



## 中古マンション成約は9%減、8か月連続の減少

### ～東日本レイズ、11月の首都圏不動産流通市場動向

(公財)東日本不動産流通機構(通称:東日本レイズ)がまとめた今年11月度(11月1日～30日)の「レイズ活用実績報告」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、レイズ活用実績は、東日本の新規登録件数が25万2923件(前年同月比7.5%増)と増加、このうち売物件の登録件数が6万2498件(同11.4%増)、賃貸物件の登録件数が19万425件(同6.3%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7034件(同3.1%減)、賃貸物件は1万7821件(同3.1%減)で、成約報告の合計は2万4855件(同3.1%減)と前年水準を下回った。

11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2830件(同9.3%減)で8か月連続して減少し、10月(13.4%減)に比べ減少率は縮小した。東京都区部(同4.8%減)、多摩地区(同15.3%減)、埼玉県(同11.7%減)、横浜・川崎市(同10.9%減)、神奈川県ほか(同17.6%減)、千葉県(同8.8%減)と全ての地域で減少。中古戸建住宅の成約件数は956件(同0.1%減)で、10か月連続で前年を下回ったが減少率は縮小し、ほぼ横ばいとなった。新築戸建の成約件数は426件(同2.9%増)で、14か月ぶりに増加に転じた。

成約価格をみると、中古マンションの成約平均価格は2808万円(同5.6%上昇)で、23か月連続で前年水準を上回ったが、10月と比べると前年比・前月比ともに上昇率は低下した。中古戸建住宅の成約平均価格は2958万円(同3.8%上昇)で、前月比でも2.7%上昇し2か月ぶりに上昇に転じた。新築戸建住宅の成約平均価格は3326万円(同3.9%下落)で、4か月連続で下落した。

#### 《2014年11月度のレイズ活用実績の概要》

[新規登録件数] 25万2923件(前年同月比7.5%増)、うち◇売物件=6万2498件(同11.4%増)◇賃貸物件=19万425件(同6.3%増) [成約報告件数] 2万4855件(同3.1%減)、うち◇売物件=7034件(同3.1%減)◇賃貸物件=1万7821件(同3.1%減) [条件検索] 1073万4170件(同7.1%増) [図面検索] 2240万4780件(同9.2%増) [東日本月末在庫状況] 60万3765件(同1.7%増)、うち◇売物件=16万3643件(同3.5%増)◇賃貸物件=44万122件(同1.1%増) [総アクセス件数] 3461万2178件(同8.6%増) —と拡大基調が続いている。

#### 《2014年11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=2830件(前年同月比9.3%減)で4月以来8か月連続の減少。減少率は10月(13.4%減)に比べ縮小。全ての地域で減少◇成約㎡単価=首都圏平均44.15万円(同7.1%上昇)で、2013年1月以来23か月連続の上昇。全地域で前年比は上昇。前月比では埼玉県と神奈川県以外は減少◇成約平均価格=2808万円(同5.6%上昇)で、23

か月連続で前年水準を上回ったが、10月(8.0%上昇)と比べると上昇率は低下した◇**成約平均面積**=63.62㎡(同1.3%減)、3か月連続で減少◇**平均築年数**=20.04年◇**新規登録件数**=1万3766件(同1.7%増)で、3か月ぶりの増加。**【中古戸建住宅】**◇**成約件数**=956件(同0.1%減)で、10か月連続で前年を下回ったが、前年比の減少率は9月から大幅に縮小しほぼ横ばいとなった◇**成約平均価格**=2958万円(同3.8%増加)で、2か月ぶりに増加◇**土地面積**=154.42㎡(同5.6%増)、4か月連続の増加◇**建物面積**=105.36㎡(同0.8%増)、2か月ぶりに増加◇**平均築年数**=20.46年◇**新規登録件数**=5628件(同1.9%増)、2か月ぶりに増加。**【新築戸建住宅】**◇**成約件数**=426件(同2.9%増)で、2か月ぶりに前年を上回った◇**成約平均価格**=3326万円(同3.9%下落)で、4か月連続で下落◇**土地面積**=120.00㎡(同4.8%増)で5か月連続の増加◇**建物面積**=97.82㎡(同0.9%増)で、18か月連続の増加**【土地(面積100~200㎡)】**◇**成約件数**=395件(同1.3%増)で、2か月ぶりに増加◇**成約㎡単価**=18.99万円(同0.5%下落)で、2か月ぶりに下落◇**成約平均価格**=2730万円(同1.0%上昇)で、2か月連続で上昇。

〔URL〕 [http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/MW\\_201411data.pdf](http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/MW_201411data.pdf) (マーケットウォッチ)

[http://www.reins.or.jp/pdf/info/nl/NL\\_201411.pdf](http://www.reins.or.jp/pdf/info/nl/NL_201411.pdf) (実績報告)

【問合先】 03-5296-9350

## 政策動向

### 国土交通省、7~9月の建築確認交付件数は15%減の14万998件

国土交通省は、平成26年7~9月分の「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」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15.0%減の14万998件で3期連続で減少した。物件種別の内訳をみると、マンションなど1~3号建築物は同14.7%減の3万7600件、木造2階建て住宅など4号建築物は同15.1%減の10万3398件でともに減少している。

建築確認(申請件数)は、前年同期比15.5%減の14万2319件で、3期連続の減少。物件種別の内訳をみると、マンションなど1~3号建築物は同15.2%減の3万8061件、木造2階建て住宅など4号建築物は同15.6%減の10万4258件で、ともに減少。

#### <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9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=27.2日◇申請者側作業日数=15.1日◇審査側作業日数=12.1日〔特定行政庁(建築主事)〕◇平均所要期間=27.9日◇申請者側作業日数=12.7日◇審査側作業日数=15.2日〔全体〕◇平均所要期間=27.2日◇申請者側作業日数=15.0日◇審査側作業日数=12.3日。

〔URL〕 <http://www.mlit.go.jp/common/001062360.pdf>

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

## 国交省、違法貸しルームの是正指導で 1954 件調査、違反判明は 1110 件

国土交通省は「違法貸しルームの是正指導等の状況」(平成 26 年 10 月 31 日現在)をまとめた。調査対象物件数は 1954 件で、このうち◇調査中の物件=601 件◇建築基準法違反(建築基準法関係条例含む)が判明した物件=1110 件◇建築基準法違反なしが判明した物件=81 件◇調査開始時点で施設が閉鎖されていた物件や、調査により貸しルーム以外であることが明らかになった物件=162 件—となっている。

同省では引き続き特定行政庁と連携し、建築物の安全性の確保を進めていくとしている。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001062212.pdf>

【問合せ先】住宅局建築指導課建築安全調査室 03—5253—8111 内線 39525、39564

## 調査統計

### 東京都の 10 月の新設住宅着工は 1 万 4072 戸で 4 か月ぶりの増加

東京都がまとめた「平成 26 年 10 月の新設住宅着工統計」によると、東京都内における 10 月の新設着工戸数は前年同月比で持家は減少したが貸家、分譲住宅はいずれも増加し、全体では 15.0%増の 1 万 4072 戸となり 4 か月ぶりに増加した。

[主な利用関係別の内訳]◇持家は 1545 戸(前年同月比 28.4%減)、9 か月連続の減少◇貸家は 5763 戸(同 5.1%増)、3 か月ぶりの増加◇分譲住宅は 6722 戸(同 53.3%増)、4 か月ぶりの増加。うち、マンションは 4870 戸(同 95.7%増)、9 か月ぶりの増加、一戸建ては 1781 戸(同 2.5%減)、3 か月連続の減少。[地域別内訳]◇都心 3 区(千代田区、中央区、港区)は 1000 戸(同 94.9%増)、6 か月ぶりの増加◇都心 10 区(千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、墨田区、江東区、渋谷区、豊島区)は 3721 戸(同 25.2%増)、2 か月ぶりの増加◇区部全体は 1 万 1055 戸(同 21.1%増)、2 か月ぶりの増加◇市部は 2991 戸(同 2.4%減)、2 か月ぶりの減少。

[URL] <http://www.metro.tokyo.jp/INET/CHOUSA/2014/12/60oc4100.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

### 国交省、木造 3 階住宅の建築確認 7 月 2152 棟、8 月 1981 棟、9 月 2133 棟

国土交通省は、「木造 3 階建て住宅と丸太組構法建築物の建築確認統計」(平成 26 年 7 月、8 月、9 月)をまとめた。それによると、今年 7 月の木造 3 階建て戸建て等住宅は前年同月比 7.9%減の 2152 棟、8 月は同 15.2%減の 1981 棟、9 月は同 8.7%減の 2133 棟と、いずれも 3 か月連続で前年水準を下回っている。

木造 3 階建て共同住宅をみると、7 月は同 73.1%増の 90 棟、8 月は同 73.1%増の 90 棟、9 月は 165.4%増の 138 棟と、3 か月連続で前年水準を上回っている。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000554.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000554.html)

【問合せ先】住宅局・住宅生産課木造住宅振興室 03—5253—8111 内線 39422

## 市場指標

### 国交省、不動産価格指数(住宅)の2014年8月速報は2.1%減の91.6

国土交通省がまとめた「不動産価格指数(住宅)」(8月分速報)における全国の住宅総合指数(2008年度平均=100)は91.6で、前年同月比2.1%減。内訳は、◇更地・建物付土地=87.2(前年同月比3.9%減)◇マンション=119.4(同7.4%増)。

#### 《圏域別の指数動向》

〈南関東圏〉◇住宅総合指数=96.7(前年同月比0.7%減)◇更地・建物付土地=91.0(同3.5%減)◇マンション=116.8(同7.9%増)。

〈名古屋圏〉◇住宅総合指数=95.4(同5.1%増)◇更地・建物付土地=94.2(同5.6%増)◇マンション=112.7(同0.2%減)。

〈京阪神圏〉◇住宅総合指数=91.7(同2.2%減)◇更地・建物付土地=87.9(同3.8%減)◇マンション=118.6(同8.3%増)。

〈東京都〉◇住宅総合指数=97.9(同1.9%減)◇更地・建物付土地=92.6(同4.0%減)◇マンション=117.6(同8.1%増)。

〈東北地方〉◇住宅総合指数=94.7(同0.8%減)◇更地・建物付土地=90.3(同2.9%減)◇マンション=176.4(同14.6%増)。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001061716.pdf>

【問合せ先】土地・建設産業局不動産市場整備課 03-5253-8111 内線 30222、30214

## 市場調査

### 不動産経済研、都心6区のマンション供給は拡大、億ションは活況

不動産経済研究所がまとめた「都心6区に分譲マンション供給動向」によると都市6区(千代田区・中央区・港区・文京区・渋谷区)の今年1~10月の累計供給戸数は4802戸で首都圏全体でのシェアは14.9%となっている。6区の供給戸数は2005年には8572戸(首都圏シェア10.2%)だったが、リーマンショックの影響もあり2008年は1856戸(同4.2%)にまで落ち込み、その後は毎年供給を伸ばし2013年には9161戸(同16.2%)と拡大している。区別では東京臨海部を抱える中央区と港区の供給が他区を大きく上回っている。2013年は千代田区の供給が1129戸と1000戸を超え、うち341戸が億ションだった。

発売価格は㎡単価は2008年に139.5万円とこの10年間でピークに達した後、100万円台から110万円台前半で安定的に推移している。2014年1~10月の㎡単価は110.2万円と2008年と比べると約8割の水準。2008年以降は都心6区のシェアが拡大する半面、目立った価格の上昇はみられず、マンション素地は必ずしも急上昇していないことが伺える。今後の経済情勢や需要の動きによっては、都心部マンション価格はなお上振れの余地があることを示唆している。

都心6区の億ションの供給戸数は、2013年には前年比2.35倍の1258戸と急拡大した。2014年は1~10月の10か月間で549戸に達しており2010~2012年の億ションの供給戸数

を上回っている。株高やオリンピック効果などで、限定された好立地による超高額物件が人気を喚起した。

2013年の都心6区の[発売戸数]◇都心6区=9161戸(前年比69.9%増、首都圏シェア16.2%)うち、◇千代田区=1129戸(同46.2%増、同2.0%)◇中央区=2127戸(同40.5%増、同3.8%)◇港区=2794戸(同177.2%増、同4.9%)◇新宿区=1798戸(同92.3%、同3.2%)◇文京区=518戸(同14.0%減、同0.9%)◇渋谷区=795戸(同42.0%増、同1.4%)となった。[平均価格]◇都心6区=7309万円(前年比10.4%増)うち、◇千代田区=8647万円(同12.2%増)◇中央区=5912万円(同6.8%増)◇港区=8904万円(同10.3%増)◇新宿区=6000万円(同5.5%増)◇文京区=6453万円(同2.3%増)◇渋谷区=7063万円(4.0%減)[初月契約率]◇都心6区=83.3%(前年比9.3P増)うち、◇千代田区=82.2%(同1.5P増)◇中央区=78.9%(同9.2P増)◇港区=83.4%(同17.2P増)◇新宿区=87.9%(同17.3P増)◇文京区=85.3%(同4.4P増)◇渋谷区=84.9%(同3.7P減)—6区全て好調ラインの70%を超えている。[億ション戸数]◇都心6区=1258戸(前年比135.1%増)◇千代田区=341戸(同81.4%増)◇中央区=42戸(同110%増)◇港区=676戸(同236.3%増)◇新宿区=58戸(同132.0%増)◇文京区=11戸(同38.9%減)◇渋谷区=130戸(同56.6%増)。

[価格動向]◇戸当たり平均価格=7309万円で、前年同月比686万円、10.4%増◇m<sup>2</sup>単価=111.1万円で、同6.4万円、6.1%増。

2014年の都心6区の1~10月の発売戸数は4802戸、首都圏シェア14.9%、初月契約率は78.6%、戸当たり平均価格は7430万円、m<sup>2</sup>単価は110.2万円、億ション戸数は549戸。

[URL]<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/187/md20141208.pdf>

【問合せ先】企画調査部 03—3225—5301

## セミナー

### あいおいニッセイ、2015年賃貸住宅経営の展望でセミナーを開催

あいおいニッセイ同和損害保険(株)(賛助会員)は、全国賃貸住宅新聞社との共同セミナー「2015年における賃貸住宅経営の展望」を開催する。同セミナーは二部構成で第一部では全国賃貸住宅新聞社取締役・小野悠史氏を講師に、ダイヤモンドメディア共同創業者・小林憲人氏をパネリストに「ネット集客の動向からみる2015年繁忙期はこう動いている」、「女性社員活躍で伸びる会社、沈む会社」を講演、賃貸住宅マーケットの現状および今後の対策を探る。第二部では全国賃貸住宅新聞社編集部キャップ・猿渡彩乃氏の「今そこにある危機。急増する孤独死について」、あいおいニッセイ同和損害保険東京企業営業四部三課長・高坂慎也氏の「知らないではすまない。火災保険の10年制限」を講演、各種支援施策を紹介する。日時と会場は平成27年1月27日(火)13:00~15:30、あいおいニッセイ同和損害保険(株)日本橋本社ビル(東京都中央区)。受講料は無料。申込み等の詳細は以下の当協会専用URLからID・パスワードを入力のこと。

[URL]<http://www.zenjukyو.jp/member/data/150127aioi-seminar.pdf>

【問合せ先】あいおいニッセイ同和損害保険東京企業営業第四部営業第三課 03—5202—6186