

今週の  
フラッシュ

## 首都圏の発売は前年比半減、近畿圏は売行き好調

## ～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2110戸で、前年同月比49.1%減と半減となり、7か月連続で前年水準を下回った。前年同月は消費税増税に伴う経過措置を直前に控え、供給が大幅に増加したことの反動で大きく減少した。エリア別の発売をみると、東京都下が前年同月比55.0%増と大きく伸ばしたが、その他のエリアは軒並み減少。神奈川県が同74.4%減、千葉県が同71.5%減と7割以上落ち込み、供給シェアの高い東京23区部も同49.9%減と半減し、首都圏全体を大幅に押し下げた。売れ行きの勢いを示す月間契約率は69.6%（前年同月比11.9P減）で、8月としては2011年の69.9%以来3年ぶりの70%割れとなった。エリア別では東京23区部と神奈川県が好調ラインの70%を上回ったが、東京都下と千葉県が60%台、埼玉県が50%台と低迷している。

近畿圏の発売戸数は1217戸で、前年同月比39.0%減と9か月連続で前年水準を下回った。4割近い減少となったのは、初回売出し物件が中規模・小規模中心だったことに加え、大阪府下が同63.6%減の197戸、兵庫県下が同76.4%減の117戸と大幅に減少したため。月間契約率は71.7%で、同9.4P減となったが、7か月連続で70%ラインを突破し、好調な売れ行きを継続している。エリア別では奈良県が97.3%と好調で、京都府下が82.1%、大阪市部が75.7%、滋賀県が70.4%と70%台を超えている。

## ◆首都圏、契約率69.6%、発売は49.1%の減少、平均価格・㎡単価ともに2か月連続の上昇

首都圏の8月の発売戸数は2110戸で、前年同月比49.1%減と7か月連続で減少し、7月の4222戸から50.0%の大幅減となった。東京都下のみ前年同月比55.0%増と大きく伸ばしたが、東京23区部の同49.9%減をはじめ、その他エリアも軒並み減少した。

[エリア別の発売状況] ◇東京23区部=1012戸（前年同月比49.9%減）◇東京都下=358戸（同55.0%増）◇神奈川県=326戸（同74.4%減）◇埼玉県=347戸（同9.6%減）◇千葉県=67戸（同71.5%減）—と、東京都下以外は前年水準を下回った。

[エリア別の契約率] ◇東京23区部=72.7%（前年同月比9.4P減）◇東京都下=69.6%（同9.2P減）◇神奈川県=73.6%（同14.2P減）◇埼玉県=57.1%（同10.9P減）◇千葉県=68.7%（同1.9P増）—と東京23区部と神奈川県が好調ラインの70%を上回ったが、東京都下と千葉県が60%台、埼玉県が50%に低迷。

[価格動向] ◇戸当たり平均価格=5685万円で、前年同月比889万円、18.5%の上昇、2か月連続の上昇◇㎡単価=77.5万円で、同9.8万円、14.5%の上昇、2か月連続の上昇。[平

均専有面積] 73.39 m<sup>2</sup>で、前年同月比 2.5 m<sup>2</sup>増、3.5%拡大。[即日完売] 6 物件 58 戸(シェア 2.7%)。[販売在庫の状況] 8 月末時点の販売在庫は 3426 戸で、前月末比 158 戸の減少、2 か月連続の減少。前年同月末(4130 戸)比では 704 戸の減少。

[2014 年 9 月の発売予測] 9 月の発売は前年同月の 5970 戸を大きく下回る 3000 戸となる見込み。

◆近畿圏、契約率は 71.7%、発売は 9 か月連続減少、平均価格、m<sup>2</sup>単価は 3 か月連続の上昇  
近畿圏の 8 月の発売戸数は 1217 戸で、前年同月比 39.0%減と 9 か月連続の減少。

[エリア別の発売状況] ◇大阪市部=411 戸(前年同月比 3.7%減)◇大阪府下=197 戸(同 63.6%減)◇神戸市部=212 戸(同 34.2%増)◇兵庫県下=117 戸(同 76.4%減)◇京都市部=84 戸(同 62.3%減)◇京都府下=56 戸(前年同月の発売はなし)◇奈良県=113 戸(同 2160.0%増)◇滋賀県=27 戸(同 73.3%増)◇和歌山県=0 戸(前年同月の発売はなし)一と、初回売出し物件が中規模・小規模が中心だったことに加え、大阪府下と兵庫県下が大幅に減少したことで全体でも 4 割近くの減少となった。

[契約率] 初月契約率は 71.7%で、前年同月に比べ 9.4P 減、前月比では 5.4P 減となったが、7 か月連続で 70%を超え好調を維持。

[価格動向] ◇戸当たり平均価格=3808 万円、前年同月比 389 万円、11.4%の上昇で 3 か月連続の上昇◇m<sup>2</sup>単価=53.5 万円、同 6.9 万円、14.8%の上昇で、3 か月連続の上昇。

[平均専有面積] 71.20 m<sup>2</sup>で、前年同月比 2.19 m<sup>2</sup>減、3.0%の縮小。

[即日完売] 1 物件 4 戸(シェア 0.3%)。

[販売在庫の状況] 8 月末時点の販売在庫は 2004 戸で、前月末比 62 戸の減少、前年同月末比で 289 戸の増加。[2014 年 9 月の発売予測] 9 月の発売は前年同月の 3671 戸を下回る 1500 戸程度を予測。

[URL] <http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/182/s201408.pdf> (首都圏)

<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/181/k201408.pdf> (近畿圏)

【問合先】企画調査部 03-3225-5301

## 調査統計

### 国交省、7 月の建設工事受注高 8.3%増の 6.6 兆円、不動産業の発注 10.1%減

国土交通省がまとめた今年 7 月の「建設工事受注動態統計調査報告」によると、受注高は 6 兆 6095 億円で、前年同月比 8.3%増加した。うち元請受注高は 4 兆 6057 億円で同 9.9%増加し、下請受注高は 2 兆 38 億円で同 4.8%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 7097 億円で、同 24.1%増加し平成 25 年 4 月以降 16 か月連続の増加、民間等からの受注高は同 3.0%増の 2 兆 8960 億円で、4 か月連続の増加となった。

民間等からの建築工事・建築設備工事(1 件 5 億円以上)の受注工事額は同 29.9%増の 6108 億円で、4 か月連続の増加。このうち発注者別に不動産業をみると、7 月は同 10.1%減の 1618 億円で、3 か月連続の減少となった。

7 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 7097 億円(前年同月比

24.1%増)、「民間等」からは2兆8960億円(同3.0%増)。元請・下請別では、元請受注高は4兆6057億円(同9.9%増)、下請受注高は2兆38億円(同4.8%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6108億円(同29.9%増)。工事種類別でみると、受注工事額が多いのは「住宅」で1859億円(同12.6%増)、次いで「工場・発電所」869億円(同66.4%増)、「事務所」804億円(同142.9%増)ーなどの順。

「民間等」を発注者別にみると、「サービス業」の発注が2684億円(同78.3%増)で最多、次いで「不動産業」1618億円(同10.1%減)、「製造業」647億円(同43.9%増)、「情報通信業」446億円(前年同月の受注はなし)ーと続いている。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」=1290億円◇サービス業の「教育・研究・文化施設」=706億円◇サービス業の「医療・福祉施設」=698億円ーなど。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001053460.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、10月の主要建設資材需要、セメントやアスファルトなどプラス予測

国土交通省がまとめた今年10月の「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、小形棒鋼、アスファルトなどの予測需要量は前年水準に比べ増加し、木材、普通鋼鋼材、形鋼は減少すると予測している。

[セメント、生コンクリート] ◇セメント=460万t(前年同月比5.2%のプラス)◇生コンクリート=925万m<sup>3</sup>(同2.3%のプラス) [木材] 80万m<sup>3</sup>(同12.8%のマイナス) [普通鋼鋼材、形鋼、小形棒鋼] ◇普通鋼鋼材=195万t(同2.7%のマイナス)◇形鋼=41万t(同3.5%のマイナス)◇小形棒鋼=84万t(同5.1%のプラス) [アスファルト] 15万t(同20.0%のプラス)。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001054518.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

## ビル市況

### 三鬼商事、8月の都心5区のオフィス空室率6.02%、14か月連続で改善

三鬼商事がまとめた8月末現在の「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29棟、既存ビル2602棟)によると、東京ビジネス地区(都心5区=千代田・中央・港・新宿・渋谷)の平均空室率は6.02%で、前月比0.18P減と、14か月連続で改善した。同社では「8月は大型テナントの動きは多く見られなかったものの、移転需要が堅調に推移したことや、解約の影響が少なかったことから、この1か月間に東京のビジネス地区全体で減少した空室面積は約1万2000坪となった」と分析。

[大型新築ビル(29棟)] ◇空室率=18.17%(前月比0.76P増、前年同月比0.24P増)。8月は新築ビル5棟が竣工し、募集状況はおおむね順調だったが、一部のビルで募集面積を残したことや、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ため、同空室率

が上昇した◇平均月額坪当たり賃料＝2万6590円(前年同月比3.96%、1012円の上昇、前月比では2.17%、591円下落)。

[大型既存ビル(2602棟)] ◇空室率＝5.77%(前月比0.21P減、前年同月比2.21P減)。8月は大型解約の動きが少ない中、統合に伴う移転や館内増床などの成約が見られたことから、同空室率が低下した◇平均月額坪当たり賃料＝1万6523円(前年同月比2.61%、421円の上昇、前月比では0.46%、76円の上昇)。

[URL] [https://www.e-miki.com/market/download/sikyo/F1409\\_T0.pdf](https://www.e-miki.com/market/download/sikyo/F1409_T0.pdf)

【問合せ先】Mネット事業部 03-3275-0155

## イベント案内

### 国交省、「土地月間」の10月、全国各地でセミナーやイベント等開催

国土交通省は将来の豊かな生活形成の一環として、土地の有効利用など土地施策への取組で土地に関する基本理念の普及・啓発を目的に10月を「土地月間」、10月1日を「土地の日」と定め国と地方公共団体、関係団体等が全国で土地に関する様々なイベントを開催する。主なイベントとして、(公社)日本不動産鑑定士協会連合会による「無料相談会」を9月29日(月)～10月31日(金)(全国約150市区町村)、(一財)土地情報センターによる「土地月間記念講演会」を10月2日(木)14:00～16:00「大阪市中央公会堂」(大阪市北区)などが行われる。このほかの行事等は下記URLから。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001054393.pdf>

【問合せ先】土地・建設産業局総務課 03-5253-8111 内線 30122、30123

### 10月は住生活月間、全国各地でセミナーをはじめ多彩なイベントを開催

国土交通省や地方公共団体、当協会など住宅関係95団体などで構成する「住生活月間実行委員会」などは、今年度も「住生活月間」(10月1～31日)として、全国各地で講演会やセミナー、ハウジングフェアなど多彩なイベントを開催する。

#### 《主なイベント》

◆(1)「第26回住生活月間」「第26回住生活月間中央イベントスーパーハウジングフェア in 広島」の合同記念式典＝10月11日(土)11:20～12:10◇会場：リーガロイヤルホテル広島(広島県広島市)(2)住生活月間功労者の表彰＝10月11日(土)12:20～12:40、国土交通大臣表彰及び住宅局長表彰◇会場：リーガロイヤルホテル広島(広島県広島市)、住意識の向上とゆとりある住生活の実現及び建築物の質の向上に向けて、優れた活動を行い顕著な功績をあげた個人又は団体に対して表彰。

◆住生活月間フォーラム＝10月22日(水)13:30～16:00◇会場：住宅金融支援機構本店『すまい・るホール』(東京都文京区)◇テーマ：「多世代循環型社会の実現～高齢者や子育て世代が魅力を感じる社会のあり方～」[基調講演]三浦展氏(カルチャースタディーズ研究所主宰)、[パネル・ディスカッション]コーディネーター：安達功氏(日経BPインフラ総合研究所上席研究員)、パネリスト：内山博文氏(株リビタ常務取締役)、樋野公宏氏(東京大

学大学院工学系研究科准教授)、三浦 展氏(カルチャースタディーズ研究所主宰)。多世代が持続的に居住することができる住まい・コミュニティづくりや、暮らしを支える住生活関連サービスのあり方等について考え、豊かな住生活の実現に向けた方向性を探る。

◆東日本大震災被災者の方向け住宅再建相談会(主催：(独)住宅金融支援機構)＝10月5日(日)～26日(日)、岩手県・宮城県及び福島県の14会場で開催予定。東日本大震災で被災された方の住宅再建を支援するため、住宅再建相談会(災害復興住宅融資の制度案内、返済シミュレーションの作成、資金計画のアドバイス)を開催。

◆「住宅の長寿命化リフォームシンポジウム」(主催：(社)住宅リフォーム推進協議会)＝10月28日(火)13:30～16:30、会場は住宅金融支援機構本店「すまい・るホール」。「長く優しく住むためのリフォーム～超高齢化社会の住まいと住まい方～」をテーマとした明治大学理工学部建築学科教授・園田眞理子氏による基調講演をはじめ、パネルディスカッション等を予定。

〔URL〕<http://www.jh-a.or.jp/jyuuseikatu/top.html>

【問合先】住生活月間実行委員会事務局 03-3291-0881

## 講習会

### 建築環境・省エネ機構、26年度後期CASBEE建築、戸建評価員講習・試験実施

(一財)建築環境・省エネルギー機構は、平成26年度後期「CASBEE(建築環境総合性能評価システム)建築評価員、戸建評価員講習・試験」を実施する。申込方法など詳細は下記URLを参照。

#### 「CASBEE 戸建評価員」講習・試験の日程

〔講習日〕◇10月15日(水)名古屋会場(桑山ビル 名古屋市中村区) ◇10月22日(水)東京会場(スクワール麴町 東京都千代田区) ◇10月29日(水)大阪会場(千里ライフサイエンスセンター 大阪府豊中市) ◇11月6日(木)仙台会場(フォレスト仙台 仙台市青葉区) ◇11月11日(火)札幌会場(北海道水産ビル 札幌市中央区)〔試験日〕平成26年12月3日(水)13:50～16:10、札幌・仙台・東京・名古屋・大阪〔受験資格〕建築士資格(1級、2級、木造)

#### 「CASBEE 建築評価員」(戸建住宅を除く建築物対象)講習・試験の日程

〔講習日〕◇11月7日(金)福岡会場(A.R.Kビル 福岡市博多区) ◇11月11日(火)東京1会場(飯田橋レインボービル 東京都新宿区) ◇12月4日(木)大阪会場(千里ライフサイエンスセンター 大阪府豊中市) ◇12月9日(火)東京2会場(飯田橋レインボービル 東京都新宿区)〔試験日〕平成27年1月15日(木)東京・大阪・福岡〔受験資格〕1級建築士。

〔URL〕<http://www.ibec.or.jp/CASBEE>

【問合先】CASBEE 評価員センター 03-3222-6714