



## 年間で首都圏 4.5 万戸、近畿圏 2.1 万戸

～不動産経済研、2015 年のマンション供給を予測

不動産経済研究所がまとめた、「2015 年の首都圏及び近畿圏マンション市場予測」によると、首都圏の新築マンション市場の 2014 年は消費税増税の反動減で 4 万 2500 戸(2013 年比 24.7%減)にとどまるが、2015 年は前年比 5.9%増の 4 万 5000 戸となる見通しである。都心回帰が再び強まり東京 23 区の超高層・大型物件や駅前再開発物件などに人気が集まり、シェアが 2 年ぶりに 50%を上回る。建築コストの上昇等による価格の上昇傾向は変わらず、東京 23 区など人気エリアは『新価格』物件が中心となる。郊外部も高値を模索することになるが、エンドユーザーの反応次第では軌道修正が迫られることになりそうだ。

〔供給予測のエリア別内訳〕 ◇東京 23 区=2 万 3000 戸(2014 年見込み比 12.7%増)◇東京都下=4000 戸(2014 年見込みは 4000 戸)◇神奈川県=9000 戸(同 4.3%減)◇埼玉県=4000 戸(同 7.0%減)◇千葉県=5000 戸(同 13.6%増)一と、東京都下は横ばい、神奈川県、埼玉県は減少するが、東京 23 区と千葉県は二桁増となる見込みである。

〔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中、2014 年 1～11 月の平均価格は 5070 万円で、1992 年の同 5066 万円以来の高水準となっており、2015 年も価格の上昇が続く。しかし郊外部では戸当たり価格の上昇抑制は必至で、専有面積は縮小へ向かう◇商品特性のテーマとしては、①太陽光・太陽熱利用、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・蓄エネマンションや免震・制震構造、防災用品など安心・安全設備に引き続き関心が集まる②子育て支援、高齢者対応企画などが今まで以上に目立ってくるだろうとみている。

〔2014 年年間の供給実績見込み〕 ◇東京 23 区=2 万 400 戸◇東京都下=4000 戸◇神奈川県=9400 戸◇埼玉県=4300 戸◇千葉県=4400 戸—合計 4 万 2500 戸を見込んでいる。消費税増税の反動減で、供給戸数は 2 月以降 9 か月連続で前年同月を下回っており、前年比では 24.7%減と大きく落ち込む。着工も減少しており、1～10 月の着工戸数は前年同期比 12.2%減の 5 万 1227 戸にとどまっている。しかし 9 月は 6023 戸、10 月は 7102 戸と持ち直してきており、これらの物件の多くは 2015 年以降に発売される。在庫は 11 月末現在で 3862 戸と依然として適正水準を大きく下回り、都心部を中心に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、建築コストの上昇をどう凌ぐかが引き続きカギになるものの、消費税再増税の延期により 2015 年の市場は落ち着きを取り戻し、エンドユーザーの動き次第では、4 万 5000 戸を上回ることも期待できるとみている。

「2015 年の近畿圏マンション市場予測」 来年の年間発売戸数は 2014 年から微増の 2 万 1000 戸程度になる見通し。

リーマンショック以降、2013年までは順調に市場は回復していたが、建築コストの高騰と用地取得費の上昇から販売価格がアップ。そのため2014年は大規模物件を中心に発売開始の先送りが相次ぎ、前年比23.0%減の1万9000戸前後となる見込みである。

供給面では、大阪市内を中心に超高層物件が活発化し人気を集めそうだ。大阪市内外周部・北摂・阪神間では超大型など、一次取得向けの近郊物件も続々と登場予定。エリア別では、大阪市部、大阪府下、兵庫県下、滋賀県などの増加が見込まれる。

分譲価格・㎡単価の動向では、近畿圏のほぼ全域で春商戦から新価格への移行が顕著になり、グロス価格の抑制を図るため専有面積の縮小は必至とみられる。現在は割安感により販売が好調で、在庫は11月末で2046戸と相変わらず低水準。

市場は依然として大手集中が続き、郊外では、建築コストや人件費が安定している建売戸建・ミニ戸建との競合が激化すると予測している。

[URL] <http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/190/y2015.pdf>

【問合先】 企画調査部 03—3225—5301



## 調査統計

### 国交省、10月の建設総合統計、出来高総計は0.6%減の4.5兆円

国土交通省がまとめた、「建設総合統計」(今年10月分)によると、10月の出来高総計は4兆5226億円(前年同月比0.6%減)で、このうち民間総計は2兆4238億円(同5.0%減)、公共総計は2兆988億円(同5.1%増)となっている。民間総計の出来高は、消費税率引き上げ前の駆け込み需要の影響が大きかった前年同月と比較すると、5.0%減少したが、前々年同月と比較すると7.2%増加した。

建設総合統計は、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、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ている。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〉1兆9873億円(前年同月比7.3%減)、うち居住用1兆2561億円(同12.3%減)、非居住用7312億円(同2.6%増) 〈土木〉4336億円(同7.2%増)。

[公共の出来高総計の内訳] 〈建築〉3546億円(同18.9%増)、うち居住用635億円(同17.0%増)、非居住用2911億円(同19.4%増) 〈土木〉1兆7441億円(同2.6%増)。

[地域別の出来高] ◇北海道=3121億円(同14.2%減) ◇東北=5960億円(同8.6%増) ◇関東=1兆4155億円(同1.2%減) ◇北陸=2665億円(同8.1%減) ◇中部=5064億円(同1.3%増) ◇近畿=5565億円(同3.0%増) ◇中国=2450億円(同2.0%増) ◇四国=1214億円(同4.5%減) ◇九州・沖縄=5032億円(同0.7%減)。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001063564.pdf>

<http://www.mlit.go.jp/common/001063565.pdf> (10月分統計概要)

【問合先】 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

## 東京都、建設リサイクルパトロールで法に基づく助言が 16 件

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に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、標識の未掲示等が確認された現場での「法に基づく助言」が 16 件、法に基づかない軽微な事項や他法令違反の指導等を 302 件、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 10 月 1 日～31 日で、建設リサイクル法の届出があった 2448 件のうち 721 件で実施した。

[URL] <http://www.metro.tokyo.jp/INET/OSHIRASE/2014/12/20ocg400.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)

## 木耐協が調査、耐震性に不安ある住宅は 9 割以上

全国の工務店・リフォーム事業者・設計事務所など 1100 社以上で組織する日本木造住宅耐震補強事業者協同組合は、昭和 25 年～平成 12 年 5 月までに着工した木造在来工法 2 階建て以下の家屋を対象に実施した「木造住宅耐震診断結果」(平均築年数 28.87 年)をまとめた。それによると、91.71%の木造住宅が現行の耐震性を満たしていなかった。診断結果は①「倒壊しない」1.28%(265 件)②「一応倒壊しない」7.02%(1451 件)③「倒壊する可能性がある」16.72%(3456 件)④「倒壊する可能性が高い」74.99%(1 万 5504 件)。このうち◇昭和 55 年以前の建物(旧耐震基準建物、平均築年数 37.26 年)＝①「倒壊しない」0.12%(12 件)②「一応倒壊しない」1.75%(181 件)③「倒壊する可能性がある」11.23%(1161 件)④「倒壊する可能性が高い」86.91%(8986 件)―旧耐震基準で建てられた住宅の 98.14%が耐震性に問題あり◇昭和 56 年以降の建物(新耐震基準建物、平均築年数 20.47 年)＝①「倒壊しない」2.45%(253 件)②「一応倒壊しない」12.29%(1270 件)③「倒壊する可能性がある」22.20%(2295 件)④「倒壊する可能性が高い」63.06%(6518 件)―新耐震基準で建てられた住宅でも 85.26%の住宅に問題があった。

木耐協の耐震診断は人命を守ることに重点を置き、「大地震時に倒壊しない」ための耐震性確保を目標に据え、建築基準法で二段階に設定する大地震(数百年に一度起こる震度 6 強クラスの地震)では「人命を守ること」や中地震(建物が建っている間に何度か遭遇する可能性のある震度 5 強程度の地震)では「建物という財産を守ること」と異なり大地震への対応の 1 段階を基準としている。

[URL] <http://www.mokutaikyo.com/data/201412/141217.pdf>

【問合せ先】 03—6261—2040

## 市場動向

アットホーム、11 月の首都圏居住用賃貸の成約は 1.6%減の 1 万 8124 件

アットホームがまとめた今年 11 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 1 万 8124 件で、前年同月比 1.6%減少し、3 か月ぶりにマイナスとなった。首都圏の中古マンションの中で、成約の過半数を占める東京 23 区でシングル向き物件の成約が振るわず再び減少したことと、中古アパートが神奈川県を中心に不調だったことによるもの。ただ新築物件はマンション・アパートともに同 8 か月連続で増加している。

[居住用賃貸物件の登録状況] ◇首都圏の登録件数=26 万 4795 件(前年同月比 2.1%減)、うち◇東京 23 区=12 万 5091 件(同 5.5%減)◇東京都下=2 万 6409 件(同 3.6%減)◇神奈川県=6 万 5219 件(同 4.0%増)◇埼玉県=2 万 4813 件(同 1.7%減)◇千葉県=2 万 3263 件(同 2.8%増)一で、神奈川県と千葉県が前年水準を上回っている。

[1 m<sup>2</sup>当たり登録賃料] ◇賃貸マンション=2644 円(前年同月比 0.7%下落)◇賃貸アパート=2215 円(同 1.0%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 0.1%下落)◇賃貸アパート=6.05 万円(前年同月は 6.05 万円)。

[成約のエリア別状況] ◇首都圏の成約件数=1 万 8124 件(前年同月比 1.6%減)、成約数は前年同月比 3 か月ぶりに減少。マンションは 23 区が減少したが神奈川県が 7.9%増加し、首都圏全体は 0.4%増となり同 3 か月連続で増加。うち◇東京 23 区=8124 件(同 3.5%減)◇東京都下=1445 件(同 5.7%減)◇神奈川県=4921 件(同 1.7%減)◇埼玉県=1844 件(同 3.4%減)◇千葉県=1790 件(同 15.3%増)一で、千葉県以外は減少。

[m<sup>2</sup>当たり成約賃料・首都圏平均] ◇賃貸マンション=2582 円(同 0.8%下落)、2 か月ぶりに下落◇賃貸アパート=2175 円(同 0.7%下落)、4 か月ぶりに下落。

[1 戸当たり成約賃料・首都圏平均] ◇賃貸マンション=9.03 万円(同 0.7%上昇)、2 か月連続の上昇◇賃貸アパート=6.29 万円(同 1.5%上昇)、3 か月ぶりに上昇。

[URL] <http://athome-inc.jp/pdf/market/14121701.pdf>

【問合せ先】広報担当 03-3580-7185

## 資格試験

### 国土交通省、平成 26 年一級建築士試験「設計製図試験」の合格者発表

国土交通省は 10 月 12 日に全国 50 会場で実施した、平成 26 年一級建築士試験「設計製図の試験」の合格者を発表した。同試験の実受験者は 9362 人、このうち合格者は 3793 人で、合格率は 40.5%だった。なお、台風 19 号の影響により 10 月 12 日の同試験を中止した沖縄県会場は除く。沖縄県会場の同試験は平成 27 年 1 月 11 日(日)に変更して実施、合格発表は 2 月 26 日(木)頃を予定。同試験は同省の指定試験機関である(公財)建築技術教育普及センターが実施している。合格者には合格通知書を送付し、不合格者には不合格の旨及び成績を通知する。 [URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/house05\\_hh\\_000521.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000521.html)

[http://www.jaeic.or.jp/20141218\\_1k/1k-gken.htm](http://www.jaeic.or.jp/20141218_1k/1k-gken.htm)((公財)建築技術教育普及センター)

【問合せ先】住宅局建築指導課資格検定係 03-5253-8111 内線 39542  
(公財)建築技術教育普及センター 試験部試験第一課「一級建築士試験」担当 03-6261-3310

## 賃貸不動産経営管理士試験を 4188 名が受験、合格発表は 1 月 14 日

(一社)賃貸不動産経営管理士協議会は、平成 26 年度賃貸不動産経営管理士試験を全国 11 地区で実施し、4188 名が受験した。合格発表は平成 27 年 1 月 14 日(水)。可否通知は受験者全員に通知。同日午後 12 時以降にホームページでも掲載する。

〔URL〕 <http://www.chintaikanrishi.jp/topics/?p=238>

【問合先】受付センター04—7170—5520



## 協会だより

### 平成 27 年新年賀会、1 月 13 日にホテルニューオータニで開催

当協会では、平成 27 年新年賀会を 1 月 13 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。

### 第 7 回耐震化実践アプローチセミナー、1/22 に都庁 5 階大会議場で開催

当協会は、1 月 22 日(木)午後 6 時から、東京・新宿区の東京都庁 5 階大会議場で「第 7 回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)三井住友銀行、野村證券(株)。

日時 平成 27 年 1 月 22 日(木) 開場 17:30 開会 18:00

場所 東京都庁 第一本庁舎 5 階「大会議場」

内容 第 1 部「東京都の耐震化推進条例とその対策」

18:10~18:50 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

第 2 部「耐震化の知識とその対策」

18:55~19:55 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

20:00~20:40 耐震改修の手法

(有)TASS 設計室 代表取締役 酒井善明 氏

なお、セミナーと並行して、18:00~20:30 まで個別相談会も開催します。

参加希望者は、次頁の「第 7 回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@zenjukyo.jp](mailto:taishin@zenjukyo.jp)

**お知らせ** 12 月 27 日(土)から 1 月 4 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 26 日(金)号で終了し、新年は 1 月 9 日(金)号より再開いたします。

# 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

【定員】

日時：1月22日(木)

500名

＜開場＞17:30 開会＞18:00＞

### 第1部『東京都の耐震化推進条例とその対策』

- 18:10～18:50 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

### 第2部『耐震化の知識とその対策』

- 18:55～19:55 安全で安心な生活を送るために  
～建物はなぜ地震で壊れるのか、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
- 20:00～20:40 耐震改修の手法  
～耐震工事の経験から学ぶ手法と対策～  
講師：有限会社TASS設計室 酒井善明氏

受講  
個別相談  
無料

### 随時開催 『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。

※内容及び時間については一部変更になることがあります。

#### ＜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@zenjuko.jp

☎ 0120-363-232 (全住協コールセンター)

FAX.03-3511-0616

# 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 <small>(カナ)</small>	様		ご紹介者様 <small>(カナ)</small>	[H] 様
ご住所 <small>(〒 - )</small>				
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する際は、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	<input type="checkbox"/> ビル・マンションオーナー様 <input type="checkbox"/> ビル・マンション区分所有者様 <input type="checkbox"/> 管理組合理事長様 <input type="checkbox"/> 管理会社様 <input type="checkbox"/> 所有者様代理 <input type="checkbox"/> 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 <small>(複数選択可)</small>	<input type="checkbox"/> 耐震診断 <input type="checkbox"/> 耐震設計・補強工事 <input type="checkbox"/> 建物の建替え・解体工事 <input type="checkbox"/> 建物の売却 <input type="checkbox"/> 入居中のテナントについて <input type="checkbox"/> 他の区分所有者との協議について <input type="checkbox"/> その他 ( )			
相談時間 <small>(複数選択可)</small>	<input type="checkbox"/> ①18:00~18:30 <input type="checkbox"/> ②18:30~19:00 <input type="checkbox"/> ③19:00~19:30 <input type="checkbox"/> ④19:30~20:00 <input type="checkbox"/> ⑤20:00~20:30		※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、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応じ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個別相談会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個別相談会等にて相談者と応じた当協会会員企業 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。