



## 発売戸数は首都圏 7%減、近畿圏 2%減

### ～不動産経済研、4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4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2286戸で、前年同月比7.6%減となり、4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(1204戸、前年同月比20.5%増)と東京都下(154戸、同129.9%増)は増加したが、神奈川県(543戸、同10.5%減)、埼玉県(187戸、同44.3%減)、千葉県(198戸、同57.3%減)は2桁減で、特に千葉県は半減している。売れ行きの勢いを示す月間契約率は75.5%(同0.8P増)と4か月連続で好調ラインの70%を上回った。エリア別では埼玉県(57.2%)と千葉県(69.7%)が70%を下回ったが、東京23区(76.2%)は上回り、東京都下(81.2%)と神奈川県(80.8%)は80%を超えている。平均価格は5305万円で同9.5%上昇し2か月ぶりに上昇、㎡単価は75.8万円で同7.8%上昇し、3か月連続の上昇となった。東京23区、東京都下、埼玉県は平均価格・㎡単価ともに上昇。神奈川県と千葉県はいずれも下落した。

近畿圏の発売戸数は1189戸で、前年同月比2.7%減と4か月ぶりに前年水準を下回った。エリア別の発売では、神戸市部(243戸、前年同月比81.3%増)と兵庫県下(357戸、同230.6%増)が大幅に増加した。京都市部(43戸、同87.9%減)と京都府下(17戸、同67.3%減)は大きく減少した。その他のエリアは大阪市部(407戸、同3.3%増)は増加したが、大阪府下(122戸、同25.2%減)が減少し、郊外エリアの奈良県、滋賀県、和歌山県の新規供給は0戸だった。月間契約率は前年同月比0.1P減少したが74.2%で2か月連続で好調ラインの70%を上回った。兵庫県下が(80.7%、同22.4P増)2か月連続で80%を超えており、京都市部(51.2%、23.4P減)以外は大阪市部(71.7%、同4.2P減)、大阪府下(77.0%、同12.6P増)、神戸市部(71.6%、同14.2P減)、京都府下(70.6%、同21.7P減)は70%を上回った。平均価格は3562万円で同3.8%上昇し3か月連続の上昇。㎡単価は54.6万円で同11.2%上昇、11か月連続で上昇し、2か月連続の2桁増。平均価格・㎡単価ともに上昇した。

#### ◆首都圏、契約率75.5%、発売は7.6%の減少、平均価格・㎡単価ともに上昇

首都圏の今年4月の発売戸数は2286戸で、前年同月比7.6%減と4か月連続の減少。

[エリア別の発売状況] ◇東京23区=1204戸(前年同月比20.5%増)◇東京都下=154戸(同129.9%増)◇神奈川県=543戸(同10.5%減)◇埼玉県=187戸(同44.3%減)◇千葉県=198戸(同57.3%減)一と、東京23区と東京都下は前年水準を上回った。

[エリア別の契約率] ◇東京23区=76.2%(前年同月比5.7P減)◇東京都下=81.2%(同12.5P増)◇神奈川県=80.8%(同9.8P増)◇埼玉県=57.2%(同2.7P増)◇千葉県=69.7%(同10.0P減)一埼玉県と千葉県以外のエリアで好調ラインの70%を上回り、なかで

も東京都下と神奈川県は80%を超えている。

[価格動向] ◇戸当たり平均価格=5305 万円で、前年同月比 459 万円、9.5%の上昇、2 か月ぶりに上昇◇㎡単価=75.8 万円で、同 5.5 万円、7.8%の上昇、3 か月連続の上昇。[平均専有面積] 69.95 ㎡で、前年同月比 1.03 ㎡増、1.5%拡大。[即日完売] 7 物件 74 戸(シェア 3.2%)。[販売在庫の状況] 4 月末時点の販売在庫は 4907 戸で、前月末比 311 戸の減少、2 か月ぶりに減少。昨年 11 月(3862 戸)以来 5 か月ぶりに 5000 戸を下回った。前年同月末(3581 戸)比では 1326 戸の増加。

[2015 年 5 月の発売予測] 5 月の発売は前年同月の 4300 戸と同程度の 4000 戸程度となる見込み。

#### ◆近畿圏、契約率は 74.2%、発売は 4 か月ぶりに減少、平均価格・㎡単価ともに増加

近畿圏の今年 4 月の発売戸数は 1189 戸で、前年同月比 2.7%減と 4 か月ぶりに減少。

[エリア別の発売状況] ◇大阪市部=407 戸(前年同月比 3.3%増)◇大阪府下=122 戸(同 25.2%減)◇神戸市部=243 戸(同 81.3%増)◇兵庫県下=357 戸(同 230.6%増)◇京都市部=43 戸(同 87.9%減)◇京都府下=17 戸(同 67.3%減)◇奈良県=0 戸(前年同月は 11 戸)◇滋賀県=0 戸(前年同月は 5 戸)◇和歌山県=0 戸(前年同月の発売はなし)一と、神戸市部、兵庫県下が大幅に増加。

[契約率] 初月契約率は 74.2%で、前年同月に比べ 0.1P 減、前月比では 1.5P 増。2 か月連続で好調ラインの 70%を上回った。

[価格動向] ◇戸当たり平均価格=3562 万円、前年同月比 132 万円、3.8%の上昇で 3 か月連続の上昇◇㎡単価=54.6 万円、同 5.5 万円、11.2%の上昇、11 か月連続の上昇で 2 か月連続の 2 桁増。

[平均専有面積] 65.24 ㎡で、前年同月比 4.66 ㎡減、6.7%の縮小。[即日完売] 2 物件 203 戸(シェア 17.1%)。[販売在庫の状況] 4 月末時点の販売在庫は 2162 戸で、前月末比 104 戸の減少、前年同月末(2034 戸)比で 128 戸の増加。[2015 年 5 月の発売予測] 5 月の発売は前年同月の 1588 戸と同程度の 1500 戸程度となる見通し。

[URL] <http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/205/s201504.pdf> (首都圏)  
<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/204/k201504.pdf> (近畿圏)

【問合せ】企画調査部 03-3225-5301

## 政策動向

### 国土省、省エネ住宅ポイント 4 月末時点の発行累計は 1.6 万戸、24 億 P

国土交通省がまとめた今年 3 月 10 日から受付を開始した「省エネ住宅ポイントの実施状況」(平成 27 年 4 月末時点)によると、申請受付開始から 4 月末時点までの省エネ住宅ポイントの発行状況(累計)は 1 万 6469 戸、ポイント数は 24 億 54 万 9000 ポイントに達したことが分かった。内訳をみると、新築が 5585 戸で、16 億 7550 万ポイント、リフォームが 1 万 884 戸で、7 億 2504 万 9000 ポイントとなっている。新築は予約申請を含む。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000591.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000591.html)

【問合せ】住宅局住宅生産課 03-5253-8111 内線 39463・39471

## 国交省、重説 I T 化で社会実験、対象は賃貸取引と法人間取引

国土交通省は、「I T を活用した重要事項説明に係る社会実験のためのガイドライン」をまとめた。同ガイドラインは、I T を活用した重要事項説明に係る社会実験を実施する事業者の責務などを示すことが目的。対象となる取引は「賃貸取引」と「法人間取引」とし、個人による売買取引は対象としない。I T 重説の情報ツールはテレビ会議やテレビ電話など、動画と音声と同時に双方向でやりとりできるシステムとする。電子メールだけで重説の内容を告知して、質問を受け付ける等の方法は対象としない。重要事項説明書の交付は書面で行う必要があるが、実験の同意書については電子化を可能とした。事業者には宅地建物取引士と相手方とのやり取りの録画・録音を義務づける。説明をした宅地建物取引士と説明を受けた相手方、賃貸取引の場合は貸主と管理会社はアンケートに回答する必要がある。実験に参加する宅建事業者を募集し、審査後に実験を開始する。実験に参加応募する宅建事業者は、同省へ登録申請が必要。

実験の流れは、登録事業者は説明を受ける相手へ重要事項説明書を書面で事前に送付。相手はその内容確認をした旨の記名・押印を行い、事業者に返送する。宅地建物取引業法の定めにより重要事項説明書の交付は書面で行わねばならない。ただし I T 実験を行うことの同意書については、書面以外に電子ファイルや電子署名の使用も認める。事業者は内容を録画・録音しなくてはならず、その旨を同意書に盛り込む。実験では双方向性を確保したテレビ電話などを使用し、説明を行う宅地建物取引士は宅地建物取引士証と相手方は身分証の提示を行う。端末についてはパソコンに限定せず、スマートフォンやタブレット端末でも可能。実験後は説明を行った宅地建物取引士と相手方に加え、賃貸の場合は貸主と管理会社はアンケートに回答する必要がある。アンケートは 2 回実施する。1 回目は I T 重説を実施(途中で中止した場合も含む)した直後と、2 回目は貸主や管理会社を対象に契約から半年後に実施し、入居後のトラブルの有無などを回答する。なお、社会実験を行う期間は、別途同省ホームページで公表する。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16\\_hh\\_000121.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000121.html)

【問合せ先】 土地・建設産業局不動産課 03—5253—8111 内線 25119、25130

## 調査統計

### 国交省、6 月の主要建設資材需要、木材、小型棒鋼以外はプラス予測

国土交通省がまとめた平成 27 年 6 月の「主要建設資材月別需要予測」によると、木材と小型棒鋼以外は予測需要量が前年水準に比べ増加すると予測している。

[セメント、生コンクリート] ◇セメント=370 万 t (前年同月比 0.1%のプラス) ◇生コンクリート=775 万 m<sup>3</sup> (同 0%) [木材] 70 万 m<sup>3</sup> (同 10.7%のマイナス) [普通鋼鋼材、形鋼、小形棒鋼] ◇普通鋼鋼材=185 万 t (同 2.4%のプラス) ◇形鋼=39 万 t (同 0.3%のプラス) ◇小形棒鋼=69 万 t (同 5.3%のマイナス) [アスファルト] 9.5 万 t (同 3.3%のプラス)。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001089358.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



## 市場動向

### 東日本レインズ、4月の中古マンション成約は0.8%増、13か月ぶりに増加

(公財)東日本不動産流通機構(通称:東日本レインズ)がまとめた4月度(4月1日~30日)の「レインズ活用実績報告」と月例「首都圏不動産流通市場動向~マーケットウォッチ」によると、レインズ活用実績は、東日本の新規登録件数が26万4560件(前年同月比4.3%増)と増加、このうち売物件の登録件数が6万5576件(同10.7%増)、賃貸物件の登録件数が19万8984件(同2.3%増)で、ともに前年水準を上回った。成約報告をみると、売物件は6930件(同4.5%増)、賃貸物件は1万9497件(同0.7%増)で、成約報告の合計は2万6427件(同1.7%増)と前年水準より増加した。

4月の首都圏のマーケット概況をみると、中古マンションの成約件数は2808件で前年同月比0.8%増とほぼ横ばいだが昨年3月以来13か月ぶりに前年同月を上回った。地域別の成約件数は東京都区部1108件(前年同月比3.0%増)で昨年3月以来13か月ぶりに前年同月を上回った。多摩地区269件(同6.3%減)で13か月連続で前年同月を下回った。横浜・川崎市518件(同6.6%増)と神奈川県ほか202件(同3.6%増)はともに前年水準を上回った。埼玉県357件(同0.8%減)と千葉県354件(同7.1%減)は、いずれも2か月連続で前年水準を下回った。中古戸建住宅の成約件数は988件(同6.6%増)で、埼玉県を除く全地域が前年比でプラスとなり、東京都区部と横浜・川崎市は3か月連続で前年同月を上回った。新築戸建の成約件数は335件(同5.4%減)で、2か月ぶりにマイナス。

成約価格をみると、中古マンションの成約平均価格は2828万円(前年同月比5.2%上昇)で、28か月連続で前年水準を上回ったが、3月(9.7%増)と比べると上昇率は縮小し、前月比では2か月連続で下落した。中古戸建住宅の成約平均価格は2970万円(同1.6%上昇)で、6か月連続で上昇したが、3月(4.4%)に比べて上昇率は縮小し、前月比では3.0%下落した。新築戸建住宅の成約平均価格は3431万円(同1.5%下落)で、4か月連続で下落した。

#### 《2015年4月度のレインズ活用実績の概要》

[新規登録件数] 26万4560件(前年同月比4.3%増)、うち◇売物件=6万5576件(同10.7%増)◇賃貸物件=19万8984件(同2.3%増)[成約報告件数]2万6427件(同1.7%増)、うち◇売物件=6930件(同4.5%増)◇賃貸物件=1万9497件(同0.7%増)[条件検索]1060万7644件(同8.2%増)[図面検索]2211万3096件(同5.2%増)[東日本月末在庫状況]56万4148件(同0.5%増)、うち◇売物件=16万749件(同2.1%増)◇賃貸物件=40万3399件(同1.5%減)[総アクセス件数]3423万997件(同6.1%増)一と拡大基調が続いている。

#### 《2015年4月の首都圏不動産流通市場動向の概要》

【中古マンション】◇成約件数=2808件(前年同月比0.8%増)で2014年3月以来13か月ぶりに前年同月を上回った。東京区部と横浜・川崎市、神奈川県ほかは上昇◇成約㎡単価=首都圏平均44.55万円(同5.1%上昇)で、2013年1月以来28か月連続の上昇。多摩地区が前年比で7か月ぶりに下落した以外は上昇した。◇成約平均価格=2828万円(同5.2%上昇)で、28か月連続で前年水準を上回ったが、3月(9.7%上昇)と比べると上昇率は縮小◇成約平均面積=63.47㎡(同0.1%増)、3か月連続で増加◇平均築年数=20.11年◇新規登録件数=1

万4116件(同5.3%増)で、4か月連続の増加。【中古戸建住宅】◇成約件数=988件(前年同月比6.6%増)で、埼玉県を除く全地域が前年比でプラスとなり、東京都区部と横浜・川崎市は3か月連続で前年水準を上回った。◇成約平均価格=2970万円(同1.6%上昇)で、東京都区部、多摩、埼玉県が前年水準を上回り、特に東京都区部は5か月連続で上昇◇土地面積=153.45㎡(同7.9%増)、2か月連続の増加◇建物面積=104.90㎡(同1.3%減)、2か月ぶりに減少◇平均築年数=20.76年◇新規登録件数=5977件(同6.1%増)、4か月連続の増加。【新築戸建住宅】◇成約件数=335件(前年同月比5.4%減)で、4か月ぶりに前年を下回った◇成約平均価格=3431万円(同1.5%下落)で、4か月連続の下落◇土地面積=117.24㎡(同1.6%減)で、10か月ぶりに減少◇建物面積=98.59㎡(同1.8%減)で、2か月ぶりに減少【土地(面積100~200㎡)】◇成約件数=431件(前年同月比5.6%増)で、2か月ぶりに増加◇成約㎡単価=19.45万円(0.05%下落)◇成約平均価格=2784万円(同0.4%下落)で、5か月連続の下落。

〔URL〕[http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/MW\\_201504data.pdf](http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/MW_201504data.pdf) (マーケットウォッチ)

[http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw\\_201504\\_summary.pdf](http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw_201504_summary.pdf) (サマリーレポート)

[http://www.reins.or.jp/pdf/info/nl/NL\\_201504.pdf](http://www.reins.or.jp/pdf/info/nl/NL_201504.pdf) (実績報告)

【問合せ先】03-5296-9350

## セミナー

### 週刊住宅新聞社、「国際不動産投資の狙い目と投資ポイント」セミナー開催

週刊住宅新聞社は「国際不動産投資の狙い目と投資ポイント」をテーマとした経営実践セミナーを開催する。グローバル化の進展でクロスボーダー取引が世界で活発化しているなか、不動産投資のグローバル戦略において世界の不動産投資取引の4割を占める安定的なマーケットを形成している。我が国でも海外不動産投資熱は年々高まり、対象地域も欧米からマレーシア、シンガポール、タイ、ベトナム、ミャンマーなど東南アジア圏に分散し、広範囲におよぶ取引に移行しつつある。同セミナーでは、クロスボーダー時代の海外不動産投資について、最新のマーケット状況と投資に対するポイントをわかりやすく解説する。同セミナーは2部構成で、第1部ではスタイジア・キャピタルCEOの奥村尚樹氏による講演「20年の経験から語る海外不動産投資の実際」、第2部では榊ハート財産パートナーズ代表取締役社長の林弘明氏による講演「国際不動産投資の考え方と実務」が予定されている。

日時と会場は、6月9日(火)、14:00~17:00、TKP新宿ビジネスセンター(東京都新宿区)、受講料は1万円(税込)、「週刊住宅」購読者は8000円(税込)。定員の70名になり次第、締切る。同セミナー受講者には、同社発行の書籍「アメリカ不動産投資のすべて」(金井規雄著)をプレゼントする。申込方法などはURLから。

〔URL〕[http://www.shukan-jutaku.com/semi/semi\\_iria\\_20150609.html](http://www.shukan-jutaku.com/semi/semi_iria_20150609.html)

【問合せ先】03-5363-5810