



## 発売は首都圏 2651 戸、近畿圏は 1668 戸

### ～ 不動産経済研、2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2014年2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2651戸で、前年同月比24.1%減と二桁の大幅減少となり、昨年4月以来、9か月ぶりに前年水準を下回った。エリア別の発売をみると、神奈川県が二桁台の大幅増加となった半面、東京23区部や東京都下、埼玉県、千葉県が軒並み二桁台の大幅な減少となった。売れ行きの勢いを示す月間契約率は80.6%で、好・不調の目安となる70%ラインを昨年2月以来13か月連続して突破し、好調な売行きをみせている。

一方、近畿圏の発売戸数は1668戸で、前年同月比21.2%減と昨年12月以来3か月連続して前年水準を下回った。月間契約率は77.4%で、同0.3P増となり、昨年11月(76.0%)以来3か月ぶりに70%ラインを突破し、好調な売れ行きを示している。

#### ◆首都圏、契約率80.6%、発売は二桁の減少、平均価格・㎡単価ともに再び上昇

首都圏の2月の発売戸数は2651戸で、前年同月(3491戸)比24.1%減と二桁台の大幅減少となった。神奈川県が21.7%増となった半面、東京23区部や東京都下、埼玉県、千葉県が2桁台の大幅な減少となり、首都圏全体でも24.1%の減少となった。

[エリア別の発売状況] ◇東京23区部=1039戸(前年同月比28.7%減) ◇東京都下=274戸(同30.3%減) ◇神奈川県=858戸(同21.7%増) ◇埼玉県=315戸(同57.9%減) ◇千葉県=165戸(同11.8%減) —と、神奈川県のみが前年水準を上回った。

[エリア別の売行き状況] ◇東京23区部=84.8%(前年同月比7.1P増) ◇東京都下=85.0%(同7.9P増) ◇神奈川県=85.7%(同5.4P増) ◇埼玉県=55.9%(同13.1P減) ◇千葉県=68.5%(同11.2P減) —で埼玉県と千葉県が70%ラインを下回った。

[価格動向] ◇戸当たり平均価格=5064万円で、前年同月比775万円、18.1%の上昇、前月の下落から再び上昇 ◇㎡単価=70.8万円で、同8.2万円、13.1%の上昇、前月の下落から再び上昇。[平均専有面積] 71.50㎡で、前年同月比2.98㎡増、4.3%の増加、4か月連続の増加。[即日完売] 16物件228戸(シェア10.9%)。[販売在庫の状況] 2月末時点の販売在庫は3851戸で、前月末比616戸の減少、2か月連続の減少。前年同月末(4546戸)比では695戸の減少。

[2014年3月の発売予測] 今年3月の発売は前年同月(5139戸)を上回る6000戸を予測。

#### ◆近畿圏、契約率は77.4%、発売は3か月連続減少、平均価格は下落、㎡単価は上昇

近畿圏の2月の発売戸数は1668戸で、前年同月(2116戸)比21.2%減と、昨年12月以来、3か月連続の減少。

〔エリア別の発売状況〕◇大阪市部=591戸(前年同月比14.2%減)◇大阪府下=363戸(同16.4%減)◇神戸市部=238戸(同39.9%減)◇兵庫県下=186戸(同47.6%減)◇京都市部=158戸(同1028.6%増)◇京都府下=44戸(同64.2%減)◇奈良県=17戸(同81.5%減)◇滋賀県=71戸(同446.2%増)◇和歌山県=0戸(前年同月0戸)一と、京都市部や滋賀県は前年水準を上回ったものの、供給シェアの大部分を占める大阪市部や大阪府下、神戸市部、兵庫県下などが二桁台の減少で、全体の足を引っ張った。

〔売行き状況〕初月契約率は77.4%で、前年同月(77.1%)に比べ0.3Pの増加、前月(65.1%)比では12.3Pの増加となった。

〔価格動向〕◇戸当たり平均価格=3383万円、前年同月比133万円、3.8%の下落で、2か月連続の下落◇㎡単価=51.7万円、同4万円、8.4%の上昇で、3か月連続の上昇。

〔平均専有面積〕65.43㎡で、前年同月比8.26㎡減、11.2%の縮小。

〔即日完売〕4物件68戸(シェア4.1%)。

〔販売在庫の状況〕2月末時点の販売在庫は2094戸で、前月末比では69戸の減少、前年同月末(2353戸)比では259戸の減少。

〔2014年3月の発売予測〕今年3月の発売は前年同月(2536戸)を下回る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、非住宅版の省エネ性能表示、BELS、1次エネ消費5段階評価

国土交通省は、1次エネルギー消費量を指標とする新たな省エネ基準が導入されたことを踏まえ、非住宅建築物の「建築物省エネルギー性能表示制度」(Building Energy-efficiency Labeling System、略称BELS)を4月25日より開始する。住宅性能評価・表示協会(評価協会)が新築・既存の非住宅建築物について評価を行い、星印で5段階(最高5つ星)のラベリング表示を行う。

建築物の省エネ性能を星印でラベリングする取り組みは住宅については存在したが、非住宅については初めて。非住宅の省エネ性能を評価する制度はCASBEEが活用されているが、省エネ以外に室内環境や景観への配慮など、様々な項目からなる総合的な評価制度であり、手続きに手間が掛かる。

その点、BELSは1次エネルギー消費量に特化しており、省エネ性能を簡易に計算できるツールも公表されているため、従来よりも性能が把握しやすくなり、星印のプレートなどをビル内に設置することでテナントへのアピールの機会が増えること

が期待される。評価対象は建築物全体の設計時の省エネ性能で評価手法によってはフロア単位も可能。

BELSに基づく評価を行うのは、1級建築士や建築設備士など一定の資格を有し、かつ建築物の省エネ性能に関する知見を有するものとして評価協会が指定する「BELS評価員」。評価員になるには評価協会の指定を受けた建築環境・省エネルギー機構が開く講習会を受講し修了する必要がある。第1回の講習会は、4月11日午前9時半から、東京・港区芝の建築会館ホールで開催される。

〔URL〕 [https://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000505.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000505.html)

【問合せ先】 住宅局住宅生産課 03-5253-8111 内線 39465、39464

## 国交省、借主負担DIYの賃貸借と適切な空き家管理の指針など提示

国土交通省は3月20日、「個人住宅の賃貸流通の促進に関する検討会」の最終報告をまとめた。最終報告の概要は、下記の通り。

### 〈借主負担DIYの賃貸借と適切な空き家管理の指針〉

全国の空き家の総数(平成20年)は約760万戸に及び、そのうち個人住宅が約270万戸を占めており、適切な管理が行われていない住宅は、防犯や衛生などの面で地域の大きな問題となっています。一方で、既存の住宅ストックを活用した住替えの支援やライフスタイルに応じた住生活の実現が求められる中、特に地方部では定住促進やUIJターンの受け皿として空き家の活用が期待されていますが、個人住宅の賃貸流通や空き家の管理については、賃貸用物件と比べて取引ルールや指針が整備されておらず、市場の形成はまだ不十分な状態となっています。

このため、国土交通省において、昨年9月に有識者の検討会を設置し、議論を行ってきましたが、今般、最終報告書を取りまとめ、所有者(貸主)と利用者(借主)双方のニーズや懸念事項に対応した個人住宅の賃貸流通に資する指針(ガイドライン)を作成しました。

◇「**取組み推進ガイドライン**」(報告書第5章)＝定住対策や空き家活用に取り組む自治体、事業者向けに空き家物件の掘り起こしや定住相談など、具体的な支援策の提示や先進的な地域の取組み事例—などを紹介。

◇「**賃貸借ガイドライン**」(報告書第6章)＝貸主が修繕を行わず現状有姿のまま賃貸し(賃料を相場より安く設定)、借主が自費で修繕やDIYを行う借主負担型の賃貸借契約の指針を新たに策定。

◇「**管理ガイドライン**」(報告書第7章)＝①空き家や留守宅の管理の必要性②管理業者を選ぶ際の留意事項③実際に所有者が管理サービスを選択する際の確認事項—などの指針を新たに策定。

配布資料等の詳細は、下記のURLで閲覧できる。

〔URL〕 [http://www.mlit.go.jp/report/press/house03\\_hh\\_000091.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000091.html)

【問合せ先】 住宅局住宅総合整備課 03-5253-8111 内線 39334、39335



## 国交省、1月の建設工事受注高6%増の4.9兆円、不動産業の発注8%減

国土交通省がまとめた今年1月の「建設工事受注動態統計調査報告」によると、受注高は4兆9721億円で、前年同月比6.4%増加した。うち元請受注高は3兆669億円で、同2.7%増加し、下請受注高は1兆9052億円で、同13.0%増加した。

元請受注高のうち、公共機関からの受注高は8720億円で、前年同月比10.9%増加した半面、民間等からの受注高は2兆1949億円で、同0.2%の減少となった。

民間等からの建築工事・設備工事の受注工事額は4579億円で、前年同月比19.7%増の二桁増加となっている。このうち発注者別の不動産業をみると、1月は前年同月比8.0%減の1583億円となっている。

1月の元請受注高を発注者別にみると、「公共機関」からは8720億円(前年同月比10.9%増)、「民間等」からは2兆1949億円(同0.2%減)。元請・下請別では、元請受注高は3兆669億円(同2.7%増)、下請受注高1兆9052億円(同13.0%増)。

「民間等」のうち、建築工事・建築設備工事(1件5億円以上)は4579億円(同19.7%増)。工事種類別でみると、受注工事額の多いのは「住宅」で1277.5億円(同13.3%増)、次いで「店舗」828.4億円(同107.1%増)、「工場・発電所」の771.7億円(同106.9%増)、「医療・福祉施設」543.8億円(同12.4%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1583億円(同8.0%減)で最多、次いで「サービス業」974億円(同27.0%増)、「製造業」687億円(同44.5%増)、「卸売業、小売業」501億円(同67.6%増)―などの順となっている。

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」=1093億円◇サービス業の「医療・福祉施設」=536億円◇卸売業、小売業の「店舗」=457億円―など。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001029826.pdf>

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

## 市場動向

### アットホーム、2月の首都圏居住用賃貸の成約11.3%減の2万5934件

アットホームがまとめた今年2月の「首都圏居住用賃貸物件市場動向」によると、首都圏の居住用賃貸物件の成約数は2万5934件で、前年同月比11.3%減少し、再びマイナスとなった。これは、2週続けての週末の大雪が大きく影響しており、マンション・アパートともに二桁の減少となったことが大きな要因。一方、埼玉県では、シングル向き(30㎡未満)マンションの成約が好調で、前年同月比0.0%の横ばい。

[居住用賃貸物件の登録状況] ◇首都圏の登録件数=2万6844件(前年同月比7.9%減)、うち◇東京23区=12万5319件(同9.8%減)◇東京都下=2万8204件(同3.1%減)◇神奈川県=6万4827件(同7.7%減)◇埼玉県=2万5450件(同4.0%減)◇千葉県=2万3044件(同7.9%減)―で、軒並み前年水準を下回っている。

[1㎡当たり登録賃料] ◇賃貸マンション=2648円(前年同月比0.7%下落)◇賃貸アパート=2236円(同1.4%下落)。

[1戸当たり登録賃料] ◇賃貸マンション=9.34万円(前年同月比0.2%上昇)◇賃貸アパート=6.02万円(同0.2%下落)一で、マンションは僅かに上昇。

[成約のエリア別状況]◇首都圏の成約件数=2万5934件(前年同月比11.3%減)、前月の増加から再び減少、うち◇東京23区=1万1278件(同8.7%減)◇東京都下=2458件(同9.2%減)◇神奈川県=7203件(同18.1%減)◇埼玉県=2734件(同0.0%横ばい)◇千葉県=2261件(同15.4%減)一で、埼玉県のみが前年並みで横ばい。

[㎡当たり成約賃料・首都圏平均] ◇賃貸マンション=2600円(同0.6%下落)、3か月連続の下落◇賃貸アパート=2274円(同0.9%上昇)、3か月ぶりに上昇。

[1戸当たり成約賃料・首都圏平均]◇賃貸マンション=8.52万円(同1.2%下落)、2か月連続の下落◇賃貸アパート=6.12万円(同1.0%上昇)、2か月連続の上昇。

[URL] <http://athome-inc.jp/news/market.html>

【問合せ先】 広報担当 03-3580-7185

## 住まいフェア

### 「朝日住まいづくりフェア 2014」5/30~6/1 開催、3.5万人の動員目標

朝日新聞社は、5月30日(金)から6月1日(日)まで、東京・江東区の東京ビッグサイトで「朝日住まいづくりフェア 2014」を開催する。注文住宅やリフォームなどの事業者がブースを出展し、主に住宅建築・購入を予定している来場者を迎える。動員目標は前年比8.4%増の3万5000名。

全体の会場は、①スタイルハウジング EXPO②リフォーム&リノベーション EXPO③ガレージング EXPO④住宅設備・建材 EXPO一の4コーナーで構成。①では、高齢者住宅パビリオンや、こだわりの新築分譲マンション・戸建住宅パビリオン、住宅資金相談コーナー等一企画が盛り沢山。

◇会場=東京ビッグサイト西 1・2 ホール◇主催=朝日住まいづくりフェア実行委員会・朝日新聞社特別協賛 HOME'S(株)ネクスト◇後援(申請中)=国土交通省/経済産業省/環境省/東京都都市整備局、(一社)住宅生産団体連合会ほか。

[URL] <http://www.housingworld.jp/exhibit/> 【問合せ先】 展示会事務局 0120-686-350

## 会員動向

### ◆社名変更

ティ・ジェイホームサービス株式会社(正会員)は、4月1日付で社名を「東栄ホームサービス株式会社」に変更する。

これに伴いホームページURLは右記の通りとなる。<http://www.touei-home.co.jp>  
なお、本社や各拠点の所在地、電話番号、FAX番号、業務内容に変更はない。