



## 成約件数は中古マンション・戸建とも減少

～東日本レインズ、4～6 月期首都圏の不動産流通市場動向

(公財)東日本不動産流通機構(通称:東日本レインズ)がまとめた「首都圏の不動産流通市場動向」(2014年4～6月期)によると、中古マンションの成約件数は8235件で、前年同期比11.9%減となり、11年7～9月期以来11四半期ぶりに前年同期を下回った。また、中古戸建住宅の成約件数は2847件で、同11.3%減と13年10～12月期から3四半期連続で前年同期を下回った。新築戸建住宅の成約件数は同10.5%減の1137件で3四半期連続で前年同期を下回った。成約平均価格は0.6%上昇の3482万円とほぼ横ばいで推移している。

### 《市場動向の概要》

〈中古マンションの成約状況〉◇成約件数=8235件(前年同期比11.9%減)で、11年7～9月期以来11四半期ぶりの前年同期割れ◇成約物件の㎡単価=42.1万円(同5.7%上昇)で、6四半期連続の上昇◇成約平均価格=2697万円(同5.1%上昇)で、7四半期連続の上昇◇平均専有面積=64.1㎡(同0.7%縮小)で5四半期連続の縮小◇平均築年数=19.8年(同3.6%増)で、4四半期連続の増加。

〈中古マンションの新規登録状況〉◇登録件数=3万9702件(同0.6%減)で、8四半期連続で減少したが、減少率は縮小◇登録物件の㎡単価=44.7万円(同3.2%上昇)で、4四半期連続の上昇◇登録価格=2667万円(同3.3%上昇)で、4四半期連続の上昇◇平均専有面積=59.7㎡(同0.1%拡大)で2四半期ぶりに拡大。60㎡前後で推移◇平均築年数=21.8年(同4.2%増)。マンションストックの増加とともに市場で売り出される新規登録物件の経年化が進んでおり、成約物件についても同様の傾向。

〈中古戸建住宅の成約状況〉◇成約件数=2847件(同11.9%減)で、3四半期連続の減少、さらに一昨年同期(12年4～6月期)の水準も下回った◇成約価格=2881万円(同0.9%下落)で、2四半期ぶりに下落し、取引が停滞気味となるなかで成約価格も下落◇土地面積=145.6㎡(同4.8%縮小)で2四半期連続の縮小◇建物面積=105.5㎡(同0.1%縮小)で5四半期連続の縮小◇築年数=20.5年(同2.5%増)

〈中古戸建住宅の新規登録状況〉◇登録件数=1万6184件(同2.0%増)で、2四半期ぶりに前年同期の水準を上回ったが、直近ではやや勢いを欠いている◇登録価格=3655万円(同2.3%下落)で、2四半期連続の下落◇土地面積=182.6㎡(同5.4%拡大)で、4四半期連続で増加◇建物面積=113.8㎡(同0.7%拡大)で、2四半期続けて拡大◇築年数=21.1年(3.9%増)。中古マンションと同様に、戸建住宅ストックの増加とともに市場に売り出される新規登録物件の経年化が進んでおり、成約物件についても同様の傾向がみられる。

〈新築戸建住宅の成約状況〉◇成約件数＝1137 件(同 10.5%減)で、3 四半期連続で前年同期を下回った◇成約価格＝3482 万円(同 0.6%上昇)で、ほぼ横ばいで推移◇土地面積＝114.78 m<sup>2</sup>(同 5.1%拡大)◇建物面積＝97.94 m<sup>2</sup>(同 2.5%拡大)。

〈新築戸建住宅の登録状況〉◇新規登録件数＝2 万 753 件(同 27.9%増)で、16 四半期連続で前年同期を上回った◇登録価格＝3650 万円(同 0.9%下落)◇土地面積＝111.77 m<sup>2</sup>(同 3.4%拡大)◇建物面積＝96.76 m<sup>2</sup>(同 0.02%拡大)。

〔URL〕[http://www.reins.or.jp/pdf/trend/sf/sf\\_201404-06.pdf](http://www.reins.or.jp/pdf/trend/sf/sf_201404-06.pdf)

【問合せ】総務部 03—5296—9350

## 政策動向

### 台東区、大規模マンションの建設で保育所整備の事前届出条例を制定

台東区は「大規模マンション等の建設における保育所等の整備に係る事前届出等に関する条例」をこのほど制定した。同条例は、区民が安心して子育てできる環境づくりの充実を図るため、事業者が区内で大規模マンション等を建設する場合は、土地取引等を行う前に事業者と区が事業届出等の協議を行い、保育所等の整備に協力することを定めている。

主な内容は◇対象となる大規模マンション等の規模＝①総戸数が 100 戸以上のマンション(大規模マンション)②敷地面積が 2000 m<sup>2</sup>以上または延べ床面積が 1 万 m<sup>2</sup>以上の建築物(大規模マンションを除く)◇保育所等の整備に係る事前届出等の手順＝①事業者は、土地取引等を行う前に建設事業に関する事項を区長に届け出る②区長は、届出があった日から 60 日以内に保育所等の整備状況について調整を図るため、必要な意見として保育所等の整備への協力を文書で事業者へ通知する③事業者は、通知を受けた日から 60 日以内に文書で区長に回答する④区長は、回答確認書を事業者へ通知する◇手続きの前置き＝事前届出等を経た後でなければ、次の届出及び申請は行えない。①台東区集合住宅の建築及び管理に関する条例第 6 条第 1 項の規定による届出②台東区みどりの条例第 17 条第 1 項の規定による届出③台東区景観条例第 12 条第 1 項の規定による届出④その他区長が必要と認める届出または申請。なお、大規模マンションを建設する事業者から保育所等整備の協力が得られない場合は「台東区保育所等整備協力金制度」により保育所等の整備に代えて、別途、総戸数に対して一戸当たり 30 万円の整備協力金を建設事業者へ要請する。

同条例の施行日は 12 月 25 日(木)。ただし、建設事業届出書の届出については施行日前でも手続きができる。

〔URL〕<http://www.city.taito.lg.jp/index/kurashi/kenchiku/taterutoki/kenchikukakunin/jyoureishuti.html>

【問合せ】都市づくり部 住宅課事前協議担当 03—5246—1338

### 国交省、住宅エコポイントの累計は 187 万 8152 戸、3420 億 6900.1 万 P

国土交通省がまとめた平成 26 年 4～6 月の「エコポイントの活用による環境対応住宅普及促進事業(住宅エコポイント事業)の実施状況」(平成 26 年 6 月末時点)によると、申請受付開始から今年 6 月末時点までの住宅エコポイントの発行状況(累計)は 187 万 8152 戸、ポイ

ント数にして 3420 億 6900 万 1000 ポイントに達したことが分かった。

内訳をみると、新築が 108 万 5055 戸で、2910 億 2197 万ポイント、リフォームが 79 万 3097 戸、510 億 4703 万 1000 ポイントとなっている。一方、今年 4～6 月の同事業(住宅エコポイント及び復興支援・住宅エコポイント)の実施状況は、次の通り。

#### 《平成 26 年 4～6 月の住宅エコポイント発行状況》

〔新築〕◇4 月=1470 戸、2 億 4705 万ポイント◇5 月=2199 戸、4 億 8705 万ポイント◇6 月=839 戸、1 億 4415 万ポイント。

〔リフォーム〕◇4 月=3 戸、69 万 5000 ポイント◇5 月=2 戸、51 万 2000 ポイント◇6 月=2 戸、25 万 8000 ポイント。〔合計〕◇4 月=1473 戸、2 億 4774 万 5000 ポイント◇5 月=2201 戸、4 億 8756 万 2000 ポイント◇6 月=841 戸、1 億 4440 万 8000 ポイント。

〔URL〕[http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000526.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000526.html)

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03—5253—8111 内線 39431



## 調査統計

### 国交省、5 月の建設総合統計、出来高総計は 3.7%増の 3.4 兆円

国土交通省がまとめた、「建設総合統計」(今年 5 月分)によると、今年 5 月の出来高総計は 3 兆 4352 億円(前年同月比 3.7%増)で、このうち民間総計は 2 兆 1341 億円(同 0.5%増)、公共総計は 1 兆 3011 億円(同 9.4%増)となっている。

この建設総合統計は、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で、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 7711 億円(前年同月比 0.4%増)、うち居住用 1 兆 1658 億円(同 1.4%減)、非居住用 6053 億円(同 4.1%増)〈土木〉3630 億円(同 1.1%増)。

〔公共の出来高総計の内訳〕〈建築〉2515 億円(同 17.5%増)、うち居住用 478 億円(同 21.6%増)、非居住用 2036 億円(同 16.6%増)〈土木〉1 兆 497 億円(同 7.6%増)。

〔地域別の出来高〕◇北海道=1705 億円(同 6.7%減)◇東北=4390 億円(同 26.7%増)◇関東=1 兆 1819 億円(同 1.0%減)◇北陸=1696 億円(同 5.8%減)◇中部=4000 億円(同 4.5%増)◇近畿=4505 億円(同 5.7%増)◇中国=1766 億円(同 5.6%増)◇四国=901 億円(同 9.9%増)◇九州・沖縄=3570 億円(同 1.6%増)。

〔URL〕[http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04\\_hh\\_000465.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000465.html)

<http://www.mlit.go.jp/common/001047776.pdf> (5 月分統計概要)

【問合せ先】総合政策局情報政策課建設経済統計調査室 03—5253—8111 内線 28611、28612

### 国交省と中小企業庁、「下請実態調査」を 1 万 4000 業者対象に実施

国土交通省と中小企業庁は建設業における下請取引等の適正化を図るため「平成 26 年度下請取引等実態調査」を全国建設業者約 1 万 4000 業者を対象に実施することとした。今回は

これまでの下請取引等の調査に、消費税率の引上げに関連した消費税転嫁拒否の状況、公共工事設計労務単価の設定に関連した賃金や社会保険等の加入状況についても加えた。調査対象期間は平成23年7月1日～同26年6月30日における元請業者や下請業者との取引状況について調査票に記入の上、郵送で8月8日(金)必着。詳細は下記のURLを参照。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1\\_6\\_bt\\_000190.html](http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000190.html)

【問合先】 土地・建設産業局建設産業課 03—5253—8111

## 不動産経済研、上半期の首都圏建売住宅の発売戸数は5.4%減の2270戸

不動産経済研究所がまとめた今年上半期(1～6月)の「首都圏建売住宅市場動向」によると、首都圏の上半期の発売戸数は2270戸で、前年同期比5.4%の減少となり、2年連続で前年水準を下回った。月間契約率は45.5%で前年同期比0.8Pのダウン。また6月の発売戸数は389戸で前年同月比10.2%の減少で4か月連続の減少となった。月間契約率は46.5%で前年同月比4.5Pのアップ。

### 《首都圏の上半期市場》

[全体の発売戸数] =2270戸(前年同期比5.4%減)で、上半期としては2年連続で減少。

[地域別の発売戸数] ◇東京都=722戸(前年同期比1.7%増、シェア31.8%)◇神奈川県=344戸(同3.0%増、同15.2%)◇埼玉県=554戸(同16.8%減、同24.4%)◇千葉県=613戸(同8.9%減、同27.0%)◇茨城県=37戸(同131.3%増、同1.6%)。東京都と神奈川県が微増で埼玉県と千葉県が減少した。

[契約率の平均] 45.5%(前年同期比0.8Pダウン)。

[価格動向] ◇戸当たり平均価格=4628.4万円(前年同期比3.0%上昇) [地域別の価格動向] ◇東京都=5594.2万円(同4.1%下落)◇神奈川県=5721.5万円(同9.7%上昇)◇埼玉県=3684.6万円(同0.9%上昇)◇千葉県=3739.4万円(同3.6%上昇)◇茨城県=4481.1万円(同82.7%上昇)。平均敷地面積は128.05㎡で前年同期比1.31㎡、1.0%の拡大。平均建物面積は100.22㎡で同0.15㎡、0.1%の拡大。敷地面積、建物面積ともに拡大した。

[6月の発売状況] 首都圏は389戸(前年同月比10.2%減)でエリア別では◇東京都=99戸(同20.8%減、シェア25.4%)◇神奈川県=46戸(同37.0%減、同11.8%)◇埼玉県=98戸(同2.0%減、同25.2%)◇千葉県=131戸(同2.3%増、同33.7%)◇茨城県=15戸(同114.3%増、同3.9%)。東京都と神奈川県の2桁減が全体を押し下げた。

[月間契約率]46.5%(前年同月比4.5Pアップ)。

[価格動向]◇戸当たり平均価格=4452.5万円(前年同月比5.2%上昇) [地域別の価格動向]◇東京都=5618.6万円(同12.2%増)◇神奈川県=5017.7万円(同2.3%減)◇埼玉県=3681.4万円(同14.1%増)◇千葉県=3948.3万円(同2.6%増)◇茨城県=4464.0万円(同81.7%増)。平均敷地面積は119.65㎡で、前年同月比8.4%の縮小。平均建物面積は99.14㎡で、同1.0%の縮小となった。[即日完売]2物件37戸[販売在庫の状況]6月末時点の販売在庫は821戸で前月末比33戸減少、前年同月末(751戸)比では70戸増加している。

[URL] <https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/173/t2014-16.pdf>(上半期)

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/176/s201406.pdf>(6月)

## 事業者公募

### 国交省、「長期優良住宅化リフォーム推進事業」評価基準型の募集開始

国土交通省は、平成 26 年度「長期優良住宅化リフォーム推進事業」評価基準型の提案募集を開始した。同事業は、インスペクションや性能向上を目的としたリフォーム等による住宅ストックの長寿命化を図る優良な取り組みに対し、国が費用の一部を補助する制度。

募集する事業は評価基準に基づき、全ての評価項目において S 基準を満たす長期優良住宅化リフォームで補助率は 1/3、上限は一戸当たり 200 万円。応募期間は 8 月 20 日(水)18 時まで。9 月上旬を目処に採択事業を決定する予定。なお、平成 26 年度事業のうち、評価基準型(補助限度額 100 万円)及び提案型(提案による長期優良住宅化リフォーム)の公募は既に終了している。

〔URL〕[http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000525.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000525.html)

【問合先】住宅局住宅生産課 03—5253—8111 内線 39431

## 刊行物案内

### 日本住宅総合センター、「今に生きる日本の住まいの知恵」を発刊

(公財)日本住宅総合センターは、日本の伝統的な木造住宅に用いられる手法・技法や、現代の住宅への応用例などの事例を幅広く紹介する『今に生きる日本の住まいの知恵—わが国の気候・風土・文化に根ざした現代に相応しい住まいづくりに向けて—』をこのほど発刊した。同書は日本の住まいの知恵に関する検討調査委員会主査の小林秀樹・千葉大学大学院教授の調査結果をまとめたもので、工務店や住宅メーカー、素材生産者等の住宅産業に携わる事業者の情報発信ツールとしての活用のほか、住宅の新築、購入や改修を検討する一般ユーザーの利用を想定としている。和の住まい推進関係省庁連絡会議より昨年 10 月に発表された「和の住まいのすすめ」の中から「日本の住まいの知恵」の項目を独立させ、日本の住まいの要素の手法・技法を用いることのメリットや実際に用いる際の一般的留意事項を新たに加筆し、内容を拡充した。A 4 判、本文オールカラー 50 頁。定価は 850 円。購入は以下の URL から。

〔URL〕<http://www.hrf.or.jp>

【問合先】03—3264—5901

## 協会だより

### ◆社名変更

東日本建設(株)(正会員)は 7 月 11 日(金)から東日本都市開発(株)に社名を変更した。  
住所・TEL・FAXに変更はない。