



発売は首都圏 5.6 万戸、近畿圏 2.5 万戸

～不動産経済研、2014 年のマンション供給を予測

不動産経済研究所はこのほど、「2014 年の首都圏及び近畿圏新築マンション市場予測」をまとめ、発表した。それによると、首都圏の新築マンション市場は 2014 年も 2013 年に引き続き都区部中心の市場は変わらず、年間の供給戸数は 2013 年予測(5.6 万戸)に対して横ばいの 5.6 万戸となる見通しである。

超高層・超大型物件、駅前再開発物件などに依然として人気が集まる。懸念される価格上昇とゼネコンの受注拒否の影響は年の後半からになり、供給戸数に大きな影響を与えるまでには至らないと見通している。都区部を中心にして市場は安定的に推移するものの、マンション・デベロッパーの社数が増加していることもあり、一次取得者向けの郊外物件も伸びると予測している。

〔供給のエリア別内訳〕◇東京都区部＝2 万 7500 戸(対 2013 年見込み比 0.4%減)◇東京都下＝5000 戸(同 6.4%増)◇神奈川県＝1 万 2000 戸(同 2.6%増)◇埼玉県＝6500 戸(同 7.1%減)◇千葉県＝5000 戸(同±0%)—と、都区部、千葉県はほぼ横ばい、埼玉県が減少となるものの、東京都下と神奈川県は増加する見込みである。

〔市場特性〕◇用地取得費と建築コストがともに上昇傾向にあるものの、グロス価格の抑制は必至で、専有面積を縮小する傾向が続く◇商品特性のテーマとしては、①太陽光・太陽熱利用②燃料電池や蓄電池、一括受電、エネルギーの『見える化』といった省・創・蓄エネマンション③免震・制震構造—などに引き続き関心が集まる。また顧客囲い込みに向け「ブランディング」への取り組みが一層積極化するとみている。

〔2013 年年間の供給実績見込み〕◇東京都区部＝2 万 7600 戸◇東京都下＝4700 戸◇神奈川県＝1 万 1700 戸◇埼玉県＝7000 戸◇千葉県＝5000 戸—◇合計 5 万 6000 戸を見込んでいる。アベノミクス効果、価格の先高感などから前年比では 22.8%増と大きく伸ばす。着工もほぼ横ばいで、1～10 月の着工戸数は前年同期比 0.4%増の 5 万 8375 戸となっており、これらの物件の中には 2014 年以降に発売されるものも多い。また、販売在庫は 11 月末現在で 3940 戸と依然として適正水準を大きく下回り、不足気味な状況が続いている。

今後の供給については、用地費、建築コスト、労務費のトリプルアップをどう凌ぐかが鍵になるとみており、供給のポテンシャルは上限 6 万戸で、消費税 10%まで好調裡に推移できるかどうかは価格次第とみている。

一方、「2014 年の近畿圏マンション市場予測」によると、来年の年間発売戸数は 2013 年とほぼ変わらず 2 万 5000 戸程度になるだろうとみている。

市場は堅調に回復しており、リーマンショック以前まであと一步というところ。建築コストが上昇傾向にあることに加え、用地取得費も好立地を中心に高騰しているものの、現在の堅調な市況を妨げるには至らず、ほぼ横ばいとなると見込んでいる。

供給面では、大阪市を中心とした都市部への集中化が強まり、依然として大型・超高層物件の供給は活発な状況が続くとみており、特に神戸市部は三宮エリア再開発の本格化を控え、周辺エリアでの供給が増加する見込み。また大手のブランド力は一段とアップするものの、中堅・中小デベロッパーも郊外部での供給が伸長するとみている。エリア別では、神戸市部や兵庫県下、京都府下、滋賀県下などでの増加を見込んでいる。

〔URL〕 http://www.fudousankeizai.co.jp/Icm_Web/dcPg/Mn_Doko.html

【問合先】企画調査部 03-3225-5301



政策動向

国交省、違法貸しルーム是正指導で 1193 件調査、違反判明は 552 件

国土交通省は、「違法貸しルーム是正指導等状況」（平成 25 年 11 月 30 日時点）をこのほどまとめた。これは、国や地方公共団体に通報があったもの等について、特定行政庁において立入調査等を行い、建築基準法違反（関係条例違反を含む）が明らかになったものについて、是正指導を行っている。その結果は次の通り。

◇調査対象物件＝1193 件、うち◇調査中の物件数＝529 件◇建築基準法違反が判明したもの＝552 件◇建築基準法違反なし等＝112 件。

〔建築基準法違反が判明した 552 物件の内訳〕◇是正指導準備中＝113 物件◇是正指導中＝435 件◇是正済＝4 件。

〔URL〕 https://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000454.html

【問合先】住宅局建築指導課 03-5253-8111

都、来年 2/13 に「高齢者のすまいに関する施設整備費補助制度」説明会

東京都は、来年 2 月 13 日午前 10 時半から、「高齢者のすまいに関する施設整備費補助制度説明会（土地所有者向け）」を東京都庁第一本庁舎 5 階大会議場で開催する。

これは、都がかねてから進めている「認知症高齢者グループホーム」や「都市型軽費老人ホーム」などの整備を進めるための用地の確保が狙いで、主に土地所有者や「オーナー型補助制度」に興味のある人の参加を期待している。参加希望者は、平成 26 年 1 月 30 日（木）までに、下記 URL を通して申込みを行う。

〔URL〕 <http://www.metro.tokyo.jp/INET/BOSHU/2013/12/22ncj500.htm>

【問合先】福祉保健局高齢社会対策部施設支援課 03-5320-4321

都、耐震マークの交付対象を公共・特定の建築物から全建築物に拡大

東京都はこのほど、「東京都耐震マーク」の交付対象を公共・特定の建築物から都内全建築物に広げた。都の「耐震ポータルサイト」で申請書をダウンロードできる。

耐震マークは、①1981年6月以降建築の「新耐震適合」②耐震診断で耐震性が確認された「耐震診断済」、耐震改修で耐震性が確認された「耐震改修済」一の3区分。

申請には、耐震基準適合を確認できる書類が必要。費用は無料。都では、耐震マーク表示制度を2012年4月に創設、公共建築物や特定緊急輸送道路沿道建築物を対象に開始し、今年10月末までに約2万2000棟に交付している。

〔URL〕 http://www.taishin.metro.tokyo.jp/tokyo/labeling_system.html

【問合先】 東京都耐震マーク事務局 03-5466-2023

制度全般について：都市整備局市街地整備部建築企画課 03-5388-3362

MKS、来春1月7日から第4回MCR賞の対象プロジェクトを募集

(一社)マンション計画修繕施工協会(MKS)は、第4回目を迎える「マンションクリエティブリフォーム(MCR)賞」の募集を、来年1月7日(火)から3月7日(金)まで募集する。

工法・材料や工事プロセスに関する新しい取組み、建物の長寿命化など、創意工夫のある計画修繕工事を募集し、優れた物件の施工業者・現場担当者・設計監理者、管理組合を表彰する。

対象は、2012年1月から2013年12月末までに竣工した分譲マンションの建築・設備工事で、元請施工業者と管理組合が連名で応募する。設計者からの推薦も可。入賞3件を選定し、大賞を決める。副賞として施工業者、設計者に旅行券、管理組合に防災備品セットが贈られる。下記URLから募集要領をダウンし、手続きに従い郵送で応募する。結果発表は2014年5月9日(金)。同6月3日(火)に東京・大手町の大手町サンケイプラザで表彰式を行う。

〔URL〕 http://www.mks-as.net/topics_detail10/id=801

【問合先】 事務局 03-5777-2521



市場指標

東証住宅価格指数、10月の首都圏総合は1.46%上昇の79.17P

東京証券取引所は12月24日、今年10月の「東証住宅価格指数」(対象＝首都圏の中古マンション、基準日2000年1月＝100)によると、首都圏総合は79.17P(前月比1.46%増)で、2か月連続して上昇した。

〔地域別の内訳〕 ◇首都圏総合＝79.17P(前月比1.46%)で、2か月連続の上昇◇東京＝84.22P(同2.05%)で、2か月連続の上昇◇神奈川＝76.99P(同0.09%)で、2か月連続の上昇◇千葉＝66.87P(同1.86%)で、4か月連続の上昇◇埼玉＝67.90P

(同 0.79%)で、前月の下落から再び上昇に転じた。

〔URL〕 http://www.tse.or.jp/market/data/homeprice_indices/index.html

【問合先】 情報サービス部 050-3377-7754



資格試験

平成 25 年一級建築士「設計製図の試験」の合格者 4014 人、合格率 40.8%

国土交通大臣の指定試験機関である(公財)建築技術教育普及センター(浅野宏・理事長)は 12 月 19 日、平成 25 年 1 級建築士試験「設計製図の試験」の合格者を決定し、発表した。合格者には合格通知書、不合格者には不合格の旨と成績の通知を行った。

設計製図の試験は、今年 10 月 13 日(日)に全国 53 会場で行われ、実受験者は 9830 人(うち製図から 4903 人)、うち合格者は 4014 人で、合格率は 40.8%であった。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000453.html

【問合先】 同センター試験部「一級建築士試験」担当 03-5524-3105(代)



市場調査

アットホーム、11 月の首都圏居住用賃貸の成約 1.7%減の 1 万 8415 件

アットホームは 12 月 24 日、11 月の「首都圏居住用賃貸物件市場動向」をまとめ発表した。それによると、11 月の首都圏の居住用賃貸物件の成約数は 1 万 8415 件で、前年同月比 1.7%減少し、3 か月連続のマイナスとなった。これは、神奈川県で二ケタの大幅減となったことが大きな要因。神奈川県ではシングル層の動きが鈍るなど「市場が停滞」しており、前年同月比 5 か月連続のマイナスとなっているが、11 月は前年の反動の側面もある。一方、東京 23 区は前年同月比で再び増加したのに加え、埼玉県は同 30 か月(2 年 6 か月)連続増と、好調が続いている。

〔居住用賃貸物件の登録状況〕◇首都圏の登録件数=27 万 396 件(前年同月比 4.8%減)、うち◇東京 23 区=13 万 2387 件(同 6.7%減)◇東京都下=2 万 7388 件(同 1.5%減)◇神奈川県=6 万 2740 件(同 5.1%減)◇埼玉県=2 万 5254 件(同 0.7%増)◇千葉県=2 万 2627 件(同 1.4%減)一で、埼玉県のみが前年水準を上回っている。

〔成約のエリア別状況〕◇首都圏の成約件数=1 万 8415 件(前年同月比 1.7%減)、3 か月連続のマイナス、うち◇東京 23 区=8415 件(同 0.9%増)◇東京都下=1533 件(同 2.7%増)◇神奈川県=5005 件(同 11.0%減)◇埼玉県=1909 件(同 11.3%増)◇千葉県=1553 件(同 0.4%減)一で、神奈川県で二ケタの大幅減が目立つ。

〔㎡当たり成約賃料・首都圏平均〕◇賃貸マンション=2603 円(同 0.1%上昇)◇賃貸アパート=2190 円(同 0.1%上昇)〔1 戸当たり成約賃料・首都圏平均〕◇賃貸マンション=8.97 万円(同 1.7%上昇)◇賃貸アパート=6.20 万円(同変動なし)。

〔URL〕 <http://athome-inc.jp/pdf/market/13122501.pdf>

【問合先】 広報担当 03-3580-7185



会員動向

◆ 事務所移転

◇(株)イディアライズコーポレーション(正会員)はこのほど、本社を移転した。

〔新所在地〕〒150-0002 東京都渋谷区渋谷 1-3-9 東海堂渋谷ビル 4 階

T E L 03-5774-2800 F A X 03-5774-2801(従来通り)

◇(株)ジョイント・コーポレーション(同)はこのほど、本社を移転した。

〔新所在地〕〒150-0011 東京都渋谷区東 3-16-3 エフ・ニッセイ恵比寿ビル 6 階

T E L 03-4218-3260 F A X 03-4218-3264

◇(株)ジョイント・レジデンシャル不動産(同)はこのほど、本社を移転した。

〔新所在地〕〒150-0011 東京都渋谷区東 3-16-3 エフ・ニッセイ恵比寿ビル 6 階

T E L 03-4218-3270 F A X 03-4218-3269



協会だより

平成 26 年新年賀会、1 月 14 日にホテルニューオータニで開催

当協会では、平成 26 年新年賀会を 1 月 14 日(火)午後 6 時から、東京・千代田区紀尾井町のホテルニューオータニ・本館 1 階『芙蓉の間』で開催する。

耐震化実践アプローチセミナー、1/25 に都庁 5 階大会議場で開催

当協会は、1 月 25 日(土)午後 1 時から、東京・新宿区の東京都庁 5 階大会議場で「耐震化実践アプローチセミナー」を開催する。定員は 500 名。入場・個別相談は無料。後援は東京都都市整備局、(公財)日本賃貸住宅管理協会、(株)りそな銀行、野村證券(株)。

日時 平成 26 年 1 月 25 日(土) 開場 12:30 開会 13:00

会場 東京都庁 第一本庁舎「大会議場」

内容 「東京都の耐震化推進条例とその対策」

13:10~13:50 緊急輸送道路沿道耐震化推進条例の説明

東京都 耐震化推進担当部長 佐藤千佳 氏

14:00~15:00 安全で安心な生活を送るために

建物安全性評価コンサルタント 代表 最上公彦 氏

なお、セミナーと並行して、13:00~16:00 まで個別相談会も開催します。

参加希望者は、次頁の「耐震化実践アプローチセミナー」のご案内をご覧ください。

〔参加申込 URL〕<http://www.zenjukyo.jp/seminar/>

【問合先】TEL 0120-363-232(全住協コールセンター)

FAX 03-3511-0616 Email taishin@nichijukyo.or.jp

お知らせ 12 月 28 日(土)から 1 月 5 日(日) まで事務局は年末・年始休暇とさせていただきます。また、本紙の発行は、年内はこの 12 月 27 日(金)号で終了し、新年は 1 月 10 日(金)号より再開いたします。

第5回

東京都 2014 冬耐震キャンペーン



耐震化実践 アプローチセミナー

～首都直下型地震に備え、建物の耐震改修を～

★予約制。入退室は自由です。

要
予
約

会場：東京都庁5階大会議場

日時：1月25日(土)

＜開場＞12:30 開会＞13:00＞

【定員】
500名

『東京都の耐震化推進条例とその対策』

- 13:10～13:50 緊急輸送道路沿道耐震化推進条例の説明
講師：東京都都市整備局耐震化推進担当部長 佐藤千佳氏
- 14:00～15:00 安全で安心な生活を送るために
～建物は何で地震で壊れるのか、地震で壊れない建物を作るには～
講師：建物安全性評価コンサルタント代表 最上公彦氏

『個別相談会』※要予約

- セミナー開催中随時！個別相談会
全国住宅産業協会加盟各社が、皆様のご相談に応じサポートします！
個別相談会のお時間、ご予約お申し込みは裏面をご覧ください。

＜セミナー概要＞

主に耐震改修の内容や方法、費用等を解説・紹介し、ビルやマンションにおける耐震化についての知識を持っていただくとともに、耐震診断を行った結果、耐震改修以外の方法を選択したケースなどを紹介し、耐震化に必要な建物についての様々な解決方法をご提案します。また、あわせて個別相談会を実施し、皆様のご相談に応じます。



【お申込み・お問合せ】裏面の「参加申込書」に必要事項をご記入の上、FAX、E-MAIL、郵送にてお申込み下さい。

■全国住宅産業協会は全国の上場、中堅企業で構成されている団体です。

一般社団法人 全国住宅産業協会

(〒102-0083 東京都千代田区麴町 5-3 E-MAIL: taishin@nichijukyo.or.jp)

☎ 0120-363-232 (全住協コールセンター)

FAX.03-3511-0616

後援(予定): 東京都都市整備局 公益財団法人日本賃貸住宅管理協会 株式会社りそな銀行 NOMURA 野村証券株式会社

受講
個別相談
無料

皆様の建物を 地震から守る為 私たちが 「耐震化」を 応援します



建物オーナー様

全国住宅産業協会加盟各社が建物の
耐震化でお悩みの皆様を全力サポート!!

【セミナー参加申込書】

申込日：平成 年 月 日

お名前	(カナ)	様	ご紹介者様	(カナ)	様
ご住所	(〒 -)				
物件所在地	※個別相談をご希望の方で、ご住所以外の物件をご相談の際は、ご記入をお願いします。				
電話番号	-	-	FAX 番号	-	-
E-MAIL	@			ご参加人数	名
該当する項目にチェックを入れて下さい	☐ ビル・マンションオーナー様 ☐ ビル・マンション区分所有者様 ☐ 管理組合理事長様 ☐ 管理会社様 ☐ 所有者様代理 ☐ その他				
耐震化に関するご質問	※頂いた質問につきましては、可能な範囲で、後日、当協会よりご回答させていただきます。				

【個別相談】 ☐希望する ☐希望しない

相談内容 (複数選択可)	☐ 耐震診断 ☐ 耐震設計・補強工事 ☐ 建物の建替え・解体工事 ☐ 建物の売却 ☐ 入居中のテナントについて ☐ 他の区分所有者との協議について ☐ その他				
相談時間 (複数選択可)	☐ ①13:00~13:30 ☐ ②13:30~14:00 ☐ ③14:00~14:30 ☐ ④14:30~15:00 ☐ ⑤15:00~15:30 ☐ ⑥15:30~16:00				

※会場の都合により、希望と異なる時間になる場合があります。

記入した個人情報を、当協会が下記の通り利用すること及び、下記3に記載した提供先に対し、下記1の利用目的の範囲にて個人情報を提供することに同意します。

- 個人情報の利用目的 ①セミナーの実施、運営に伴う事務手続き及び協会からの情報案内 ②個別相談等にて相談者と対応した当協会会員企業との連絡及び調査 ③②以外の当協会会員企業及び協力企業に対する相談内容等の連絡及び調査 ④耐震化に関する各種相談、融資に関する相談
- 利用目的の範囲において提供する個人情報 ①住所、氏名、連絡先、物件所在地等、相談者個人に関する情報 ②個別相談等にて相談された内容及び対象物件の構造等、所有物件に関する情報
- 個人情報の提供先 ①個別相談等にて相談者と対応した当協会会員企業 ②関係省庁、地方公共団体、金融機関、協会会員企業及び当協会協力企業

【FAXでのお申込みも可能です】 FAX.03-3511-0616

受付完了後こちらから確認の
FAXなどを送付いたします。