



## 上半期のマンション市場、首都圏・近畿圏とも供給減

～不動産経済研、売れ行きは好調、価格も上昇傾向

不動産経済研究所がまとめた今年上半期(1～6月)の「首都圏・近畿圏新築マンション市場動向」によると、首都圏の上半期の発売戸数は1万9394戸で、前年同期(2万4299戸)比20.2%の大幅な減少となり、3年ぶりに前年水準を下回った。エリア別にみると、東京23区部が同19.0%減の8827戸、東京都下が同27.2%減の1672戸、神奈川県が同9.3%減の4598戸、埼玉県が同35.6%減の2159戸、千葉県が同20.3%減の2138戸と、全エリアで減少した。月間契約率の平均は78.4%で、前年同期の78.8%に比べ0.4Pダウンしたものの、上半期としては5年連続で好不調の目安となる70%ラインを上回り好調に推移している。また累積契約率は87.4%で同0.3Pのダウン。

一方、近畿圏の発売戸数は前年同期(1万1318戸)比22.9%減の8727戸と、3年ぶりに1万戸を割った。大阪市部や大阪府下、兵庫県下、奈良県が減少、神戸市部や京都市部、京都府下、滋賀県、和歌山県が前年水準を上回ったものの、全体ではマイナスとなった。月間契約率の平均は77.3%で、前年同期(80.4%)を3.1P下回ったが好調ラインの70%は4年連続で上回り好調を継続している。

### 《首都圏の上半期市場》

[全体の発売戸数] 1万9394戸(前年同期比20.2%減)で、上半期としては3年ぶりに前年水準を下回った。

[地域別の発売戸数] ◇東京23区部=8827戸(同19.0%減)◇東京都下=1672戸(同27.2%減)◇神奈川県=4598戸(同9.3%減)◇埼玉県=2159戸(同35.6%減)◇千葉県=2138戸(同20.3%減)。全エリアで減少。シェアは東京23区部が45.5%で前年同期比0.7Pアップ。東京都全域では1万499戸となりシェアは54.1%で同0.2Pダウン。

[月間契約率の平均] 78.4%(同0.4Pダウン)。継続販売分を含めた累積契約率は87.4%(同0.3Pダウン)。上半期としては5年連続で好調ラインの70%を上回っている。

[価格の動向] ◇戸当たり平均価格=5010万円(同5.8%上昇)◇㎡単価=70.7万円(同5.2%上昇)。上半期としては戸当たり、㎡単価ともに2年連続の上昇で、戸当たりが5000万円を上回るのは平成4年の5211万円以来、㎡単価が70万円を上回るのは同5年の70.3万円以来となる。

[地域別の価格動向] ◇東京23区部=平均価格5884万円(同4.4%上昇)、㎡単価87.2万円(同2.6%上昇)◇東京都下=平均価格4513万円(同8.1%上昇)、㎡単価61.9万円(同8.6%上昇)◇神奈川県=平均価格4453万円(同6.2%上昇)、㎡単価61.0万円(同5.5%上

昇)◇埼玉県＝平均価格 4056 万円(同 6.7%上昇)、㎡単価 55.5 万円(同 6.7%上昇)◇千葉県＝平均価格 3955 万円(同 5.4%上昇)、㎡単価 51.5 万円(同 7.3%上昇)―全エリアで平均価格、㎡単価ともに上昇した。

首都圏の在庫は 3718 戸で、前年同月末の 4221 戸に比べ 503 戸の減少。6 月末時点で在庫が 4000 戸を下回るのは平成 2 年の 2769 戸以来 24 年ぶり。在庫は低水準が続いている。

[6 月の発売状況] 首都圏は 3503 戸(前年同月比 28.3%減)でエリア別では◇東京 23 区部＝1616 戸(同 35.6%減)◇東京都下＝288 戸(同 39.7%減)◇神奈川県＝733 戸(同 17.0%減)◇埼玉県＝247 戸(同 24.0%減)◇千葉県＝619 戸(同 10.7%減)。全エリアで減少。契約率は 76.6%。前年同月比 5P ダウンしたが、全エリアが好調ラインの 70%を上回っており、特に都下は 89.2%と 9 割近い。[価格動向]◇戸当たり平均価格＝4830 万円(前年同月比 0.1%下落)◇㎡単価＝68.3 万円(同 0.4%下落)。戸当たり、㎡単価ともに 5 か月ぶりにダウン。[平均専有面積]70.69 ㎡(同 0.3%拡大)[即日完売]7 物件 137 戸(シェア 3.9%)**[販売在庫の状況]**6 月末時点の販売在庫は 3718 戸で前月末比 50 戸増と 2 か月連続で増加。前年同月末(4221 戸)比では 503 戸の減少。[7 月の発売予測]7 月の発売は前年同月(5306 戸)を下回る 4000 戸前後を予測。

#### 《近畿圏の上半期市場》

[全体の発売戸数] 8727 戸(前年同期比 22.9%減)で、3 年ぶりに 1 万户を割った。

[地域別の発売戸数] ◇大阪市部＝2821 戸(同 37.2%減)◇大阪府下＝1772 戸(同 37.6%減)◇神戸市部＝1285 戸(同 7.6%増)◇兵庫県下＝1012 戸(同 20.8%減)◇京都市部＝908 戸(同 9.1%増)◇京都府下＝273 戸(同 84.5%増)◇奈良県＝269 戸(同 13.8%減)◇滋賀県＝268 戸(同 26.4%増)◇和歌山県＝119 戸(同 891.7%増)。

[月間契約率の平均] 77.3%(同 3.1P ダウン)。継続販売在庫を含めた累積契約率は 85.2%(同 4.4P ダウン)。

[価格の動向] ◇戸当たり平均価格＝3550 万円(同 0.5%上昇)◇㎡単価＝51.6 万円(同 2.2%上昇)―と、平均価格、㎡単価ともに 2 年連続の上昇。

[6 月の発売状況] 近畿圏は 1690 戸(前年同月比 30.1%減)でエリア別では◇大阪市部＝624 戸(同 24.9%減)◇大阪府下＝439 戸(同 30.2%減)◇神戸市部＝299 戸(同 16.9%減)◇兵庫県下＝166 戸(同 48.1%減)◇京都市部＝85 戸(同 64.3%減)◇京都府下＝26 戸(同 1200.0%増)◇奈良県＝8 戸(同 55.6%減)◇滋賀県＝43 戸(同 514.3%増)。京都府下と滋賀県以外の全域で 2 桁減少したことで、全体では 3 割の減少となった。契約率は 76.4%で前年同月比 4.3P ダウンしたものの、5 か月連続で全エリアが 70%を超えて好調を継続している。特に大阪市部と京都市部は 2 か月連続で 80%を上回っている。[価格動向]◇戸当たり平均価格＝3766 万円(同 6.1%上昇)◇㎡単価＝55.3 万円(同 2.0%上昇)。戸当たり、㎡単価ともに 3 か月ぶりのアップ。[平均専有面積]68.15 ㎡(同 4.1%拡大)[即日完売]即日完売物件はなし。**[販売在庫の状況]**6 月末時点の販売在庫は 1981 戸で前月末比 82 戸増と 2 か月ぶりの増加。前年同月末(1745 戸)比では 236 戸の減少。[7 月の発売予測]7 月の発売は前年同月(2111 戸)を下回る 1800 戸程度を予測。

[URL] <https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/174/s2014-16.pdf> (首都圏上半期)

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/176/s201406.pdf> (首都圏 6 月)  
<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/172/k2014-16.pdf> (近畿圏上半期)  
<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/175/k201406.pdf> (近畿圏 6 月)

【問合先】 企画調査部 03-3225-5301

## 調査統計

### 国交省、平成 25 年度住宅市場動向調査、景況感、家計見通し等全てプラス

国土交通省がまとめた「平成 25 年度住宅市場動向調査」によると、住宅取得時において経済的要因が与えた影響度では、前年度までマイナスに影響していた「景気の先行き感」や「家計収入の見通し」が改善し、全ての項目でプラス影響となった。民間金融機関からの借入がある世帯について、借入金の金利タイプを見ると、「変動金利型」のシェアが大きいものの、若干減少に転じて「固定金利期間選択型(10 年超)」や「全期間固定金利型(10 年超)」を選択した世帯が増加している。

#### 《調査結果の概要》

〈1 世帯当たりの平均居住人数〉◇分譲戸建住宅=3.6 人◇中古戸建住宅=3.5 人◇注文住宅=3.4 人◇分譲マンション=3.2 人◇リフォーム住宅=3.1 人◇中古マンション=2.8 人◇民間賃貸住宅=2.2 人—となっており、民間賃貸住宅で少なく、注文住宅や分譲の戸建やマンション、中古戸建住宅、リフォーム住宅では多い傾向にある。

〈世帯主の年齢〉注文住宅(新築)、分譲戸建住宅、分譲マンション、中古戸建住宅で 30 歳代が最も多く、特に分譲戸建住宅では 53.0%と過半を占めている。民間賃貸住宅では 30 歳未満の割合が 36.4%と最多。注文住宅(建て替え)は 59.1%、リフォーム住宅は 43.8%と 60 歳以上が最も多かった。

〈65 歳以上の居住者のいる世帯の比率〉◇リフォーム住宅=41.6%◇注文住宅=25.6%◇中古マンション=15.2%◇中古戸建住宅=12.4%◇分譲マンション=11.8%◇分譲戸建住宅=10.0%◇民間賃貸住宅=10.0%—の順。

〈世帯年収(税込)〉◇分譲マンション=689 万円◇分譲戸建住宅=675 万円◇注文住宅(三大都市圏)=655 万円◇リフォーム住宅=634 万円◇注文住宅(全国)=616 万円◇中古マンション=613 万円◇中古戸建住宅=580 万円◇民間賃貸住宅=420 万円—の順。分譲マンションが最も高く、平均で 689 万円、次いで分譲戸建住宅が 675 万円。最も低いのが民間賃貸住宅の 420 万円となっている。

〈住宅の建築、購入、リフォームに要した資金総額の平均〉◇注文住宅(土地購入資金を含む)=4017 万円(自己資金比率 34.0%)◇注文住宅(建て替え資金を含む)=3012 万円(同 71.1%)◇分譲戸建住宅=3627 万円(同 31.3%)◇分譲マンション=3583 万円(同 33.9%)◇中古戸建住宅=2311 万円(同 41.8%)◇中古マンション=2253 万円(48.4%)◇リフォーム住宅=213 万円(同 85.7%)

〈住宅ローンを有する世帯〉◇注文住宅=66.9%、うち新築=74.0%、建て替え=30.5%◇分譲戸建住宅=73.3%◇分譲マンション=75.3%◇中古戸建住宅=55.3%◇中古マンシ

マンション=52.5%。〈うち住宅ローン減税制度の適用を受けた世帯の比率〉◇分譲戸建住宅=87.3%◇注文住宅=86.2%◇分譲マンション=85.4%◇中古マンション=60.7%◇中古戸建住宅=55.3%の順で多かった。

〈住宅ローン世帯の年間支払額の平均〉◇注文住宅=113.1万円(返済負担率 20.5%)◇分譲戸建住宅=118.9万円(同 19.8%)◇分譲マンション=121.7万円(同 18.8%)◇中古戸建住宅=93.6万円(同 17.7%)◇中古マンション=101.4万円(同 18.4%)。

〈住宅の建築(購入)にあたり影響を受けたこと〉どの住宅タイプにおいてもプラス要因として影響を受けたのは、「金利動向」「住宅取得時の税制等の行政施策」「地価/住宅の価格相場」。一方、昨年度まではマイナス要因として影響を受けた「景気の先行き感」「家計収入の見通し」が今年度はプラス要因に転じたため、今年度はマイナス要因はなし。

〈高齢者対応設備の整備状況〉高齢者対応設備として「手すり」「段差のない室内」「廊下などが車椅子で通行可能な幅」の整備率は、注文住宅(建て替え)が最も高い。注文住宅(建て替え)以外では「手すり」は注文住宅(新築)と分譲戸建住宅で整備率が高く、「段差のない室内」「廊下などが車椅子で通行可能な幅」及び「全ての設備」では分譲マンションで整備率が高い。また、従前住宅との比較では「手すり」「段差のない室内」「廊下などが車椅子で通行可能な幅」及び「全ての設備」について、ほぼ全ての住宅の種類で従前住宅よりも整備率が高くなっている。民間賃貸住宅の「手すり」の整備率のみ、従前住宅と同じ。

〈省エネ設備の整備状況〉「二重サッシ又は複層ガラスの窓」は、注文住宅と分譲住宅で整備が進んでおり、整備率は注文住宅(新築)で78.4%、注文住宅(建て替え)で85.1%、分譲戸建住宅で50.3%、分譲マンションで49.8%となっている。また「太陽光発電装置」は注文住宅で整備が進んでおり、整備率は38.2%となっている。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001047632.pdf>

【問合せ先】住宅局住宅政策課 03-5253-8111 内線 39234

## 国交省、5月の建設工事受注高6.9%増の5.67兆円、不動産業の発注13.9%減

国土交通省がまとめた今年5月の「建設工事受注動態統計調査報告」によると、受注高は5兆6741億円で、前年同月比6.9%増加した。うち元請受注高は3兆8409億円で同8.9%増加し、下請受注高は1兆8332億円で、同2.8%増加した。元請受注高のうち、公共機関からの受注高は1兆1486億円で、同15.4%増加し平成25年4月以降14か月連続の増加、民間等からの受注高は2兆6923億円で、同6.4%増、2か月連続の増加。

民間等からの建築工事・建築設備工事の受注工事額は4585億円で、同1.2%増、2か月連続の増加となった。このうち発注者別に不動産業をみると、5月は同13.9%減の1318億円で、4月の増加から再び減少となった。

5月の元請受注高を発注者別にみると、「公共機関」からは1兆1486億円(前年同月比15.4%増)、「民間等」からは2兆6923億円(同6.4%増)。元請・下請別では、元請受注高は3兆8409億円(同8.9%増)、下請受注高は1兆8332億円(同2.8%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4585億円(同1.2%増)。工事種類別でみると、受注工事額の多いのは「住宅」で1069億円(同15.1%減)、次いで「工

場・発電所」879 億円(同 46.1%増)、「倉庫・流通施設」657 億円(同 247.6%増)一などの順。

「民間等」を発注者別にみると、「不動産業」の発注が 1318 億円(同 13.9%減)で最多、次いで「サービス業」1126 億円(同 19.8%減)、「製造業」992 億円(同 72.7%増)、「運輸・郵便業」320 億円(同 21.8%増)一と続いている。発注者別・工事種類別でみると、受注工事額の多い順に、◇不動産業の「住宅」=979 億円◇製造業の「工場・発電所」=728 億円◇サービス業の「医療・福祉施設」=389 億円一など。

〔URL〕 <http://www.mlit.go.jp/common/001046947.pdf>

【問合せ先】総合政策局・建設経済統計調査室 03-5253-8111 内線 28622、28623

## 国交省、8月の主要建設資材需要、木材以外はプラス予測

国土交通省がまとめた今年8月分の「主要建設資材月別需要予測」によると、セメントや生コンクリート、木材、普通鋼鋼材、形鋼、小形棒鋼、アスファルトなど主要建設資材の予測需要量は、前年水準に比べ木材以外の資材は増加すると予測している。

〔セメント、生コンクリート〕◇セメント=410 万 t (前年同月比 13.3%のプラス)◇生コンクリート=850 万 m<sup>3</sup>(同 13.5%のプラス)〔木材〕75 万 m<sup>3</sup>(同 6.3%のマイナス)〔普通鋼鋼材、形鋼、小形棒鋼〕◇普通鋼鋼材=210 万 t (同 18.8%のプラス)◇形鋼=41 万 t (同 9.0%のプラス)◇小形棒鋼=78 万 t (同 12.4%のプラス)〔アスファルト〕13.5 万 t (同 20.8%のプラス)。

〔URL〕 <http://www.mlit.go.jp/common/001047278.pdf>

【問合せ先】土地・建設産業局建設市場整備課労働資材対策室 03-5253-8111 内線 24863、24864

## 東京都、区市と共同で建設リサイクル一斉パトロールを実施

東京都は、23 区及び多摩の 9 市(八王子市、立川市、武蔵野市、三鷹市、府中市、調布市、町田市、日野市、国分寺市)と共同で、建築物解体現場等において建設副産物のリサイクルを適正に進めるために都内全域で一斉パトロールを行っている。このほどまとめた「建設リサイクル法に関する一斉パトロール」の結果によると、標識の未掲示や工事着手前に講じる措置、分別解体の不徹底が確認された現場での「法に基づく助言」が 23 件、法の施行規則どおりに施工されているが、仮置きされた建設資材廃棄物が一部混ざり合っている場合や産業廃棄物の収集運搬車両の表示がないなど、法に基づかない任意での聞取り調査・指導が 300 件となった。石綿に係る処理に関する指導等はなかった。パトロール期間は 5 月 1 日～30 日、建設リサイクル法の届出があった 2237 件のうち 776 件に対して実施した。

〔URL〕 <http://www.metro.tokyo.jp/INET/OSHIRASE/2014/07/20o79300.htm>

【問合せ先】都市整備局都市づくり政策部広域調整課 03-5388-3231(建設リサイクル法全般)

都市整備局市街地建築部建築指導課 03-5388-3372(届出、分別解体等)

環境局資源循環推進部産業廃棄物対策課 03-5388-3446(再資源化等)