



## 首都圏、近畿圏とも 80%台の好調な売行き

### ～ 不動産経済研、8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 8 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 4145 戸で、前年同月比 53.3%増の二桁増となり、4 カ月連続して前年水準を上回った。東京 23 区部が 77.6%増と大幅に伸ばしたのを筆頭に全エリアが二桁増となった。8 月の発売が 4000 戸を上回ったのは 2005 年の 5498 戸以来 8 年ぶり。売れ行きの勢いを示す月間契約率は 81.5%で、前年同月比 1.0 P 増加し、好不調の目安となる 70%ラインを今年 2 月以来 7 カ月連続して突破し、好調な売れ行きをみせている。

一方、近畿圏の発売戸数は 1994 戸で、前年同月比 56.3%増となり、前月の減少から再び増加に転じた。月間契約率は 81.1%で、同 3.3 P 増となり、昨年 3 月以来 18 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が続いている。

#### ◆首都圏、契約率 81.5%、発売は都区部など全エリアで増加、平均価格は上昇

首都圏の 8 月の発売戸数は 4145 戸、前年同月 (2704 戸) 比 53.3%の増加となった。東京 23 区部が 77.6%増と大幅に伸ばしたのをはじめ、全エリアで二桁増となった。

[エリア別の発売状況] ◇東京 23 区部=2021 戸 (前年同月比 77.6%増) ◇東京都下=231 戸 (同 52.0%増) ◇神奈川県=1274 戸 (同 38.9%増) ◇埼玉県=384 戸 (同 10.0%増) ◇千葉県=235 戸 (同 58.8%増) 一と、全エリアで前年水準を上回った。

[エリア別の売行き状況] ◇東京 23 区部=82.1% (前年同月比 4.7 P 増) ◇東京都下=78.8% (同 9.7 P 増) ◇神奈川県=87.8% (同 4.4 P 増) ◇埼玉県=68.0% (同 26.0 P 減) ◇千葉県=66.8% (同 0.6 P 増) 一で、埼玉県と千葉県が 70%ラインを割込んだ。

[価格動向] ◇戸当たり平均価格=4796 万円で、前年同月比 22 万円、0.5%の上昇。6 カ月連続のアップ ◇㎡単価=67.7 万円で、同 1.4 万円、2.0%の下落。8 カ月ぶりの下落。

[平均専有面積] 70.89 ㎡で、前年同月比 1.5 ㎡減、2.7%の増加。3 月以降 5 カ月連続して 70 ㎡台を維持。[即日完売] 12 物件 388 戸 (シェア 9.4%)。

[販売在庫の状況] 8 月末時点の販売在庫は 4130 戸で、前月末比 117 戸の減少、前月の増加から再び減少。前年同月末 (4727 戸) 比では 597 戸の減少。

[9 月の発売予測] 9 月の発売は前年同月 (3366 戸) を上回る 4500 戸前後を予測。

#### ◆近畿圏、契約率は 81.1%、平均価格は 3 カ月連続の下落、㎡単価は 5 カ月連続上昇

近畿圏の 8 月の新規発売は 1994 戸で、前年同月 (1276 戸) 比 56.3%の増加で、前月

の減少から再び増加に転じた。

〔エリア別の発売状況〕◇大阪市部=427戸(前年同月比8.4%増)◇大阪府下=541戸(同68.5%増)◇神戸市部=158戸(同85.9%増)◇兵庫県下=495戸(同98.8%増)◇京都市部=223戸(同99.1%増)◇京都府下=0戸(前年同月9戸)◇奈良県=5戸(同73.7%減)◇滋賀県=101戸(同16.1%増)◇和歌山県=44戸(前年同月0戸)。

〔売行き状況〕初月契約率は81.1%で、前年同月(77.8%)に比べ3.3Pのアップ、前月(87.0%)比では5.9Pのダウンとなった。

〔価格動向〕◇戸当たり平均価格=3419万円で、前年同月比67万円、1.9%のダウン。3カ月連続のダウン◇㎡単価=46.6万円で、同0.9万円、2.0%のアップ。5カ月連続のアップ。

〔平均専有面積〕73.39㎡で、前年同月比2.97㎡減、3.9%の縮小。〔即日完売〕5物件101戸(シェア5.1%)。

〔販売在庫の状況〕8月末時点の販売在庫は1715戸で、前月末比82戸の増加、前月の減少から再び増加。前年同月末(2538戸)比では823戸の減少。

〔9月の発売予測〕9月の発売は前年同月(1981戸)を上回る2000戸程度を予測。

〔URL〕[http://www.fudousankeizai.co.jp/Icm\\_Web/dcPg/Mn\\_Doko.html](http://www.fudousankeizai.co.jp/Icm_Web/dcPg/Mn_Doko.html)

【問合せ先】企画調査部 03-3225-5301

## 政策動向

### 国交省、来年3/20まで「海外展開支援アドバイザー事業」を展開

国土交通省では、海外展開への意欲・関心があり、能力のある地方・中小建設企業を積極的に支援するため、「海外展開支援アドバイザー事業」を9月11日(水)から開始するとともに、今後「海外展開経営塾」などを開催していく方針。

わが国の地方・中小建設企業(専門工事業者を含む)の中には、海外展開への意欲・関心があり、海外の現場で競争力を持つような技術を有する企業もあるが、海外事業の経験が乏しい企業にとっては、現地の法制度や商習慣などへの適応など、海外事業における情報・ノウハウの不足が課題となり、海外展開を躊躇する場合も少なくない。こうした意欲と能力のある地方・中小建設企業の海外展開を積極的に支援するため、「海外展開支援アドバイザー事業」を推進する。

具体的には、海外での事業展開に関するノウハウの不足を補うため、海外での現地法人等の設立、営業活動、契約制度、プロジェクト管理等の個別・具体的な相談について、海外プロジェクトに詳しい弁護士や中小企業診断士などの専門家からアドバイスを受けることができる「海外展開支援アドバイザー事業」(相談窓口設置)を9月11日から開始するとともに、地方・中小建設企業経営者のための「海外展開経営塾」も開催する予定。

◆相談受付期間=9月11日(水)~来年3月20日(木)。海外での事業展開を考えている地方・中小建設企業への相談事業。1企業につき2回まで利用することができる

(1回当たり2時間程度)。相談を希望する場合は、海外展開支援アドバイザー事務局まで。なお、開催日・場所等の詳細は確定し次第別途案内。メールマガジンの配信については、海外展開支援に関する情報を随時、配信(無料)。配信希望者は、次の画面から■配信の申込み ⇒ <http://kaigai-sodan.jp/mailmaga/>

〔URL〕 [https://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo13\\_hh\\_000165.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo13_hh_000165.html)

【問合先】 土地・建設産業局 国際課 03-5253-8111 内線 30722、30724

## 国交省、民間住宅セーフティネット整備事業手続きマニュアルを改訂

国土交通省は、「平成25年度民間賃貸住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業」について、4月より募集を行っているが、9月13日時点で、同推進事業の手続きマニュアルの改訂を行ったことから、今後実施する事業については、この改訂マニュアルに沿って行うよう要請している。

### <改訂マニュアルの概要>

◆**建築士による確認の追加**＝10月15日以降に応募・交付申請を行う事業については、応募・交付申請における建築士による事業要件への適合確認と、完了実績報告における建築士による改修工事内容の確認が必要。また、10月14日以前に応募・交付申請を行い、かつ10月15日以降に完了実績報告を行う事業についても、完了実績報告における建築士による改修工事内容(改修工事後の状態)の確認が必要

他、◆**書類の保存期間の明確化**◆**賃貸借契約の原状回復に関する規定の記載の徹底。**

【平成25年10月15日以降に応募・交付申請を行う事業】

◆水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室の写真の添付。

◆工事請負契約に係る工事費内訳書への工事箇所、仕様等の明記

〔URL〕 <http://www.minkan-safety-net.jp/info.html#005>

【問合先】 住宅局安心居住推進課 03-5253-8111 内線 39855

## 国交省、平成24年度の再建築住宅は除却住宅の1.31倍の9万4668戸

国土交通省がまとめた「住宅着工統計による再建築状況の概要」(平成24年度分)によると、再建築するために除却された住宅戸数は全体で7万2525戸、その跡地に再建築された戸数は9万4668戸(1.31倍)となっている。

この調査は、住宅着工統計のうち、除却を伴う新設住宅着工戸数について集計・整理し、再建築の状況を把握することを目的としたもので、住宅の再建築とは、既存の住宅の全部又は一部を除却し、引続き当該敷地内において住宅を着工すること。再建築率とは、全新設住宅着工戸数に占める再建築に係る新設住宅着工戸数の割合をいう。

利用関係別の再建築戸数を除却戸数に対する割合で見ると、持家0.90倍、貸家2.10倍、給与住宅1.40倍。これを圏域別にみると、首都圏1.58倍、中部圏1.04倍、近畿圏1.16倍、その他地域1.17倍。

〔平成24年度の再建築率〕10.6%(23年度11.2%)。利用関係別では、◇持家15.1%(同15.9%)◇貸家12.2%(同13.0%)◇分譲2.7%(同3.1%)。利用関係別・構造別の再

建築率は、◇持家＝木造12.9%（同13.8%）、非木造25.6%（同26.0%）◇貸家＝木造9.5%（同10.4%）、非木造13.6%（同14.3%）◇分譲＝木造0.8%（同0.9%）、非木造4.4%（同5.1%）。

〔都市圏別の再建築率〕◇首都圏（埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県）＝13.8%（同14.4%）、利用関係別では持家22.0%、貸家19.7%、分譲住宅4.2%◇中部圏（岐阜県、静岡県、愛知県、三重県）＝11.0%（同10.5%）、利用関係別では持家14.5%、貸家12.7%、分譲住宅0.1%◇近畿圏（滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県）＝8.6%（同8.3%）、利用関係別では持家16.4%、貸家9.1%、分譲住宅1.7%◇その他の地域＝8.3%（同9.6%）、利用関係別では持家11.9%、貸家6.7%、分譲住宅0.6%。

〔URL〕 <http://www.mlit.go.jp/common/001011161.pdf>

【問合せ先】 情報政策課 建設統計室 03-5253-8111 内線 28625、28626

## 東京都、宿泊施設バリアフリー化助成金、10月に追加募集を開始

東京都では、今年度宿泊施設バリアフリー化助成金の追加募集を受け付ける。バリアフリー化のための改修など施設整備や専門家へのコンサルティング依頼などに補助を行う。経費の半分以上で、(1)施設整備 500 万円、(2)複数の障害に対応可能な客室などへの改修 700 万円、コンサルティングは 25 万円を上限に補助を行う。

コンサルティングと(1)を合わせると 500 万円、(2)は 700 万円が上限。改修は 10 月 1～31 日まで、コンサルティングは来年 1 月 31 日まで随時受け付ける。

〔URL〕 <http://www.metro.tokyo.jp/INET/BOSHU/2013/09/22n9c300.htm>

【問合せ先】 産業労働局観光部振興課 03-5320-4768

## 調査統計

### 国交省、7月の建設総合統計、出来高総計は前年比 16.5%増の 3.7 兆円

国土交通省は 17 日、「建設総合統計」（平成 25 年 7 月分）を公表した。それによると、7 月の出来高総計は 3 兆 7213 億円（前年同月比 16.5%増）、このうち民間総計は 2 兆 3238 億円（同 11.5%増）、公共総計は 1 兆 3975 億円（同 25.8%増）。

この統計は、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。この一部は、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 9494 億円（前年同月比 11.6%増）、うち居住用 1 兆 3109 億円（同 11.8%増）、非居住用 6385 億円（同 11.0%増）〈土木〉3745 億円（同 11.3%増）。

〔公共の出来高総計の内訳〕〈建築〉2387 億円（同 23.5%増）うち居住用 444 億円（同 43.4%増）、非居住用 1942 億円（同 19.7%増）〈土木〉1 兆 1588 億円（同 26.3%増）。

〔URL〕 <http://www.mlit.go.jp/common/001011807.pdf>

## 市場調査

### 三鬼商事、都心5区の空室率8.16%、前月比0.13P減で2カ月連続改善

三鬼商事がまとめた今年8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100坪以上、新築ビル24棟、既存ビル2625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8.16%で、前月比0.13P減と、2カ月連続で低下し、改善した。同社では「8月は新築ビル1棟が募集面積を残して竣工したが、既存ビルの大型解約の動きが少なかったことから、東京ビジネス地区全体の空室面積はこの1カ月間に約8400坪減少した」と分析。

〔大型新築ビル(24棟)〕◇空室率=17.93%(前月比5.21P増、前年同月比12.23P減)、「8月は高稼働していた大規模ビル1棟が既存ビルの区分にシフトしたほか、新築ビル1棟が募集面積を残して竣工したため、空室率が上昇」◇平均月額賃料=2万5578円(前年同月比11.01%、2537円上昇、前月比では3.00%、790円下落)。

〔大型既存ビル(2625棟)〕◇空室率=7.98%(前月比0.22P減、前年同月比0.42P減)、「8月は解約の影響が少ない中、大型空室の一部が減少したことから、空室率は8カ月ぶりに7%台に改善した」◇平均月額賃料=1万6102円(前年同月比2.87%、475円下落、前月比では0.17%、28円下落)。

〔URL〕[http://www.e-miki.com/market/download/sikyo/F1309\\_T0.pdf](http://www.e-miki.com/market/download/sikyo/F1309_T0.pdf)

【問合先】 Mネット事業部 03-3275-0155

## セミナー

### 不動産学会、「日本のTPP加入と不動産市場」をテーマにセミナー

(公社)日本不動産学会の主催、当協会など住宅・不動産関係12団体の後援によるセミナーが10月3日(木)午後2時から、東京・文京区の住宅金融支援機構本店1階「すまいるホール」で開催される。資料代別途(下記URL参照、セミナー当日支払)。

《プログラム》◆「米国の住宅市場とGSE改革の動向」=講師・小林正宏氏((独)住宅金融支援機構調査部主席研究員)◆「日本のTPPへの加入と国内不動産市場への影響について」=講師・周藤利一氏(前・国土交通省交通政策研究所長)。

〈参加申込方法〉①~⑤の情報を記入の上、電子メールまたはファックスで下記申込先に送付のこと。①セミナー名(「10月3日セミナー」と記載)②氏名③区分〔日本不動産学会会員、後援団体関係者(団体名)、一般のいずれか〕④勤務先・所属⑤平日の連絡先電話番号(定員に達した場合に連絡)。定員は150名(申込先着順)。

〔URL〕[http://www.jares.or.jp/events/2013.10.3\\_seminar.html](http://www.jares.or.jp/events/2013.10.3_seminar.html)

【参加申込先】 E-mail: [jares@js4.so-net.ne.jp](mailto:jares@js4.so-net.ne.jp)

FAX: 03-5211-1425