82.1%、発売は全エリアで増加、平均価格・㎡単価共に上昇

首都圏の3月の発売戸数は5139戸で、前年同月（3462戸）比48.4%の大幅な増加で、しかも全エリアで前年同月の水準を上回っている。

〔エリア別の発売状況〕 東京23区部 = 2216戸（前年同月比56.2%増） 東京都下 = 479戸（同2.8%増） 神奈川県 = 874戸（同22.2%増） 埼玉県 = 579戸（同99.7%増） 千葉県 = 991戸（同73.3%増） と、全エリアで増加している。

〔エリア別の売行き状況〕 東京23区部 = 80.1%（同6.3P増） 東京都下 = 85.8%（同10.7P増） 神奈川県 = 83.6%（同1.4P増） 埼玉県 = 74.1%（同16.2P減） 千葉県 = 87.9%（同1.4P増） と、埼玉県のみが70%台だが、他エリアは80%台。

〔価格動向〕 戸当たり平均価格 = 4807万円で、前年同月比139万円、3.0%の上昇。前月の下落から再びアップ ㎡単価 = 67.2万円で同0.8万円、1.2%の上昇。3カ月連続のアップ [平均専有面積] 71.57㎡で、同1.28㎡、1.8%増。

〔即日完売〕 18物件812戸（シェア15.8%） [販売在庫の状況] 3月末時点の販売在庫は4327戸で、前月末比219戸減と3カ月連続の減少。前年同月末（5125戸）比では798戸の減少で、在庫消化がかなり進展している。

〔4月の発売予測〕 4月の発売は前年同月（4211戸）を上回る5000戸前後を予測。

近畿圏、契約率83.6%、発売は5年ぶり2500戸超、平均価格・㎡単価共に下落

近畿圏の3月の新規発売は2536戸で、前年同月(2316戸)比9.5%の増加。2カ月連続の増加。2500戸を上回ったのは2008年(2544戸)以来、5年ぶりのこと。

[エリア別の発売状況] 大阪市部 = 1161戸(前年同月比34.4%増) 大阪府下 = 677戸(同10.3%減) 神戸市部 = 88戸(同57.3%減) 兵庫県下 = 195戸(同163.5%増) 京都市部 = 236戸(同12.9%増) 京都府下 = 23戸(同66.7%減) 奈良県 = 124戸(同33.3%増) 滋賀県 = 32戸(同30.4%減) 和歌山県 = 0戸(前年同月0戸)。

[売行き状況] 初月契約率は83.6%で、前年同月(78.5%)に比べ5.1Pのアップ、前月(77.1%)比では6.5Pのアップ。

[価格動向] 戸当たり平均価格 = 3540万円で、前年同月比209万円、5.6%の下落。3カ月ぶりのダウン m<sup>2</sup>単価 = 49.1万円で、同2.5万円、4.8%の下落。3カ月ぶりのダウン。

[平均専有面積] 72.05 m<sup>2</sup>で、同0.64 m<sup>2</sup>減、0.9%の縮小 [即日完売] 4物件203戸(シェア8.0%) [販売在庫の状況] 3月末時点の販売在庫は2075戸で、前月末比278戸の減少、3カ月連続の減少。前年同月末(2917戸)比では842戸の減少。

[4月の発売予測] 4月の発売は前年同月(1461戸)を上回る1800戸程度を予測。

[URL] [http://www.fudousankeizai.co.jp/lcm\\_web/dcPg/Mn\\_Doko.html](http://www.fudousankeizai.co.jp/lcm_web/dcPg/Mn_Doko.html)

【問合せ先】企画調査部 03 - 3225 - 5301

## 政策動向

国交省、3月の住宅エコポイント申請は2万3161戸、発行は2万7062戸

国土交通省がまとめた今年3月末時点における「エコポイントの活用による環境対応住宅普及促進事業(住宅エコポイント事業)の実施状況」によると、住宅エコポイントの申請合計は2万3161戸で、うち新築が2万1972戸、リフォームが1189戸となっている。一方、住宅エコポイントの発行合計は2万7062戸(50億9755.7万P)、うち新築が2万363戸(44億1001万P)、リフォームが6699戸(6億8754.7万P)となっている。

住宅エコポイントの申請状況 [2013年3月末の申請状況] 新築 = 2万1972戸  
リフォーム = 1189戸 合計 = 2万3161戸 [申請受付開始からの累計] 新築 = 102万996戸  
リフォーム = 79万7482戸 合計 = 181万8478戸。

住宅エコポイントの発行状況 [2013年3月末の発行状況] 新築 = 2万363戸(44億1001万P)  
リフォーム = 6699戸(6億8754.7万P) 合計 = 2万7062戸(50億9755.7万P) [申請受付開始からの累計] 新築 = 100万7945戸(2747億4865万P)  
リフォーム = 78万9508戸(507億4388.3万P) 合計 = 179万7453戸(3254億9253.3万P)。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000451.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000451.html)

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03 - 5253 - 8111 内線39431

国交省、3月の長期優良住宅建築等計画の認定総戸数は8767戸

国土交通省が4月16日まとめた「長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく長期優良住宅建築等計画の認定状況」(2013年3月末時点)によると、3月中の長期優良住宅建築等計画の認定は、一戸建て住宅が8747戸、共同住宅等が20戸、合計総戸数8767戸となっている。

[2013年3月の実績] 一戸建て住宅 = 8747戸 共同住宅等 = 20戸 総戸数 = 8767戸  
[2009年6月4日の制度運用開始からの累計] 一戸建て住宅 = 36万3567戸 共同住宅等 = 1万211戸 総戸数 = 37万3778戸。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000452.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000452.html)

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03 - 5253 - 8111 内線39429

## 国交省、2月の建設工事受注14.6%増、不動産業は9カ月連続の増加

国土交通省が4月10日にまとめた「建設工事受注動態統計調査報告」によると、今年2月の受注高は前年同月比14.6%増の3兆6567億円で、12カ月連続の増加となった。「受注高の増加が12カ月続いたのは過去最長のことで、景気回復基調が鮮明化し、民間などからの建築・建築設備工事の受注が増えたため」(同省)という。

元請受注高は2兆6026億円(前年同月比13.5%増)、下請受注高は1兆541億円(同17.2%増)で、いずれも12カ月連続の増加。2月の元請受注高を発注者別にみると、「公共機関」からは8655億円(同7.3%増)で、前月の減少から再び増加、「民間等」からは1兆7371億円(同16.9%増)で、11カ月連続の増加。

「民間等」のうち、建築工事・建築設備工事(1件5億円以上の工事)は5136億円(前年同月比51.1%増)となり、4カ月連続で増加した。「民間等」を発注者別にみると、「不動産業」からの発注は1867億円(同34.6%増)となり、9カ月連続の増加。発注が9カ月連続して前年水準を上回ったのは、2000年4月の調査開始以来、初めて。

工事種類別に受注工事額の多いのは、「住宅」1433億円(同12.5%増)、「医療・福祉施設」821億円(同168.9%増)、「事務所」756億円(同78.6%増)など。発注者別・工事種類別でみると、受注工事額が多いのは不動産業の「住宅」で1227億円(同32.3%増)、次いでサービス業の「医療・福祉施設」766億円(同91.9%増)など。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04\\_hh\\_000357.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000357.html)

【問合せ先】総合政策局建設統計室 03 - 5253 - 8111 内線28622、28623

## 国交省、建基法施行令・関連省令の一部改正案で5/12まで意見募集

国土交通省は4月12日、建築物等のさらなる安全性を確保するため、地震その他の震動によってエスカレーターが脱落するおそれがない構造方法を定めるなど「建築基準法施行令及び関連省令の一部改正告示案」を作成したことから、これら改正告示案に関する一般からの意見(パブリックコメント)を4月12日(金)から募集開始した。5月12日(日)まで受け付ける。

今回意見募集の対象となる案は、(1)地震その他の震動によってエスカレーターが脱落するおそれがない構造方法を定める件(案)(2)エレベーターの地震その他の震動

に対する構造耐力上の安全性を確かめるための構造計算の基準を定める件(案)(3)地震その他の震動によってエレベーターの釣合おもりが脱落するおそれがない構造方法を定める件(案)(4)地震その他の震動によって遊戯施設の釣合おもりが脱落するおそれがない構造方法を定める件(案)(5)乗用エレベーター及び寝台用エレベーター以外のエレベーターの安全上支障がない構造方法を定める件(案)(6)平成 17 年国土交通省告示第 566 号の一部を改正する件(案)(天井に関する部分は平成 25 年 2 月 28 日から 3 月 29 日までパブコメ実施済みのため、今回は対象外)。

[ U R L ] [http://www.mlit.go.jp/report/press/house05\\_hh\\_000400.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000400.html)

【問合先】住宅局建築指導課 03-5253-8111 内線 39568

## 調査統計

国交省、5 月分のセメントや木材など主要資材の需要量は全てプラスに

国土交通省が 4 月 10 日まとめた「主要建設資材月別需要予測」(2013 年 5 月分)によると、セメントや生コンクリート、アスファルト、木材、普通鋼鋼材、形鋼、小形棒鋼など主要 5 資材 7 品目の需要量は、全ての品目で前年水準を上回ると予測。

[ 5 月の品目別需要量予測 ]

セメント = 360 万 t (前年同月比 3.7% のプラス) 生コンクリート = 725 万 m<sup>3</sup> (同 1.4% のプラス) 木材 = 82 万 5000m<sup>3</sup> (同 8.4% のプラス) 普通鋼鋼材 = 175 万 t (同 8.0% のプラス) 形鋼 = 40 万 t (同 10.5% のプラス) 小形棒鋼 = 72 万 t (同 7.8% のプラス) アスファルト = 11 万 t (同 6.1% のプラス) と予測。

[ U R L ] <http://www.mlit.go.jp/common/000994749.pdf>

【問合先】土地・建設産業局・労働資材対策室 03-5253-8111 内線 24863

## 市場調査

三鬼商事、都心 5 区の空室率は 8.56% で前月比 0.01 P 減の改善

三鬼商事が 4 月 11 日発表した「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 32 棟、既存ビル 2627 棟)によると、今年 3 月末時点の都心 5 区(千代田・中央・港・新宿・渋谷)の平均空室率は 8.56% で、前月比 0.01 P 減とわずかながら改善した。同社では「3 月はテナント企業の移転の動きは堅調に推移していたものの、大型解約や大規模ビル 2 棟が募集面積を残して竣工した影響がみられたため、空室率の大幅な改善には至らなかった」と分析。

[ 大型新築ビル(32 棟) ] 空室率 = 23.24% (前月比 0.74 P 減、前年同月比 5.86 P 減)、「3 月は新築ビル 5 棟(延床面積合計約 7 万 5 千坪)が概ね高稼働で竣工。竣工 1 年未満の新築ビルにも大型成約の動きがみられたことから空室率が低下」 平均月額坪当たり賃料 = 2 万 5291 円(前年同月比 12.29%、2768 円上昇、前月比では 0.82%、209 円下落)。

[大型既存ビル(2627棟)] 空室率=8.04%(前月比0.03P減、前年同月比0.55P減)、「3月は一部で大型解約の影響がみられたものの、企業の合併に伴う大型需要やコスト削減を目的とした借り換え移転などの動きがあったことから空室面積が減少した」 平均月額坪当たり賃料=1万6302円(前年同月比1.64%、271円下落、前月比では0.15%、25円下落)。

[URL] [http://www.e-miki.com/market/download/sikyo/F1304\\_T0.pdf](http://www.e-miki.com/market/download/sikyo/F1304_T0.pdf)

【問合先】Mネット事業部 03-3275-0155

## 刊行物案内

定期借家協、『すぐに役立つ宅建業者のための定期借家基礎知識』発刊

定期借家推進協議会は、『すぐに役立つ宅建業者のための定期借家基礎知識』をこのほど発刊した。定期借家制度は、期間満了により契約が確定的に終了する画期的な制度で、普通借家にはない特徴を持っている。ただ、一定の手続きが必要なことから、利用を躊躇するケースもあるため、賃貸仲介の担い手である宅建業者向けに入門書として刊行したもので、社内研修用のテキストとしても活用を推奨している。

主な内容は、(1)定期借家制度概要(2)貸主に定期借家を勧めるためのチェックポイント(3)活用法事例紹介(4)契約書式 の4本柱で構成。

体裁はB5判64頁、定価210円(税込)(但し100部以上購入の場合、特別価格190円・税込)。

注文方法など詳細は、下記URLで閲覧できる。

[URL] <http://www.teishaku.jp/20130405.html>

【問合先】03-5821-8117

## 会員動向

### 社名変更

(株)アクティリンク(正会員)は4月12日付で、社名を「株式会社DIPS(ディップス)」に変更した。

### 事務所移転

(株)エステム住宅販売(正会員)は4月18日付で、本社事務所を移転した。

[新所在地] 〒542-0081 大阪府大阪市中央区南船場2-9-14

T E L 06-7660-1177 F A X 06-7660-1170

(株)ECO-マスト(賛助会員)はこのほど、本社事務所を移転した。

[新所在地] 〒170-0012 東京都豊島区池袋1-16-20-903

T E L 03-6907-0280 F A X 03-6907-0298