



## 昨年の全国マンションは5年ぶり減少の8.3万戸

～不動産経済研、今年は8.2%増の約9万戸を予測

不動産経済研究所がまとめた2014年の「全国マンション市場動向」によると、昨年1年間に全国主要都市で発売された民間による新築分譲マンション(定期借地権マンションなどは含まない)は前年比21.0%減の8万3205戸で大幅に減少した。消費税増税の反動減などにより2009年以来5年ぶりの減少となった。発売が8万戸台になるのは2011年(8万6582戸)以来3年ぶり。また、マンションの発売総額は約3兆5825億円で、前年比8121億円、18.5%の減額となった。

### 《新築分譲マンション市場動向の概要》

＜圏域別の発売状況＞◇首都圏＝4万4913戸(前年比20.5%減、全国シェア54.0%) ◇近畿圏＝1万8814戸(同23.8%減、同22.6%) ◇東海・中京圏＝4363戸(同26.8%減、同5.2%) ◇北海道＝981戸(同41.8%減、同1.2%) ◇東北地区＝989戸(同3.3%減、同1.2%) ◇関東地区＝1150戸(同4.2%減、同1.4%) ◇北陸・山陰地区＝427戸(同58.1%増、同0.5%) ◇中国地区＝2302戸(同35.6%減、同2.8%) ◇四国地区＝790戸(同10.1%減、同0.9%) ◇九州地区＝8476戸(同11.0%減、同10.2%) —と、北陸・山陰地区は増加したがその他のエリアは軒並み減少し、特に北海道、中国地区、東海・中京圏が大きく落ち込んだ。

〔主要都県・中核都市の供給内訳〕首都圏は、◇東京都＝2万5199戸(前年比23.1%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) —で、全エリアが減少。近畿圏は、◇大阪府＝9987戸(同33.1%減) ◇兵庫県＝5015戸(同14.1%減) ◇京都府＝2687戸(同16.8%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) —で、京都府以外のエリアが減少している。地方中核都市では、◇札幌市＝981戸(同41.8%減) ◇仙台市＝719戸(同15.1%減) ◇名古屋市＝3166戸(同12.5%減) ◇広島市＝1322戸(同25.5%減) ◇福岡市＝3386戸(同7.5%減) —といずれも減少し、福岡市以外は2桁減となった。

＜マンション分譲価格の動向＞◇全国の戸当たり平均価格＝4306万円(前年比132万円、3.2%上昇) ◇全国の平均㎡単価＝60.3万円(同2.3万円、4.0%上昇)。平均価格、㎡単価ともに2年連続の上昇。

〔圏域別の価格動向〕〔首都圏〕 ◇戸当たり平均価格＝5060万円(前年比2.7%上昇) ◇平均㎡単価＝71.1万円(同2.0%上昇) 〔近畿圏〕 ◇戸当たり平均価格＝3647万円(同4.3%上昇) ◇平均㎡単価＝52.8万円(同5.4%上昇) —で、いずれもアップ 〔地方主要都市の平均価格〕 ◇札幌市＝3694万円(同12.2%上昇) ◇仙台市＝3776万円(同3.6%下落) ◇名古屋市＝3646万円(同0.8%下落) ◇広島市＝4013万円(同14.2%上昇) ◇福岡市＝2806万円(同1.0%

上昇)一で、仙台市と名古屋市は下落したが、札幌市、広島市、福岡市は上昇した。

#### <事業主別発売戸数ランキング>

◇1位=住友不動産 6308 戸(前年 3 位)、初の全国トップ◇2位=三菱地所レジデンス 5300 戸(同 4 位)◇3位=野村不動産 4818 戸(同 2 位)◇4位=三井不動産レジデンシャル 4638 戸(同 1 位)◇5位=東急不動産 2550 戸(同 8 位)一と続く。年間 2000 戸以上の供給は 8 社(前年 9 社)。上位 20 社の供給戸数は 4 万 4962 戸(同 9336 戸減)で、全国シェアは 54.0%(同 2.4P 上昇)。当協会会員では、9 位=タカラレーベン 1551 戸(同 10 位)、12 位=一建設 1330 戸となり、一建設は調査開始(1973 年)以来初のベスト 20 入り。

#### <2015 年の発売見込み>

◇全国=約 9.0 万戸(前年比約 6800 戸、8.2%増)の見込み [圏域別] ◇首都圏=4.5 万戸(同 0.2%増)◇近畿圏=2.1 万戸(同 11.6%増)◇東海・中京圏=0.5 万戸(同 14.6%増)◇中国地区=0.27 万戸(同 17.3%増)◇九州地区=0.9 万戸(同 6.2%増)一で、首都圏をはじめ多くのエリアで増加を見込んでいる。

[URL] <http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/198/z2014.pdf>

【問合せ先】 企画調査部 03-3225-5301

## 調査統計

### 国交省、昨年 12 月の建設総合統計、出来高総計は 1.7%減の 4.8 兆円

国土交通省がまとめた、「建設総合統計」(平成 26 年 12 月分)によると、昨年 12 月の出来高総計は 4 兆 8346 億円(前年同月比 1.7%減)で、このうち民間総計は 2 兆 4904 億円(同 6.4%減)、公共総計は 2 兆 3443 億円(同 3.7%増)となっている。民間総計の出来高は、消費税率引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 6.4%減少したが、このような影響のない前々年同月と比較すると 6.4%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、これらを月次の出来高ベースに展開して月毎の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> 2 兆 249 億円(前年同月比 9.3%減)、うち居住用 1 兆 2874 億円(同 14.5%減)、非居住用 7374 億円(同 1.7%増) <土木> 4655 億円(同 8.6%増)。

[公共の出来高総計の内訳] <建築> 3687 億円(同 21.7%増)、うち居住用 610 億円(同 8.0%増)、非居住用 3077 億円(同 24.8%増) <土木> 1 兆 9756 億円(同 1.0%増)。

[地域別の出来高] ◇北海道=2224 億円(同 14.8%減)◇東北=6767 億円(同 9.4%増)◇関東=1 兆 5370 億円(同 1.4%減)◇北陸=2690 億円(同 12.4%減)◇中部=5490 億円(同 1.5%減)◇近畿=6096 億円(同 2.4%増)◇中国=2775 億円(同 2.3%減)◇四国=1378 億円(同 7.9%減)◇九州・沖縄=5555 億円(同 5.5%減)。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001069367.pdf>

<http://www.mlit.go.jp/common/001069368.pdf> (12 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

## 市場指標

### 不動産研住宅価格指数、昨年12月の首都圏総合は4か月連続で上昇

(一財)日本不動産研究所は2014年12月の「不動産研住宅価格指数」(対象＝首都圏の既存マンション、基準日2000年1月＝100)をまとめた。昨年まで東京証券取引所が公表していた「東証住宅価格指数」を引き継いだもの。首都圏総合は84.10P(前月比0.23%増)で、4か月連続で上昇した。

〔地域別の内訳〕◇東京＝91.54P(同0.60%増)で、4か月連続の上昇◇神奈川＝81.16P(同0.20%減)で、3か月ぶりに下落◇千葉＝65.42P(同0.05%増)で、3か月連続の上昇◇埼玉＝67.45P(同1.07%減)で、2か月ぶりの下落。

〔URL〕<http://www.reinet.or.jp/pdf/fudoukenjutakuhyouka/data01-20150224.pdf#search>

【問合せ先】研究部 03-3503-5335

## 市場動向

### 不動産経済研、1月の首都圏建売発売戸数は前年比127%増、月間契約率49%

不動産経済研究所がまとめた2015年1月の「首都圏建売住宅市場動向」(団地型)によると、新規発売戸数は557戸で、前年同月比127.3%と大幅に増加、月間契約率は同10.8Pアップの49.2%となった。

1月の発売戸数の地域別内訳は、東京都95戸(前年同月比69.6%増、シェア17.1%)、千葉県177戸(同103.4%増、同31.8%)、埼玉県244戸(同212.8%増、同43.8%)、神奈川県20戸(同16.7%減、同3.6%)。茨城県21戸(前年同月の発売はなし、同3.8%)。神奈川県は減少し、東京都、千葉県、埼玉県が大幅に増加した。戸当たり平均価格は4130.3万円で、前年同月比で270.9万円、6.2%下落。地域別にみると、東京都5881.6万円(前年同月比491.8万円、9.1%上昇)、千葉県3747.7万円(同343.4万円、8.4%下落)、埼玉県3649.0万円(同120.1万円、3.2%下落)、神奈川県4248.7万円(同1024.6万円、19.4%下落)、茨城県4912.9万円(前年同月の発売はなし)。東京都だけが上昇した。平均敷地面積は134.55㎡で、前年同月比0.9%の拡大。平均建物面積は101.25㎡で、同2.3%の拡大となった。即日完売物件は0戸。月末時点の販売在庫(発売後6か月以内)は1131戸で、前月末(1172戸)比41戸の減少、前年同月末(863戸)比では268戸増加している。

〔URL〕<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/197/s201501.pdf>

【問合せ先】企画調査部 03-3225-5301

### アットホーム、昨年1年間の新築戸建と中古Mの成約価格、ともに上昇

アットホームがまとめた2014年1年間の「首都圏新築戸建・中古マンション価格動向」によると、昨年1年間の新築戸建の首都圏平均成約価格は、戸当たり3284万円で、前年比0.6%上昇し2年連続のプラスとなった。ただ上昇率は、価格水準の高い東京23区の成約減で2013年の3分の1に低下。神奈川県では郊外エリアの成約が増え、4年ぶりに下落に転

じた。成約価格と登録価格の平均を比べると、東京 23 区以外は成約価格の方が低く、ユーザーの低価格志向がうかがえる。

中古マンションの首都圏平均成約価格は 2280 万円で前年比 7.4% 上昇し、3 年ぶりにプラスとなった。全エリアでの上昇は 4 年ぶり。アベノミクスの影響もあり都心の好立地の物件が人気で、東京 23 区では 3000 万円以上の物件の割合が 4 割を超えている。

〔新築戸建の登録価格〕◇首都圏＝3316 万円(前年比 2.1% 上昇)、うち◇東京 23 区＝4341 万円(同 1.4% 上昇)◇東京都下＝3562 万円(同 2.2% 上昇)◇神奈川県＝3450 万円(同 0.3% 下落)◇埼玉県＝2920 万円(同 2.9% 上昇)◇千葉県＝2741 万円(同 3.2% 上昇)一で、神奈川県以外は前年水準を上回っている。

〔新築戸建の成約価格〕◇首都圏＝3284 万円(前年比 0.6% 上昇)、うち◇東京 23 区＝4389 万円(同 1.2% 上昇)◇東京都下＝3439 万円(同 1.6% 上昇)◇神奈川県＝3380 万円(同 0.3% 下落)◇埼玉県＝2787 万円(同 1.6% 上昇)◇千葉県＝2569 万円(同 2.3% 上昇)一で、登録価格と同様に神奈川県以外は上昇。

〔中古マンションの登録価格〕◇首都圏＝2236 万円(前年比 4.8% 上昇)、うち◇東京 23 区＝2980 万円(同 7.2% 上昇)◇東京都下＝2339 万円(同 16.5% 上昇)◇神奈川県＝2133 万円(同 2.3% 上昇)◇埼玉県＝1616 万円(同 6.2% 上昇)◇千葉県＝1825 万円(同 10.4% 上昇)一で、全エリアで上昇。

〔中古マンションの成約価格〕◇首都圏＝2280 万円(同 7.4% 上昇)◇東京 23 区＝2920 万円(同 7.3% 上昇)◇東京都下＝2322 万円(同 20.1% 上昇)◇神奈川県＝2013 万円(同 4.0% 上昇)◇埼玉県＝1507 万円(同 1.3% 上昇)◇千葉県＝1470 万円(同 1.5% 上昇)一で、登録価格と同様に全エリアで上昇。

〔URL〕<http://athome-inc.jp/pdf/market/15022302.pdf>

【問合せ先】業務推進部 03-3580-7185

## 講習会

### 高齢者住宅財団、「サービス付き高齢者向け住宅実務講習会」開催

(一財)高齢者住宅財団は「平成 26 年度サービス付き高齢者向け住宅実務講習会」を開催する。地域包括ケアシステムにおける現状と課題を踏まえ、良質なサービス付き高齢者向け住宅の立ち上げを企画できる人材の養成が目的。住宅、医療、介護等の事業者や公的住宅供給主体、行政、コンサルタントなどが対象。講演は国土交通省住宅局安心居住推進課企画専門官・高橋宏幸氏による「(仮)サービス付き高齢者向け住宅に関する施策動向について」をはじめ民間事業者の先進事例の紹介、事業化においておさえるべきポイントの解説などが予定されている。日時と会場は 3 月 16 日(月)10:00～16:30、東京証券会館(東京都中央区)。参加費は賛助会員・出捐団体は 1 万 5000 円、一般は 2 万円。定員の 200 名になり次第締切る。申込み方法等は URL を参照。

〔URL〕<http://www.koujuuzai.or.jp/eventinfo/20150316/>

【問合せ先】講習会担当 03-6672-7227

## 展示会

### 日本経済新聞社、第21回「建築・建材展 2015」を開催

日本経済新聞社は、「日経メッセ 街づくり・店づくり総合展」を開催する。同総合展は「環境への配慮」「省エネ」「安心・安全」「少子高齢社会への対応」「ICTの利活用と地域活性化」など、街づくりと店づくりに関わる課題を解決する先進的なデザインや最新の技術と製品、ノウハウや情報が集まるアジア有数の総合展示会で「JAPAN SHOP」「建築・建材展」など7つの展示会が開催される。そのうち「建築・建材展 2015」は建築設計事務所、建設業、住宅メーカー・工務店、リフォーム業、デベロッパー（不動産・建材設備など）等を対象に、一般建材・関連製品や住まいのリフォーム、耐震・制震・免震など最新の各種建材や関連製品・サービスなどを幅広く紹介する。

そのほか「築古賃貸物件を満室に」をテーマにしたセミナーや、先進的なリフォーム事業者表彰、パネルディスカッション「先進的なビジネスモデルを駆使したリフォーム産業のあり方」などを予定。「建築・建材展 2015」は当協会も協賛している。日時と会場は3月3日（火）～6日（金）10:00～17:00（最終日のみ16:30）、東京国際展示場「東京ビッグサイト」（東京都江東区）。入場料は同時開催の展示会と共通で2000円（税込）。ただしWebサイトからの事前登録で無料となる。詳細は以下のURLを参照。

[URL] <https://messe.nikkei.co.jp/ac/>

<https://messe.nikkei.co.jp/register/form/ac/ja>（事前登録サイト）

【問合先】NTTハローダイヤル 03-5777-8600

## 協会だより

### ◆3月の行事予定

◇3日（火）	14:00～	改正労働安全衛生法対策セミナー（総務委員会）〔あいおいニッセイ同和損保日本橋本社ビル〕
◇6日（金）	9:45～	宅地建物取引主任者法定講習〔連合会館〕
◇9日（月）	15:00～	入会審査会〔弘済会館〕
	15:30～	組織委員会〔同上〕
	17:00～	情報交換会（組織委員会）〔テング酒場麴町店〕
◇10日（火）	12:00～	流通委員会〔弘済会館〕
◇12日（木）	12:00～	メルマガ発行WG（広報委員会）〔協会会議室〕
◇13日（金）	12:00～	総務委員会〔協会会議室〕
◇18日（水）	15:00～	事業表彰審査会〔協会会議室〕
◇20日（金）	15:30～	団体会員理事長協議会〔ニューオータニ〕
	16:30～	理事会〔同上〕
	17:30～	政治連盟総会〔同上〕
	18:00～	新入会員懇親会〔同上〕