



## 首都圏、近畿圏とも 8 割以上の契約率

～ 不動産経済研、6 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今年 6 月の「首都圏・近畿圏新築マンション市場動向」によると、首都圏の発売戸数は 4888 戸で、前年同月比 22.0% 増の二桁増となり、2 カ月連続して前年水準を上回った。東京都下や神奈川県、埼玉県が減少したものの、東京 23 区部と千葉県が大幅な増加となり、全体を押し上げた。売れ行きの勢いを示す月間契約率は 81.6% で、前年同月比 2.9 P 増加し、好不調の目安となる 70% ラインを今年 2 月以来 5 カ月連続して突破し、売れ行きは好調。

一方、近畿圏の発売戸数は 2417 戸で、同じく 15.3% 増と、3 月以来 3 カ月ぶりに前年水準を上回った。月間契約率は 80.7% (同 0.9 P 減) と、昨年 3 月以来 16 カ月連続して 70% ラインを上回り、首都圏同様に好調な売れ行きをみせた。

首都圏、契約率 81.6%、発売は都区部で増加、平均価格、㎡単価ともに上昇

首都圏の 6 月の発売戸数は 4888 戸で、前年同月 (4007 戸) 比 22.0% の増加となった。東京 23 区部と千葉県が大幅増加となり、東京都下や神奈川県、埼玉県の減少をカバーして全体を押し上げた。

[ エリア別の発売状況 ] 東京 23 区部 = 2509 戸 (前年同月比 76.8% 増) 東京都下 = 478 戸 (同 35.4% 減) 神奈川県 = 883 戸 (同 13.3% 減) 埼玉県 = 325 戸 (同 44.3% 減) 千葉県 = 693 戸 (同 181.7% 増) と、東京 23 区部と千葉県の伸びが目立つ。

[ エリア別の売行き状況 ] 東京 23 区部 = 80.4% (前年同月比 4.6 P 増) 東京都下 = 92.9% (同 4.9 P 増) 神奈川県 = 80.6% (同 5.2 P 増) 埼玉県 = 64.6% (同 16.4 P 減) 千葉県 = 87.2% (同 12.4 P 増) で、埼玉県のみが 70% ラインを割り、前年水準を下回っている。

[ 価格動向 ] 戸当たり平均価格 = 4833 万円で、前年同月比 353 万円、7.9% の上昇。4 カ月連続のアップ ㎡単価 = 68.6 万円で、同じく 5.5 万円、8.7% の上昇。6 カ月連続のアップ。

[ 平均専有面積 ] 70.45 ㎡で、前年同月比 0.57 ㎡減、0.8% の減少。3 月以降 4 カ月連続して 70 ㎡台を維持。[ 即日完売 ] 16 物件 409 戸 (シェア 8.4%)。

[ 販売在庫の状況 ] 6 月末時点の販売在庫は 4221 戸で、前月末比 123 戸の減少、前月の増加から再び減少。前年同月末 (4996 戸) 比では 775 戸の減少。

[ 7 月の発売予測 ] 7 月の発売は前年同月 (4033 戸) を上回る 4500 戸前後を予測。

近畿圏、契約率は 80.7%、平均価格は 2 カ月ぶりに下落、㎡単価は 3 カ月連続上昇

近畿圏の6月の新規発売は2417戸で、前年同月(2096戸)比15.3%の増加で、3月以降3カ月ぶりに前年水準を上回った。

[エリア別の発売状況] 大阪市部=831戸(前年同月比71.7%増) 大阪府下=629戸(同31.2%減) 神戸市部=360戸(同37.9%増) 兵庫県下=320戸(同185.7%増) 京都市部=238戸(同39.2%増) 京都府下=2戸(同81.8%減) 奈良県=18戸(同85.4%減) 滋賀県=7戸(同65.0%減) 和歌山県=12戸(前年同月0戸)。

[売行き状況] 月間契約率は80.7%で、前年同月(81.6%)に比べ0.9Pのダウン、前月(82.3%)比では1.6Pのダウンとなった。

[価格動向] 戸当たり平均価格=3551万円で、前年同月比47万円、1.3%のダウン。2カ月ぶりのダウン m<sup>2</sup>単価=54.2万円で、同4.4万円、8.8%のアップ。3カ月連続のアップ。

[平均専有面積] 65.48 m<sup>2</sup>で、同6.75 m<sup>2</sup>減、9.3%の縮小。[即日完売] 7物件 263戸(シェア10.8%) [販売在庫の状況] 6月末時点の販売在庫は1745戸で、前月末比49戸の増加、6カ月ぶりの増加。前年同月末(2602戸)比では857戸の減少。

[7月の発売予測] 7月の発売は前年同月(2599戸)を下回る1900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

### 国交省と経産省、住宅の新省エネ基準を10月施行へ、計算を簡易化

国土交通省と経済産業省は7月12日、「住宅・建築物判断基準ワーキンググループ・省エネルギー判断基準等小委員会合同会議」を開催し、10月に公布・施行する住宅の「新省エネ基準」に適合する外皮(躯体)などの簡易化した計算方法と、新基準に対応する外皮と設備の仕様基準を決定した。いずれかをクリアすれば、新たな省エネ基準に適合できるようにする。7月下旬から一般からの意見(パブリックコメント)を募集する手続きを開始する。ただし、2014年度末までは、経過措置として現行の設計・施行指針告示の適用も認める考え。

住宅の省エネ基準はこれまで、躯体の断熱性のみで評価していたが、新たな基準では外皮の断熱性能に加え、設備の省エネ性など1次エネルギー消費量を含んだ一体評価の仕組みに変える。外皮の簡易計算の方法としては、外皮における建材の組合せについて仕様表を定め、図面から壁、天井、床面積、窓やドアの数をもとに、電卓レベルのシンプルな計算で外皮の熱性能の評価を行えるようにする。事業者ごとの標準設計仕様で簡易に計算することが可能となる。

外皮・設備の仕様基準について、現行では住宅形状にかかわらず一律の基準となっているが、屋根・天井・壁・床に比べて熱損失が大きい開口部の面積比率に応じた基準に見直す。開口部の比率が大きい場合は開口部の仕様を強化する必要がある。地域区分ごとに戸建と共同住宅それぞれに開口部比率の条件を設定。開口部比率に応じて

緩和、現行、強化と3区分化し、各区分ごとに開口部の性能を定める。

設備については、暖冷房・換気・照明・給湯の各設備について標準的な設備効率を規定。それぞれ一定レベル以上の省エネ性能を確保する必要がある。

〔URL〕[http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000465.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000465.html)

【問合せ先】国土交通省住宅局住宅生産課 03 - 5253 - 8111 内線 39465  
資源エネルギー庁省エネルギー対策課 03-3501-9726(代)  
環境省地球環境局地球温暖化対策課 03-3581-3351(代)

## 国交省、7月1日から「平成25年法人土地・建物基本調査」を実施

国土交通省は、「平成25年法人土地・建物基本調査」を7月1日から開始した。調査票は同省から7月中に4回に分けて全国に順次発送される。

平成25年の土地基本調査は、政策的利用拡大の観点から、これまでのストックを捉える「法人土地基本調査」と「法人建物調査」に、フローを捉える「企業の土地取得状況等に関する調査」(昭和48年から毎年実施)を加えた3つの統計調査を統合・基幹統計化し、「法人土地・建物基本調査」として実施することになった。

これまでと同様、都道府県と協力して実施し、約1年以内に速報を、約2年以内に確報を公表する予定。調査の結果については、土地政策の企画・立案や国民経済計算の土地の資産額推計(非営利部門)などへの活用をはじめ、国や都道府県の政策的利用、民間での分析などに広く活用されている。

この調査に関する詳細は、下記URLで閲覧できる。

〔URL〕<http://tochi.mlit.go.jp/shoyuu-riyou/kihon-chousa>

【問合せ先】土地・建設産業局参事官(土地市場担当)室 03 - 5253 - 8111 内線 30233

## 省エネ法改正法が成立、建築材料等に係るトップランナー制度を創設

建築材料等に係るトップランナー制度の創設を主な内容とする省エネ法(=エネルギーの使用の合理化に関する法律)の一部改正法が5月24日に可決・成立し、5月31日に公布された。実際の施行は、「公布の日から起算して1年3カ月を超えない範囲内において政令で定める日」から施行されることになっている。

所管の資源エネルギー庁では、「わが国経済の発展のためには、エネルギー需給の早期安定が不可欠であり、供給体制の強化に万全を期する必要がある」とし、その上で「需要サイドにおいては、持続可能な省エネを進めていく観点から、今回、省エネ法の改正を実施し、建築材料等に係るトップランナー制度の創設など所要の措置を講じることにしたものの。

これまでのトップランナー制度は、エネルギーを消費する機械器具が対象だったが、今般、自らエネルギーを消費しなくても、住宅・ビルや他の機器などのエネルギーの消費効率の向上に資する製品を新たにトップランナー制度の対象に追加したもの。具体的には、建築材料等(窓、断熱材等)を想定しており、これにより、企業の技術革新を促し、住宅・建築物の断熱性能の底上げを図る。

[ U R L ] <http://www.meti.go.jp/press/2013/07/20130708004/20130708004.pdf>

【問合先】資源エネルギー庁省エネルギー対策課 03-3501-1511 内線 4541

## 住金機構、フラット 35(買取型)の申請 2 万 7996 戸、買取 1 万 9516 戸

(独法)住宅金融支援機構は 7 月 16 日、証券化支援事業の買取型【フラット 35】と保証型【フラット 35(保証型)】における「買取申請・付保申請等実績」をまとめた。

【フラット 35(買取型)】 買取申請戸数 = 2 万 7996 戸 買取実績戸数 = 1 万 9516 戸(金額は 5084 億 4600 万円)【フラット 35(保証型)】〔住宅融資保険(保証型)が付保されたもの〕 付保申請戸数 = 283 戸 付保実績戸数 = 57 戸(金額は 13 億 1054 万円)。

[ U R L ] <http://www.jhf.go.jp/files/300111323.pdf>

【問合先】経営企画部広報グループ 03 - 5800 - 8019

## 東京都、全木協と災害時における木造仮設住宅建設で協定

東京都は 7 月 11 日、一般社団法人全国木造建設事業協会(全木協)と災害時における木造の仮設住宅の建設に関する協定を締結した。都は既に、社団法人プレハブ建築協会と災害時における仮設住宅の供給について協定を締結しているが、供給体制を重層化するため、新たに全木協から木造仮設住宅の供給を受けることになる。工務店などの協力により、半年間で 3000 戸程度の仮設住宅供給が可能になるという。

[ U R L ] <http://www.metro.tokyo.jp/INET/OSHIRASE/2013/07/20n7a100.htm>

【問合先】都市整備局都営住宅経営部住宅整備課 03 - 5320 - 4986

## 神奈川県、屋根貸しセミナー・相談会を 8 月 2 日に横浜で開催

神奈川県は 8 月 2 日(金)午後 2 時から、横浜市中区本町の横浜市開港記念会館会議室で、「第 1 回屋根貸しセミナー・相談会」を開催する。定員は 100 名(先着順)。

これは、同県が屋根貸しマッチング事業の取組みの一環として、民間における「屋根貸し」の成約例や発電事業者との個別相談などを内容とするもので、同県が開設した太陽光発電設備設置相談支援窓口である「かながわソーラーセンター」との共催により、年 4 回開催する予定。既に、第 2 回目の「屋根貸しセミナー・相談会」も 9 月 6 日(金)午後 2 時から、厚木市ヤングコミュニティセンター大会議室(厚木市中町 1 - 1 - 3 厚木シティプラザ 5 階)で開催することが決まっている。

[ U R L ] <http://www.pref.kanagawa.jp/cnt/f421164/p674916.html>

【問合先】地域エネルギー課太陽光発電グループ 045 - 210 - 4090



## 調査統計

### J L L 調べ、日本の不動産投資額 209 億ドル、上半期で昨年上回る

総合不動産サービス大手のジョーンズラングラサール(J L L)がまとめた投資分析レポートによると、日本における 2013 年上半期の不動産投資総額が前年同期比

50%増の209億ドル、円建てでは85%増の約2兆円に達し、2012年通年の投資総額を上回った。

世界における2013年上半期の不動産投資額は前年同期比11%増で、オーストラリアは10%増、イギリスは4%増、ドイツは43%増、フランスは6%増、中国は20%減などとなっており、日本の投資総額の増加が顕著だった。

2013年第2四半期の世界の不動産投資額は前年同期比4%増の1140億ドルと、5四半期連続で1000億ドルを超えた。2013年通年の取引総額は4500億ドルから5000億ドルの見通し。2012年通年実績は4430億ドル。

[URL] <http://www.joneslanglasalle.co.jp/Japan/JA-JP/Pages/NewsItem.aspx?ItemID=28576>

【問合せ先】広報/マーケティング 03 - 5511 - 3337

## 市場調査

三鬼商事、都心5区の空室率8.46%、前月比0.13P上げ7カ月ぶり改善

三鬼商事がまとめた今年6月末時点の「東京(都心5区)の最新オフィスビル市況」(基準階面積100坪以上、新築ビル25棟、既存ビル2623棟)によると、都心5区(千代田・中央・港・新宿・渋谷)の平均空室率は8.46%で、前月比0.13P増と、7カ月ぶりに上昇し、改善した。同社では「6月は新築や自社ビルへの移転に伴う大型解約の動きが相次いだことから、東京ビジネス地区全体の空室面積はこの1カ月間に約9300坪増加した」と分析。

[大型新築ビル(25棟)] 空室率=11.60%(前月比0.50P増、前年同月比24.77P減)、「6月は新築ビルの竣工はなかったものの、満室や高稼働していたビルが既存ビルの区分にシフトしたため、空室率が上昇」 平均月額坪当たり賃料=2万6611円(前年同月比17.73%、4007円上昇、前月比では1.29%、339円上昇)。

[大型既存ビル(2623棟)] 空室率=8.40%(前月比0.14P増、前年同月比0.09P減)、「6月は、統合や集約に伴う成約の動きもみられたものの、大型解約の影響が大きかったため、空室面積が増加した」 平均月額坪当たり賃料=1万6204円(前年同月比2.46%、409円下落、前月比では0.38%、62円下落)。

[URL] [http://www.e-miki.com/market/download/sikyo/F1307\\_T0.pdf](http://www.e-miki.com/market/download/sikyo/F1307_T0.pdf)

【問合せ先】Mネット事業部 03 - 3275 - 0155

## 会員動向

### 事務所移転

シーズクリエイティブ(株)(正会員)は7月16日から、本社事務所を移転した。

[所在地] 〒150 - 0002 東京都渋谷区渋谷3 - 11 - 11 IVYイーストビル7階

T E L 03 - 6418 - 5145 F A X 03 - 6418 - 5146