



発売戸数は首都圏 2%減、近畿圏 15%増

～不動産経済研、2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2015年2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2598戸で、前年同月比2.0%減となり、2か月連続で前年水準を下回った。エリア別の発売では東京23区(1446戸、前年同月比39.2%増)、東京都下(391戸、同42.7%増)、千葉県(249戸、同50.9%増)は大幅に増加したが、神奈川県(322戸、62.5%減)と埼玉県(190戸、同39.7%減)が大きく落ち込んだ。売れ行きの勢いを示す月間契約率は74.5%(同6.1P減)と2か月連続で好調ラインの70%を上回った。エリア別では神奈川県(57.8%)と千葉県(61.8%)以外は70%台に乗せている。なかでも東京23区は8割を超えた。平均価格は5696万円で同12.5%の上昇、㎡単価は81.2万円で同14.7%上昇し、ともに3か月ぶりに上昇した。東京23区と千葉県は平均価格・㎡単価ともに上昇。東京23区の㎡単価99.9万円は2008年4月(107.4万円)以来の高値となった。

近畿圏の発売戸数は1905戸で、前年同月比15.2%増と2か月連続で前年水準を上回った。エリア別の発売では大阪市部(762戸、前年同月比28.9%増)、神戸市部(424戸、同78.2%増)、兵庫県下(236戸、同26.9%増)とメインエリアが大幅に増加した。その他のエリアは大阪府下(239戸、同31.3%減)、京都市部(156戸、同1.3%減)、京都府下(29戸、同34.1%減)、奈良県(10戸、同41.2%減)、滋賀県(11戸、同84.5%減)、和歌山県(38戸、前年同月の発売はなし)。月間契約率は10.4P減の67.1%で同13か月ぶりに好調ラインの70%を下回った。大阪市部は84.3%で2か月連続で80%を超えているが、神戸市部は35.6%で2か月連続で30%台に低迷しており、大阪府下(67.4%、同17.7P減)、兵庫県下(64.4%、同6.3P増)、京都市部(67.9%、同7.8P増)、滋賀県(63.6%、同32.2P減)がいずれも70%を下回った。平均価格は3427万円で同1.4%上昇し2か月ぶりの上昇。㎡単価は55.0万円で同6.2%上昇し9か月連続で上昇。京都市部と奈良県は平均価格・㎡単価ともに下落した。

◆首都圏、契約率74.5%、発売は2.0%の減少、平均価格・㎡単価ともに3か月ぶりの上昇

首都圏の今年2月の発売戸数は2598戸で、前年同月比2.0%減と2か月連続の減少。

[エリア別の発売状況] ◇東京23区=1446戸(前年同月比39.2%増)◇東京都下=391戸(同42.7%増)◇神奈川県=322戸(同62.5%減)◇埼玉県=190戸(同39.7%減)◇千葉県=249戸(同50.9%増)―と、東京23区、東京都下、千葉県が前年水準を上回った。

[エリア別の契約率] ◇東京23区=81.8%(前年同月比3.0P減)◇東京都下=70.8%(同14.2P減)◇神奈川県=57.8%(同27.9P減)◇埼玉県=71.1%(同15.2P増)◇千葉県=61.8%(同6.7P減)―神奈川県と千葉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=5696万円で、前年同月比632万円、12.5%の上昇、3

か月ぶりに上昇◇㎡単価＝81.2 万円で、同 10.4 万円、14.7%の上昇、3 か月ぶりに上昇。

[平均専有面積] 70.14 ㎡で、前年同月比 1.36 ㎡減、1.9%縮小。[即日完売] 5 物件 360 戸 (シェア 13.9%)。[販売在庫の状況] 2 月末時点の販売在庫は 5198 戸で、前月末比 366 戸の減少、2 か月連続の減少。前年同月末(3851 戸)比では 1347 戸の増加。

[2015 年 3 月の発売予測] 3 月の発売は前年同月の 4641 戸を下回る 4000 戸程度となる見込み。

◆近畿圏、契約率は 67.1%、発売は 2 か月連続の増加、平均価格・㎡単価ともに増加

近畿圏の今年 2 月の発売戸数は 1905 戸で、前年同月比 15.2%増と 2 か月連続の増加。

[エリア別の発売状況] ◇大阪市部＝762 戸(前年同月比 28.9%増)◇大阪府下＝239 戸(同 31.3%減)◇神戸市部＝424 戸(同 78.2%増)◇兵庫県下＝236 戸(同 26.9%増)◇京都市部＝156 戸(同 1.3%減)◇京都府下＝29 戸(同 34.1%減)◇奈良県＝10 戸(同 41.2%減)◇滋賀県＝11 戸(同 84.5%減)◇和歌山県＝38 戸(前年同月の発売はなし)―と、大阪市部、神戸市部、兵庫県下のメインエリアが大幅に増加。

[契約率] 初月契約率は 67.1%で、前年同月に比べ 10.4P 減、前月比では 3.8P 減。13 か月ぶりに好調ラインの 70%を下回った。

[価格動向] ◇戸当たり平均価格＝3427 万円、前年同月比 47 万円、1.4%の上昇で 2 か月ぶりに上昇◇㎡単価＝55.0 万円、同 3.2 万円、6.2%の上昇で、9 か月連続の上昇。

[平均専有面積] 62.33 ㎡で、前年同月比 2.96 ㎡減、4.5%の縮小。[即日完売] 5 物件 96 戸(シェア 5.0%)。[販売在庫の状況] 2 月末時点の販売在庫は 2250 戸で、前月末比 190 戸の増加、前年同月末(2089 戸)比で 161 戸の増加。[2015 年 3 月の発売予測] 3 月の発売は前年同月の 1848 戸とほぼ同じ 1800 戸程度となる見通し。

[URL] <https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/200/s201502.pdf> (首都圏)

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/199/k201502.pdf> (近畿圏)

【問合せ先】企画調査部 03-3225-5301



調査統計

国交省、1 月の建設総合統計、出来高総計は 1.3%減の 4.6 兆円

国土交通省がまとめた、「建設総合統計」(平成 27 年 1 月分)によると、1 月の出来高総計は 4 兆 6110 億円(前年同月比 1.3%減)で、このうち民間総計は 2 兆 4229 億円(同 5.4%減)、公共総計は 2 兆 1881 億円(同 3.6%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 5.4%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 7.0%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〉1 兆 9707 億円(前年同月比 9.1%減)、うち居住用 1 兆 2560 億円(同 14.2%減)、非居住用 7147 億円(同 1.5%増) 〈土木〉4522 億円(同 15.1%

増)。

〔公共の出来高総計の内訳〕〈建築〉3408 億円(同 21.5%増)、うち居住用 578 億円(同 8.5%増)、非居住用 2829 億円(同 24.5%増) 〈土木〉1 兆 8473 億円(同 0.9%増)。

〔地域別の出来高〕◇北海道=1458 億円(同 17.7%減)◇東北=5979 億円(同 11.2%増)◇関東=1 兆 5288 億円(同 1.7%減)◇北陸=2198 億円(同 11.5%減)◇中部=5738 億円(同 2.9%増)◇近畿=6008 億円(同 1.4%増)◇中国=2620 億円(同 4.6%減)◇四国=1427 億円(同 2.7%減)◇九州・沖縄=5395 億円(同 7.3%減)。

〔URL〕 <http://www.mlit.go.jp/common/001082279.pdf>
<http://www.mlit.go.jp/common/001082280.pdf>(1 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

東京都、平成 27 年の地価は住宅地、商業地、工業地で 2 年連続プラス

東京都は、平成 27 年地価公示価格の東京都分の概要をまとめた。平成 27 年の東京都分の地点数は昨年と同じ 2162 地点で、うち用途区分ごとの地点数は住宅地 1371 地点、商業地 760 地点、工業地 31 地点。概要は次のとおり。

〔平成 27 年地価公示価格・東京都分の動向〕 東京都全域では住宅地、商業地、工業地で変動率は 2 年連続でプラスとなった。また住宅地、商業地、工業地の全用途平均でも、変動率が 2 年連続でプラスとなった。26 年の地価公示では、区部 1207 地点、多摩地区 645 地点、島部 2 地点の計 1854 地点で価格が上昇したが、27 年公示では前年との比較が可能な継続地点 2131 地点のうち 1898 地点で価格が上昇した。〔地区別の内訳〕 区部が同 1247 地点中 1217 地点、多摩地区が同 866 地点中 681 地点、島部が同 18 地点中 0 地点で上昇。〔用途別の内訳〕 住宅地が同 1345 地点中 1143 地点、商業地が同 755 地点中 729 地点、工業地が同 31 地点中 26 地点で上昇した。価格が下落した地点は 48 地点で、地区別の内訳は区部が 0 地点、多摩地区が 36 地点、島部が 12 地点だった。前年から価格変動がない横ばいの地点は 185 地点で、地区別の内訳は区部が 30 地点、多摩地区が 149 地点、島部が 6 地点。〔住宅地のエリア別〕◇「区部」=区部全域の変動率は前年の 1.8%から上昇して 1.9%となり 2 年連続のプラスとなった。上昇率が最も高かったのは中央区の 6.4%(前年 8.7%)で、次いで千代田区 6.3%(同 6.0%)、港区 6.0%(同 5.9%)の順。上昇率が最も低かったのは足立区の 0.5%(同 0.7%)、次いで葛飾区 0.6%(同 0.7%)、板橋区 1.1%(同 1.0%)、江戸川区 1.1%(同 0.9%)となった。◇「多摩地区」=多摩地区全域の変動率は前年の 1.1%から 0.8%へ下がったが 2 年連続のプラス。25 市 2 町で変動率がプラスとなったが、青梅市のみが-0.3%(同 0.0%)とマイナス。上昇率が最も高かったのは武蔵野市の 3.1%(同 2.7%)、次いで福生市 1.9%(同 1.0%)、三鷹市 1.7%(同 1.4%)の順。〔商業地のエリア別〕◇「区部」=区部全域の変動率は 3.4%で前年の 2.7%から上昇し 2 年連続のプラス。上昇率が最も高かったのは中央区の 7.2%(前年 4.7%)、千代田区 5.7%(同 4.2%)、港区 5.6%(同 4.4%)と続いている。上昇率が最も低かったのは、練馬区の 0.9%(同 2.0%)で、次いで足立区 1.2%(同 1.1%)、板橋区 1.3%(同 1.0%)、葛飾区 1.3%(同 1.4%)だった。◇「多摩地区」=多摩地区全域の変動率は 1.4%となり 2 年連続のプラスで、前年の 1.3%から上昇した。26 市 1 町で変動率がプラス。上昇率が最も高かったのは立川市の 4.1%(前年 2.7%)、武蔵野市 3.4%(同 3.0%)、

調布市 2.5% (同 2.3%) と続いている。

【住宅地と商業地の地価動向の要因と背景等】◇「住宅地」＝東京都の住宅取引は消費税率引き上げや建築費上昇などの反動要因はあったが、景況感の改善が続き、低金利や住宅ローン減税の拡充、すまい給付金の導入など住宅取得支援政策・制度の下支えを受け堅調を維持した。特にマンション販売は、景気回復や円安・株高を背景に、都心部の富裕層向け高額マンションの需要が強いことに加え、中央区、江東区等の湾岸エリアでは 2020 年開催の東京オリンピック・パラリンピックに伴う交通インフラや街並み整備への期待がマンション需要増の要因と考えられる。◇「商業地」＝店舗を中心とした高度商業地は、富裕層の消費動向の回復、外国人観光客の増加等により、店舗賃料の上昇が顕著となっている。オフィスの空室率は、旺盛な移転需要で確実に改善し、賃料にも改善傾向がみられる。移転理由も耐震性等機能性を重視した移転のほか、事務所のグレードアップ、立地改善、事業拡張など積極的な要因によるものが増え、安全性、機能性、利便性などへの選好が顕著となっている。都心部を中心に大型再開発事業が活発になり、地域の地価上昇の要因となっている。

投資等の動向をみると、J-REIT は内外投資家の投資意欲の高まりを受け、昨年 11 月には時価総額が 10 兆円を超えるなど、拡大傾向が続いている。私募ファンドやその他 J-REIT 以外の投資による取引も活発になっている。

〔URL〕 <http://www.metro.tokyo.jp/INET/CHOUSA/2015/03/60p3j100.htm>
<http://www.zaimu.metro.tokyo.jp/kiyunti/27kouji/index.html> (東京都分地価公示価格)

【問合せ先】 財務局財産運用部管理課 03—5388—2736

事業者公募

国交省、農水省と連携で都市と緑・農が共生するまちづくりで提案募集

国土交通省は、農林水産省と連携して「平成 27 年度 都市と緑・農が共生するまちづくりに関する調査」の提案募集を開始した。人口減少や少子高齢化等を踏まえた計画的な土地利用コントロールによる緑地・農地と調和した都市環境の形成や、農産物の供給や防災空間の確保等の都市農業の多様な機能の発揮に関する取組を即地的に直轄調査を行うことが目的。

〔募集内容〕 緑地・農地と調和した都市環境の形成や、都市農業の多様な機能を発揮するための取組を提案◇募集テーマ＝①都市機能や居住機能の集約を誘導するエリアにおいて、魅力ある都市空間を形成するための緑地・農地の保全・創出・活用②居住等の機能の集約を誘導するエリアの外側において、緑と共生する地域を形成するための緑地・農地の保全・創出・活用③三大都市圏特定市等における市街化区域内農地(生産緑地・宅地化農地)の保全・活用④地方都市における市街化区域内農地の保全・活用⑤都市農業の継続・振興。

応募対象は①地方公共団体②地方公共団体を構成員に含む団体(協議会等)。委託経費は 1 件あたり原則 500～800 万円程度。委託期間は契約締結日の翌日から平成 28 年 3 月上旬。提案の評価方法は、募集テーマに沿った提案について評価方針に基づき、有識者による評価委員会で評価し選定団体を決定する。応募締切は 4 月 24 日(金)17:00。調査の詳細や応募書類については以下の URL から。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/toshi/park/toshi_parkgreen_mn_000006.html (国土交通省)

<http://www.maff.go.jp/j/supply/itaku/sonota/index.html> (農林水産省)

【問合せ先】 国土交通省都市局公園緑地・景観課緑地環境室 03—5253—8420

(緑地・農地の保全・活用等に関する調査について)

農林水産省農村振興局都市農村交流課都市農業室 03—3502—0033

(都市農業に関する調査について)

イベント

近代化C、不動産流通実務検定オープニングイベントに招待

(公財)不動産流通近代化センターは、「不動産流通実務検定」のオープニングイベントを開催し350名を無料招待する。イベントでは同検定のデモンストレーションをはじめ、特別講演として「日本史の謎は『地形』で解ける」の著者・竹村公太郎氏(元国土交通省河川局長)による「歴史は地形が教えてくれる」と箱根駅伝 2015 で青山学院大学を優勝に導いた原晋氏(青山学院大学陸上競技部監督)による「やる気を上げる、わくわく大作戦」が予定されている。日時は4月23日(木)15:00~17:00、会場は泉ガーデンギャラリー(東京都港区)。招待は先着順で定員の350名になり次第締め切る。申込みはURLから。

[URL] <http://www.kindaiika.jp/score-event/index.html>

【問合せ先】 オープニングイベント事務局 03—6804—3883

協会だより

◆社名変更

4月1日より以下の3社は社名を変更する。

日本総合地所(株)(正会員)は大和地所レジデンス(株)に変更。

(株)ハウジング大興(正会員)は(株)大興ネクスタに変更。

ソフトバンクテレコム(株)(賛助会員)は合併によりソフトバンクモバイル(株)に変更。

※3社いずれも住所・TEL・FAXに変更はない。

◆4月の行事予定

◇9日(木)	9:30~	新入社員研修会(組織委員会) [弘済会館]
◇20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]
◇21日(火)	10:00~	基礎実務研修会(組織委員会) [日本教育会館]
◇22日(水)	15:00~	中高層委員会 [明治記念館]
◇24日(金)	9:45~	宅地建物取引士法定講習 [連合会館]
	15:00~	地域・事業活性化小委員会 (戸建住宅委員会) [弘済会館]