



## 首都圏 4.4 万戸、近畿圏 1.8 万戸でともに大幅減

### ～不動産経済研、2014 年新築分譲マンション市場動向

不動産経済研究所がまとめた 2014 年の「首都圏・近畿圏新築分譲マンション市場動向」によると、首都圏の昨年 1 年間の発売総戸数は前年比 20.5%減の 4 万 4913 戸と大幅に減少した。年間の供給が減少したのは 2011 年以来 3 年ぶり。売れ行きの勢いを示す昨年 1 年間の月間契約率の平均は 75.1% (前年比 4.4P 減) で好不調の目安の 70% を超えて好調な売れ行きで推移した。

近畿圏の昨年 1 年間の発売総戸数は前年比 23.8%減の 1 万 8814 戸で、1992 年の 1 万 2121 戸以来の低水準となった。昨年 1 年間の月間契約率の平均は 76.6% (前年比 3.0P 減) で、前年より落ち込んだが、2012 年以来 3 年連続で 70% 台後半を維持している。

#### 《2014 年のマンション市場動向概要》

◆**首都圏の市場** [エリア別の発売状況] ◇東京 23 区=2 万 774 戸 (前年比 26.7%減)  
◇東京都下=4425 戸 (同 0.2%減) ◇神奈川県=1 万 121 戸 (同 14.3%減) ◇埼玉県=4473 戸 (同 32.4%減) ◇千葉県=5120 戸 (同 3.0%減) —と全エリアで減少し、東京 23 区、神奈川県、埼玉県は大幅に落ち込んだ。

[売行き状況] ◇初月の契約戸数の合計=3 万 3750 戸 ◇月間契約率の平均=75.1% (前年比 4.4P 減)。[価格動向] ◇戸当たり平均価格=5060 万円 (前年比 131 万円、2.7%の上昇) —2 年連続の上昇 ◇㎡単価=71.1 万円 (同 1.4 万円、2.0%の上昇) —2 年連続の上昇。建築コストの上昇などの影響により全エリアで戸当たり、単価ともに上昇。億ションの発売は 908 戸で、前年 (1504 戸) 比 596 戸、39.6%の減少。[販売在庫の状況] 2014 年 12 月末現在の販売在庫は 6042 戸で、前年末比 952 戸の増加。年末時点の在庫が 6000 戸を上回るのは 2011 年の 6166 戸以来 3 年ぶり。

[2015 年の発売予測] 4 万 5000 戸程度 (前年比 0.2%増) となる見込み。

◆**近畿圏の市場** [エリア別の発売実績] ◇大阪市部=6229 戸 (前年同月比 27.4%減) ◇大阪府下=3758 戸 (同 40.8%減) ◇神戸市部=3277 戸 (同 9.5%増) ◇兵庫県下=1738 戸 (同 38.8%減) ◇京都市部=1957 戸 (同 9.1%減) ◇京都府下=730 戸 (同 393.2%増) ◇奈良県=579 戸 (同 19.9%減) ◇滋賀県=394 戸 (同 47.0%減) ◇和歌山県=152 戸 (同 9.5%減)。

[売行き状況] ◇初月の契約戸数の合計=1 万 4416 戸 ◇月間契約率の平均=76.6% (前年比 3.0P 減)。[価格動向] ◇戸当たり平均価格=3647 万円 (前年同月比 151 万円、4.3%の上昇) —2 年連続の上昇 ◇㎡単価=52.8 万円 (同 2.7 万円、5.4%の上昇) —2 年連続の上昇。㎡単価は 1993 年の 53.1 万円以来の高水準となった。[販売在庫の状況] 2014 年 12 月末時点の販売在庫は 2094 戸で、前年末比で 169 戸の減少。このうち建物竣工済みの完成在庫は

14.1%増の559戸。

〔2015年の発売予測〕2万1000戸程度(前年比11.6%増)となる見込み。

〔URL〕<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/193/s2014.pdf>(首都圏2014年のまとめ)

<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/191/k2014.pdf>(近畿圏2014年のまとめ)

【問合せ先】企画調査部 03—3225—5301

## 調査統計

### 国土省、昨年12月の建設労働需給調査、8職種の過不足率1.8%に拡大

国土交通省は、「建設労働需給調査結果」(平成26年12月調査)をまとめた。この調査は、全国の型わく工(土木と建築)、左官、とび工、鉄筋工(土木と建築)=6職種と電工、配管工の2職種を加えた8職種を対象に、平成26年12月10日～20日の間の1日(日曜、休日を除く)を調査対象日として過不足率を調べたもの。全国の8職種の過不足率は、昨年11月の1.7%の不足から、12月は1.8%の不足となり、不足幅が0.1ポイント拡大した。東北地域の8職種の過不足率は、11月の1.5%の不足から、12月は0.9%の不足へと不足幅が0.6ポイント縮小した。今後、8職種の労働者の確保見通しは、全国と東北地域とも「普通」。

〔昨年12月の職種別過不足率の状況〕◇型わく工(土木)=5.8%(前月比3.9P増)◇型わく工(建築)=1.9%(前月も1.9%)◇左官=2.4%(同0.6%増)◇とび工=2.2%(同1.7P減)◇鉄筋工(土木)=4.4%(同3.4P増)◇鉄筋工(建築)=1.3%(同1.2P増)◆6職種計=2.4%(同0.3P増)◇電工=1.0%(同0.2P減)◇配管工=1.0%(同0.3P増)◆8職種計=1.8%(同0.1P増)。

〔URL〕<http://www.mlit.go.jp/common/001066858.pdf>

【問合せ先】土地・建設産業局建設市場整備課 03—5253—8111 内線24853、24854

### 国土省、昨年12月末時点の低炭素建築物新築等計画の認定は累計7230戸

国土交通省は、「都市の低炭素化の促進に関する法律」に基づく低炭素建築物新築等計画の認定状況(平成26年12月末時点)をまとめた。この認定制度は、平成24年12月4日から運用を開始した。〔一戸建ての住宅〕◇平成26年10月=201戸◇同11月=187戸◇同12月=185戸〔共同住宅等の住戸〕◇平成26年10月=87戸◇同11月=48戸◇同12月=273戸〔非住宅建築物〕平成26年10、11、12月とも0棟〔総戸数〕◇平成26年10月=288戸◇同11月=236戸◇同12月=458戸。〔制度運用開始からの累計(平成26年12月末時点)〕◇一戸建ての住宅=4048戸◇共同住宅等の住戸=3179戸◇非住宅建築物=1棟◇総戸数=7230戸(うち非住宅建築物1棟)。

〔URL〕[http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000570.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000570.html)

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03—5253—8111 内線39466

### 国土省、主要建設資材の需給は均衡、石油価格はやや下落

国土交通省は平成27年1月1～5日に調査した「主要建設資材需給・価格動向調査結果」をまとめた。生コン、鋼材、木材など7資材13品目について、価格、需給、在庫等の動向を

調査したもので、全国の建設資材動向は次のとおり。[価格動向]＝石油は「やや下落」、その他の資材は「横ばい」。[需給動向]＝全ての資材が「均衡」。[在庫状況]＝全ての資材が「普通」。被災3県(岩手、宮城、福島)の建設資材動向は次のとおり。[価格動向]＝石油は「やや下落」、その他の資材は「横ばい」。[需給動向]＝全ての資材が「均衡」。[在庫状況]＝骨材(砂、砂利、碎石、再生碎石)は「やや品不足」。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001066811.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 24864

## 市場動向

### 不動産経済研、2014年12月の発売は首都圏13%増、近畿圏は32%減

不動産経済研究所がまとめた2014年12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9389戸で、前年同月比13.9%増となり、11か月ぶりに前年水準を上回った。エリア別の発売では東京23区が同4.3%減の4373戸と唯一減少したが、その他のエリアは増加した。売れ行きの勢いを示す月間契約率は69.9%(同6.2P減)と2か月ぶりに好調ラインの70%を下回った。埼玉県が4割台に低迷したほか、東京23区も好調ラインの70%を下回った。平均価格は5022万円で同316万円(5.9%)の下落、㎡単価も71.0万円で同3.3万円(4.4%)下落した。東京23区は平均価格・㎡単価ともに下落したが、東京都下、神奈川県、埼玉県はいずれも上昇した。

近畿圏の発売戸数は1638戸で、前年同月比32.1%減で3か月ぶりに前年水準を下回った。エリア別の発売では兵庫県下(190戸、同66.7%増)、奈良県(75戸、同650.0%増)、京都府下(6戸、前年同月は0戸)が増加したが、その他のエリアは減少した。月間契約率は73.0%で同3.2P増と売れ行きは依然好調。好調ラインの70%を上回ったのは昨年2月以降11か月連続となり、京都市部は90.5%(同5.5P増)、神戸市部は71.7%だが同37.2Pと大幅に増加した。兵庫県下と滋賀県は2桁の減少とともに70%を下回った。平均価格は3872万円で同540万円(16.2%)の上昇、㎡単価も56.8万円で同6.2万円(12.3%)上昇し、価格・㎡単価ともに7か月連続で上昇。奈良県以外は平均価格・㎡単価ともに上昇した。

#### ◆首都圏、契約率69.9%、発売は13.9%の増加、平均価格・㎡単価ともに4か月ぶりの下落

首都圏の昨年12月の発売戸数は9389戸で、前年同月比13.9%増と11か月ぶりの増加。

[エリア別の発売状況] ◇東京23区＝4373戸(前年同月比4.3%減) ◇東京都下＝958戸(同162.5%増) ◇神奈川県＝2209戸(同26.8%増) ◇埼玉県＝671戸(同20.3%増) ◇千葉県＝1178戸(同16.4%増) —と、東京23区以外は前年水準を上回った。

[エリア別の契約率] ◇東京23区＝67.9%(前年同月比11.9P減) ◇東京都下＝74.8%(同1.1P減) ◇神奈川県＝77.7%(同1.4P減) ◇埼玉県＝47.8%(同14.9P減) ◇千葉県＝71.5%(同9.9P増) —東京23区と埼玉県以外は好調ラインの70%を上回った。

[価格動向] ◇戸当たり平均価格＝5022万円で、前年同月比316万円、5.9%の下落、4か月ぶりの下落 ◇㎡単価＝71.0万円で、同3.3万円、4.4%の下落、4か月ぶりの下落。[平均専有面積] 70.79㎡で、前年同月比1.03㎡減、1.4%縮小。[即日完売] 14物件207戸(シ

エア 2.2%)。[販売在庫の状況] 12 月末時点の販売在庫は 6042 戸で、前月末比 2180 戸の増加、4 か月連続の増加。前年同月末(5090 戸)比では 952 戸の増加。

[2015 年 1 月の発売予測] 1 月の発売は前年同月の 1826 戸を上回る 2000 戸程度となる見込み。

◆近畿圏、契約率は 73.0%、発売は 3 か月ぶりに減少、平均価格・㎡単価は 7 か月連続の上昇  
近畿圏の昨年 12 月の発売戸数は 1638 戸で、前年同月比 32.1%減と 3 か月ぶりに減少。

[エリア別の発売状況] ◇大阪市部=512 戸(前年同月比 16.7%減)◇大阪府下=343 戸(同 57.3%減)◇神戸市部=353 戸(同 33.0%減)◇兵庫県下=190 戸(同 66.7%増)◇京都市部=116 戸(同 50.2%減)◇京都府下=6 戸(前年同月の発売はなし)◇奈良県=75 戸(同 650.0%増)◇滋賀県=35 戸(同 56.3%減)◇和歌山県=8 戸(同 73.3%減)一と、兵庫県下、京都府下、奈良県が増加。

[契約率] 初月契約率は 73.0%で、前年同月に比べ 3.2P 増、前月比では 7.9P 減。昨年 2 月以降 11 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=3872 万円、前年同月比 540 万円、16.2%の上昇で 7 か月連続の上昇◇㎡単価=56.8 万円、同 6.2 万円、12.3%の上昇で、7 か月連続の上昇。

[平均専有面積] 68.15 ㎡で、前年同月比 2.31 ㎡増、3.5%の拡大。[即日完売] 2 物件 8 戸(シェア 0.5%)。[販売在庫の状況] 12 月末時点の販売在庫は 2094 戸で、前月末比 48 戸の増加、前年同月末比で 169 戸の減少。[2015 年 1 月の発売予測] 1 月の発売は前年同月の 711 戸を上回る 1300 戸程度となる見通し。

[URL] <http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/195/s201412.pdf> (首都圏)

<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/194/k201412.pdf> (近畿圏)

【問合せ先】企画調査部 03-3225-5301



## 意見募集

### 東京都、「高齢者の居住安定確保プラン」改定案に意見募集

東京都は「東京都長期ビジョン」及び「第 6 期東京都高齢者保健福祉計画」の策定等を踏まえた、「高齢者の居住安定確保プラン」の改定案を公表し、意見・提案の募集を開始した。同プランは高齢者の居住の安定確保に向け、住宅施策と福祉施策が連携し、総合的・計画的に施策を推進することを目的とした計画で、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づく「高齢者居住安定確保計画」として位置付けている。計画期間は 2015(平成 27)年度から 2020(平成 32)年度まで。応募方法は郵送、FAX、Eメール。応募締切りは 2 月 9 日(月)、郵送の場合は当日消印有効。「高齢者の居住安定確保プラン」の改定案の閲覧や応募など詳細は以下の URL を参照。

[URL] <http://www.metro.tokyo.jp/INET/BOSHU/2015/01/22p1q100.htm>

【問合せ先】都市整備局住宅政策推進部住宅政策課 03-5320-4932(住宅分野について)

福祉保健局高齢社会対策部計画課 03-5320-4565(福祉分野について)

## 建築研究所、「長期優良住宅化リフォーム推進事業シンポジウム」を開催

(独)建築研究所は国土交通省と共催で「長期優良住宅化リフォーム推進事業シンポジウム」を東京と大阪で開催する。国土交通省は既存住宅流通・リフォーム市場の活性化に向けた取り組みの一環として「長期優良住宅化リフォーム推進事業」を平成 25 年度補正予算より実施している。同シンポジウムは、平成 26 年 4 月に公募した「提案型」で採択されたプロジェクトや、今後の「提案型」の公募に向けて期待される方向性等について紹介し、今後の既存住宅流通・リフォーム市場の活性化に向けて活用することを目的としている。プログラムは、国土交通省住宅局住宅生産課の担当官による「長期優良住宅化リフォームに関する取組について」の紹介をはじめ、平成 26 年度事業「提案型」の状況報告や分野ごとの評価と今後の展望、事例紹介などが予定されている。

日時と会場は[東京会場]=2月25日(水)14:00~16:00、すまいるホール(東京都文京区)、定員 280 名。[大阪会場]=3月5日(木)14:00~16:00、グランキューブ大阪(大阪府大阪市)、定員 350 名。参加費は無料。申込みは電話、FAX、Eメールから。いずれの会場も定員になり次第締め切る。詳細は以下のURLを参照。

[URL] [http://h26.choki-reform.com/guest\\_t/symposium.html](http://h26.choki-reform.com/guest_t/symposium.html)

【問合せ】0120—605—888(長期優良住宅化リフォーム推進事業評価室事務局シンポジウム専用)

## ◆2月の行事予定

◇3日(火)	13:30~	特保住宅検査員研修(共同住宅)兼制度説明会〔弘済会館〕
◇5日(木)	12:00~	事業表彰審査会〔協会会議室〕
◇6日(金)	13:30~	特保住宅検査員研修(共同住宅)兼制度説明会〔札幌第一ホテル〕
◇12日(木)	12:00~	メルマガ発行WG(広報委員会)〔協会会議室〕
	13:00~	特保住宅検査員研修兼制度説明会〔主婦会館〕
◇16日(月)	14:00~	戸建住宅委員会〔弘済会館〕
◇17日(火)	12:00~	政策審議会〔明治記念館〕
	14:00~	平成 27 年度税制改正概要説明会・北原照久氏講演会(総務委員会・政策委員会)〔同上〕
◇19日(木)	10:45~	全住協協会交流会(北九州市ほか)
◇20日(金)	8:40~	全住協協会交流会(福岡市ほか)
	14:00~	不動産業務研修会(組織委員会)〔弘済会館〕
◇24日(火)	12:00~	広報委員会〔協会会議室〕