



## 発売戸数は首都圏、近畿圏共に前年比減少

### ～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今年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2473戸で、前年同月比39.6%減と3か月連続で前年水準を下回った。エリア別の発売をみると、千葉県が4.7%増の464戸と前年水準を伸ばしたものの、それ以外のエリアはいずれも2桁減で、なかでも埼玉県は56.0%減の336戸、東京都下は72.7%減の67戸と大幅に減少したことが首都圏全体を押し下げた。売れ行きの勢いを示す月間契約率は74.7%で、好・不調の目安となる70%ラインを昨年2月以来15か月連続して突破し、好調な売行きをみせている。

一方、近畿圏の発売戸数は1222戸で、前年同月比9.3%減と昨年12月以来5か月連続して前年水準を下回った。月間契約率は74.3%で、同5.5P減となったが、3か月連続で70%ラインを突破し、好調な売れ行きを示している。

#### ◆首都圏、契約率74.7%、発売は39.6%の減少、平均価格・㎡単価ともに3か月連続上昇

首都圏の4月の発売戸数は2473戸で、前年同月(4093戸)比39.6%減と3月の9.7%減から減少幅が拡大した。千葉県が4.7%増と伸ばした反面、それ以外のエリアはいずれも2桁減で、東京都下が72.7%減、埼玉県は56.0%減の大幅な減少となった。

[エリア別の発売状況] ◇東京23区部=999戸(前年同月比39.3%減)◇東京都下=67戸(同72.7%減)◇神奈川県=607戸(同39.0%減)◇埼玉県=336戸(同56.0%減)◇千葉県=464戸(同4.7%増)―と、千葉県は前年水準を伸ばしたものの、それ以外のエリアはいずれも2桁減となった。

[エリア別の売行き状況] ◇東京23区部=81.9%(前年同月比4.0P減)◇東京都下=68.7%(同7.6P減)◇神奈川県=71.0%(同6.7P減)◇埼玉県=54.5%(同9.1P減)◇千葉県=79.7%(同3.2P増)―と東京都下と埼玉県は好調ラインの70%を下回ったが、神奈川県、千葉県は70%を上回り好調。東京23区は80%台に乗せている。

[価格動向] ◇戸当たり平均価格=4846万円で、前年同月比118万円、2.5%の上昇、3か月連続の上昇◇㎡単価=70.3万円で、同4.2万円、6.4%の上昇で、3か月連続の上昇。

[平均専有面積] 68.92㎡で、前年同月比2.62㎡減、3.7%の縮小 [即日完売] 5物件110戸(シェア4.4%)。[販売在庫の状況] 4月末時点の販売在庫は3581戸で、前月末(3828戸)比247戸減少し、4か月連続の減少となった。前年同月末(4206戸)比では625戸の減少。

[2014年5月の発売予測] 今年5月の発売は前年同月(4967戸)を下回る3500戸を予測。

#### ◆近畿圏、契約率は74.3%、発売は5か月連続減少、平均価格、㎡単価とも下落

近畿圏の4月の発売戸数は1222戸で、前年同月(1347戸)比9.3%減と、昨年12月以来、5か月連続の減少。

【エリア別の発売状況】◇大阪市部=394戸(前年同月比7.9%減)◇大阪府下=163戸(同53.6%減)◇神戸市部=134戸(同3.1%増)◇兵庫県下=108戸(同41.9%減)◇京都市部=355戸(同110.1%増)◇京都府下=52戸(前年同月の発売はなし)◇奈良県=11戸(同10.0%増)◇滋賀県=5戸(同93.2%減)◇和歌山県=0戸(前年同月の発売はなし)と、神戸市部や京都市部、奈良県は前年水準を上回ったものの、供給シェアの大きい大阪市部の減少に、大阪府下の二桁台の減少、さらに滋賀県の93.2%の減少が全体の足を引っ張った。

【売行き状況】初月契約率は74.3%で、前年同月(79.8%)に比べ5.5Pの減少、前月(77.8%)比では3.5Pの減少となった。

【価格動向】◇戸当たり平均価格=3430万円、前年同月比3万円、0.1%の下落で2か月ぶりのダウン◇㎡単価=49.1万円、同1.4万円、2.8%下落で、5か月ぶりのダウン。

【平均専有面積】69.90㎡で、前年同月比1.9㎡増、2.8%拡大。

【即日完売】1物件8戸(シェア0.7%)。

【販売在庫の状況】4月末時点の販売在庫は2039戸で、前月末(2054戸)比では15戸の減少、前年同月末(1828戸)比では211戸の増加。

【2014年5月の発売予測】今年5月の発売は前年同月(1989戸)を下回る1400戸程度を予測。

【URL】<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/168/s201404.pdf> (首都圏)

<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/167/k201404.pdf> (近畿圏)

【問合せ先】企画調査部 03-3225-5301

## 政策動向

### 国交省、平成26年1～3月分の建築確認交付件数は4.4%減の12万4292件

国土交通省は、「建築確認件数等及び構造計算適合性判定を要する物件に係る確認審査日数の状況」(平成26年1～3月分)をまとめた。

それによると、建築確認(交付件数)は、前年同期比4.4%減の12万4292件で、平成24年1～3月期以来、8期ぶりに減少した。

物件種別の内訳をみると、マンションなどのいわゆる1～3号建築物は3万3781件(前年同期比3.2%減)、木造2階建て住宅などいわゆる4号建築物は9万513件(同4.9%減)と、共に減少している。

一方、建築確認(申請件数)は、前年同期比4.9%減の12万5968件で、平成24年1～3月期以来、8期ぶりに減少。物件種別の内訳をみると、マンションなどのいわゆる1～3号建築物は3万4382件(前年同期比3.8%減)、木造2階建て住宅などいわゆる4号建築物は9万1586件(同5.3%減)と、共に減少している。

#### <構造計算適合性判定を要する物件に係る確認審査日数の状況>

構造計算適合性判定を要する物件に係る確認審査日数の状況(確認申請受付から確認済証

交付までの平均審査日数、平成 26 年 3 月分)を確認検査機関等別にみると、〔指定確認検査機関〕◇平均所要期間=27.3 日◇申請者側作業日数=15.0 日◇審査側作業日数=12.4 日〔特定行政庁(建築主事)〕◇平均所要期間=30.0 日◇申請者側作業日数=11.6 日◇審査側作業日数=18.4 日〔全体〕◇平均所要期間=27.5 日◇申請者側作業日数=14.7 日◇審査側作業日数=12.8 日。

〔URL〕<http://www.mlit.go.jp/common/001039805.pdf>

【問合せ先】住宅局建築指導課 03-5253-8111 内線 39515、39519

## 東京都、平成 26 年度「マンション改良工事助成申込み」募集を開始

東京都はこのほど、平成 26 年度「マンション改良工事助成申込み」の募集を開始した。これは、東京都が分譲マンションの維持・管理や修繕が適正かつ円滑に実施されるよう管理組合へ支援し、良質な住宅ストックの形成を図るために(独)住宅金融支援機構と連携した助成制度(利子補給)を実施するもので、利子補給期間は最長で 7 年間。ただし(独)住宅金融支援機構の融資の償還期間は最長で 10 年間まで可能。

〔助成内容〕①(独)住宅金融支援機構の金利が 1%低利になるよう、都が管理組合に対し利子補給する。②利子補給の対象額は、(独)住宅金融支援機構から融資を受けている額(元本で、工事費の 80%または戸当たり 150 万円のいずれか低い額)を限度とする。

〔募集期間〕平成 26 年 5 月 19 日(月)～平成 27 年 2 月 27 日(金)

ただし、申込戸数が募集戸数に達した時点で申込みを締め切る。

〔受付場所〕東京都庁第二本庁舎 20 階南側 都市整備局住宅政策推進部マンション課

〔受付時間〕午前 9 時 00 分～11 時 30 分 午後 1 時 00 分～5 時 00 分

〔募集戸数〕5000 戸

〔パンフレット配布場所〕①東京都庁都市整備局住宅政策推進部マンション課、②島しょを除く各区市町村窓口、③金融機関(一部除く)、④(独)住宅金融支援機構一など。

〔申込資格〕①都内に所在する耐火構造の分譲マンションの管理組合であること、②(独)住宅金融支援機構の「マンション共用部分リフォーム融資」を受け、かつ(公財)マンション管理センターの債務保証を受けること、③本制度による申込みが 2 回目以降の場合で、前回の申込時(10 年以上経過している場合)に管理規約や長期修繕計画等の改善指導を受けていた場合は、当該改善指導事項が改善されていること、④旧耐震基準のマンション(昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築確認を受けたマンション)については、耐震診断または簡易な耐震診断を実施していること。〔URL〕<http://www.metro.tokyo.jp/INET/BOSHU/2014/05/22o5c100.htm>

【問合せ先】都市整備局住宅政策推進部マンション課 03-5320-5004



## 調査統計

### 国交省、3 月の建設総合統計、出来高総計は 10.9%増の 4.5 兆円

国土交通省がまとめた、「建設総合統計」(今年 3 月分)によると、今年 3 月の出来高総計は 4 兆 5519 億円(前年同月比 10.9%増)で、このうち民間総計は 2 兆 4272 億円(同 8.4%増)、公共総計は 2 兆 1246 億円(同 13.8%増)となっている。

この建設総合統計は、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、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、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〉1兆9165億円(前年同月比9.7%増)、うち居住用1兆2653億円(同9.5%増)、非居住用6512億円(同10.1%増)〈土木〉5107億円(同3.9%増)。

〔公共の出来高総計の内訳〕〈建築〉2721億円(同15.6%増)、うち居住用514億円(同27.1%増)、非居住用2207億円(同13.2%増)〈土木〉1兆8525億円(同13.5%増)。

〔地域別の出来高〕◇北海道=2009億円(同2.2%増)◇東北=6382億円(同21.0%増)◇関東=1兆4852億円(同5.3%増)◇北陸=2799億円(同21.4%増)◇中部=5077億円(同11.4%増)◇近畿=5679億円(同10.1%増)◇中国=2485億円(同17.7%増)◇四国=1354億円(同21.8%増)◇九州・沖縄=4881億円(同9.1%増)。

〔URL〕[http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04\\_hh\\_000454.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000454.html)  
<http://www.mlit.go.jp/common/001039671.pdf> (26年3月分統計概要)

【問合せ先】総合政策局・建設経済統計調査室 03-5253-8111 内線 28611、28612

## 東日本レインズ、4月の成約件数は中古マンション・中古戸建ともに減少

(公財)東日本不動産流通機構(通称：東日本レインズ)がまとめた今年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、レインズ活用実績では、東日本の新規登録件数は25万3726件(前年同月比7.9%増)、このうち売物件の登録件数は5万9256件(同5.4%増)、賃貸物件の登録件数は19万4470件(同8.6%増)と、共に前年水準を上回っている。

成約報告をみると、売物件は6633件(同9.8%減)、賃貸物件は1万9352件(同0.7%減)で、成約報告の合計は2万5985件(同3.2%減)と、前年水準を下回った。

一方、今年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2785件(同10.7%減)で、すべての都県で前年同月を下回っている。また中古戸建住宅の成約件数は927件(同13.4%減)で、3か月連続で前年同月を下回った。新築戸建の成約件数は354件(同14.9%減)で、7か月連続の減少。

成約価格をみると、中古マンションの成約平均価格は2688万円(同5.2%上昇)で、16か月連続で前年水準を上回り好調を持続させている。中古戸建住宅の成約平均価格は2922万円(同2.6%下落)で、2か月連続して下落。新築戸建住宅の成約平均価格は3485万円(同1.1%上昇)で、4か月連続して上昇。

《2014年4月度のレインズ活用実績の概要》[新規登録件数]=25万3726件(前年同月比7.9%増)、うち◇売物件=5万9256件(同5.4%増)◇賃貸物件=19万4470件(同8.6%増)

[成約報告件数]2万5985件(同3.2%減)、うち◇売物件=6633件(同9.8%減)◇賃貸物件=1万9352件(同0.7%減) [条件検索]980万6296件(同7.6%増) [図面検索]2102万9447件(同6.1%増) [東日本月末在庫状況]56万7067件(同5.0%減)、うち◇売物件=15万7373件(同7.9%減)◇賃貸物件=40万9694件(同3.8%減) [総アクセス件数]3225万2143件

(同 6.4%増)一と拡大基調が続いている。

#### 《2014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=2785件(前年同月比10.7%減)で、全ての都県で前年同月を下回った◇成約㎡単価=首都圏平均42.40万円(同7.7%上昇)で、16か月連続で前年同月を上回った◇成約平均価格=2688万円(同5.2%上昇)で、16か月連続で前年同月を上回った◇成約平均面積=63.41㎡(同2.3%減)、10か月連続の減少◇平均築年数=19.50年◇新規登録件数=1万3408件(同2.2%減)で、17か月連続で前年同月を下回った

【中古戸建住宅】◇成約件数=927件(同13.4%減)で、3か月連続で前年同月を下回った◇成約平均価格=2922万円(同2.6%下落)で、2か月連続で前年水準を下回った◇土地面積=142.26㎡(同4.2%減)、2か月連続で減少◇建物面積=106.32㎡(同0.6%増)、2か月ぶりに増加◇平均築年数=20.18年◇新規登録件数=5636件(同1.3%増)、2か月連続で前年同月を上回った

【新築戸建住宅】◇成約件数=354件(同14.9%減)で7か月連続して前年同月を下回った◇成約平均価格=3485万円(同1.1%上昇)で、4か月連続で上昇◇土地面積=119.17㎡(同10.5%増)で8か月連続の増加◇建物面積=100.36㎡(同4.9%増)で11か月連続の増加

【土地(面積100~200㎡)】◇成約件数=408件(同17.1%減)で、7か月連続の減少◇成約㎡単価=19.44万円(同4.6%下落)で、2か月連続の下落◇成約平均価格=2796万円(同5.2%下落)で2か月連続の下落

〔URL〕[http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw\\_201404\\_data.pdf](http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw_201404_data.pdf) (マーケットウォッチ)

[http://www.reins.or.jp/pdf/info/nl/nl\\_201404.pdf](http://www.reins.or.jp/pdf/info/nl/nl_201404.pdf) (実績報告)

【問合せ】03-5296-9350



## お知らせ

### (一財)建築環境・省エネ機構、26年度前期CASBEE評価員の講習・試験を実施

(一財)建築環境・省エネルギー機構は、平成26年度前期「CASBEE(建築環境総合性能評価システム)建築評価員、戸建評価員の講習及び試験」を実施する。

#### 「CASBEE 建築評価員」講習・試験の日程

[講習日]◇6/20(金)大阪(千里ライフサイエンスセンター)◇6/27(金)東京(家の光会館)  
◇7/4(金)名古屋(ダイテックサカエ)◇7/8(火)東京(主婦会館)

[試験日]7/29(火)東京・名古屋・大阪

#### 「CASBEE 戸建評価員」講習・試験の日程

[講習日]◇6/12(木)東京(ラーニングスクエア新橋)◇6/16(月)大阪(千里ライフサイエンスセンター)◇6/25(水)名古屋(栄ガスビル)◇7/1(火)熊本(熊本市国際交流会館)  
◇7/15(火)東京(飯田橋レインボービル)

[試験日]8/5(火)東京・名古屋・大阪・熊本・長野 ※申込方法等、詳細は下記URLを参照

〔URL〕<http://www.ibec.or.jp/CASBEE/index.htm>

【問合せ】03-3222-6714