



## 発売戸数は首都圏 13%増、近畿圏 37%減

### ～不動産経済研、7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7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4785戸で、前年同月比13.3%増となり、7か月ぶりに前年水準を上回った。エリア別の発売では、東京23区(2020戸、前年同月比8.0%減)のみ前年水準を下回ったが、東京都下(617戸、同2.3%増)、神奈川県(812戸、同7.3%増)、埼玉県(814戸、同282.2%増)、千葉県(522戸、同15.0%増)が伸ばした。特に埼玉県は約4倍増と大幅に増加した。売れ行きの勢いを示す月間契約率は83.7%で前年同月と同値で1年ぶりに80%を突破した。東京23区(83.4%)と東京都下(83.5%)が前年水準を下回ったが、いずれも80%台に乗せ、神奈川県(83.3%)、埼玉県(82.2%)、千葉県(87.9%)は前年水準を上回り全てのエリアで80%を超えた。平均価格は5953万円(同7.6%上昇)、㎡単価は85.0万円(同10.2%上昇)で、いずれも2か月連続の上昇。大規模・高額物件が供給された東京23区と神奈川県は、ともに2割以上の上昇となったものの、東京都下と埼玉県は平均価格・㎡単価いずれも下落している。

近畿圏の発売戸数は1258戸で、前年同月比37.6%減と3か月ぶりに前年水準を下回った。エリア別の発売では、大阪府下(310戸、前年同月比10.7%増)のみ増加したが、大阪市内部(512戸、同12.3%減)、神戸市内部(244戸、同38.7%減)、兵庫県下(94戸、同19.0%減)、京都市部(83戸、同76.7%減)、奈良県(15戸、同37.5%減)で二桁減となった。京都府下(0戸、前年同月は230戸)、滋賀県(0戸、同28戸)、和歌山県(0戸、同0戸)は新規発売がなかった。月間契約率は前年同月比2.0P減少したが75.1%で、5か月連続で好調ラインの70%を上回り販売は好調を維持している。神戸市内部(78.3%、同21.8P増)は前年水準を二桁増。大阪市内部(79.3%、同1.0P減)、京都市部(79.5%、同7.9P減)、奈良県(73.3%、同5.9P減)は前年水準を下回るも70%を超えたが、大阪府下(69.7%、同4.9P減)と兵庫県下(58.5%、同12.2P減)は70%を下回った。平均価格は3578万円と同1.1%下落し2か月連続の下落。㎡単価は59.3万円と同11.7%上昇し、2か月ぶりに上昇。㎡単価はバブル経済期だった1991年の95.5万円以来の高水準となった。

#### ◆首都圏、契約率83.7%、発売は13.3%の増加、平均価格・㎡単価ともに上昇

首都圏の今年7月の発売戸数は4785戸で、前年同月比13.3%増と7か月ぶりに増加。[エリア別の発売状況]◇東京23区=2020戸(前年同月比8.0%減)◇東京都下=617戸(同2.3%増)◇神奈川県=812戸(同7.3%増)◇埼玉県=814戸(同282.2%増)◇千葉県=522戸(同15.0%増)一と、東京23区以外は前年水準を上回った。埼玉県は約4倍増と大幅に増加。

[エリア別の契約率] ◇東京23区=83.4%(前年同月比3.1P減)◇東京都下=83.5%(同

9.9 P 減)◇神奈川県=83.3%(同 3.0 P 増)◇埼玉県=82.2%(同 15.1 P 増)◇千葉県=87.9%(同 17.6 P 増)―東京 23 区と東京都下が前年水準を下回ったが、全てのエリアで 80% を超えている。

[価格動向] ◇戸当たり平均価格=5953 万円で、前年同月比 421 万円、7.6%の上昇、2 か月連続の上昇◇㎡単価=85.0 万円で、同 7.9 万円、10.2%の上昇、2 か月連続の上昇。[平均専有面積] 70.04 ㎡で、前年同月比 1.68 ㎡減、2.3%縮小。[即日完売] 8 物件 1123 戸(シェア 23.5%)。[販売在庫の状況] 7 月末時点の販売在庫は 4984 戸で、前月末比 48 戸の増加、前年同月末(3584 戸)比で 1400 戸の増加。

[2015 年 8 月の発売予測] 8 月の発売は前年同月の 2110 戸を上回る 2500 戸程度の見込み。今後は消費税増税前の駆け込み需要があった、一昨年(4145 戸)には及ばないが、一段と供給が落ち込んだ昨年対比では増加基調に入ると予想される。

#### ◆近畿圏、契約率は 75.1%、発売は 3 か月ぶりに減少、平均価格は下落、㎡単価は上昇

近畿圏の今年 7 月の発売戸数は 1258 戸で、前年同月比 37.6%減と 3 か月ぶりに減少。

[エリア別の発売状況] ◇大阪市部=512 戸(前年同月比 12.3%減)◇大阪府下=310 戸(同 10.7%増)◇神戸市部=244 戸(同 38.7%減)◇兵庫県下=94 戸(同 19.0%減)◇京都市部=83 戸(同 76.7%減)◇京都府下=0 戸(前年同月は 230 戸)◇奈良県=15 戸(前年同月比 37.5%減)◇滋賀県=0 戸(前年同月は 28 戸)◇和歌山県=0 戸(同 0 戸)―と、大阪府下以外のエリアで二桁減となった。

[契約率] 初月契約率は 75.1%で、前年同月に比べ 2.0 P 減、前月比では 0.3 P 増。5 か月連続で好調ラインの 70%を上回り、販売は好調を維持。

[価格動向] ◇戸当たり平均価格=3578 万円、前年同月比 40 万円、1.1%の下落で 2 か月連続の下落◇㎡単価=59.3 万円、同 6.2 万円、11.7%の上昇、2 か月ぶりに上昇。バブル経済期だった 1991 年の 95.5 万円以来の高水準となった。

[平均専有面積] 60.29 ㎡で、前年同月比 7.83 ㎡減、11.5%の縮小。[即日完売] 1 物件 4 戸(シェア 0.3%)。[販売在庫の状況] 7 月末時点の販売在庫は 1966 戸で、前月末比 170 戸の減少、前年同月末(2061 戸)比で 95 戸の減少。[2015 年 8 月の発売予測] 8 月の発売は一昨年比(1994 戸)には届かないが、前年実績の 1217 戸を上回る 1500 戸程度となる見通し。

[URL] <http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/216/s201508.pdf> (首都圏)

<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/215/k201508.pdf> (近畿圏)

【問合せ】企画調査部 03-3225-5301

## 政策動向

### 国土省、4~6 月の建築確認交付件数は前年同期比 0.7%増の 13.8 万件

国土交通省は、平成 27 年 4~6 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 0.7%増の 13 万 8280 件で 6 期ぶりに増加に転じた。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 1.3%減の 3 万 6350 件で 6 期連続の減少、木造 2 階建て住宅など 4 号建築物は同 1.5%増の 10 万 1965 件

で2期連続の増加となった。

建築確認(申請件数)は、前年同期比0.9%増の14万309件で、2期連続で増加した。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0.9%減の3万7193件で、6期連続で減少、木造2階建て住宅など4号建築物は同1.5%増の10万3116件で、2期連続で増加した。

#### ＜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27年6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=27.0日◇申請者側作業日数=14.2日◇審査側作業日数=12.8日〔特定行政庁(建築主事)〕◇平均所要期間=33.0日◇申請者側作業日数=13.8日◇審査側作業日数=19.2日〔全体〕◇平均所要期間=27.4日◇申請者側作業日数=14.1日◇審査側作業日数=13.2日。

〔URL〕<http://www.mlit.go.jp/common/001099769.pdf>

【問合先】住宅局建築指導課 03-5253-8111 内線 39515、39530

### 国交省、省エネ住宅ポイント7月末時点の発行累計は17.8万戸、307.2億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7月末時点)によると、申請受付開始から7月末時点までの省エネ住宅ポイントの発行状況(累計)は17万8860戸、ポイント数は307億2021万9000ポイントに達した。内訳をみると、新築が7万2717戸で、218億1510万ポイント、リフォームが10万6143戸で、89億511万9000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\\_000608.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000608.html)

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

### 国交省、不動産総合データベースの利用状況調査を開始

国土交通省は、平成27年6月より神奈川県内の宅地建物取引業者を対象に、不動産総合データベースの試行運用を開始しているが、システムの利用状況や効果などに関するアンケート調査を9月4日まで実施している。なお、調査対象は、神奈川県内に所在する宅地建物取引業者となっている。アンケート調査の回答は下記URLから。

〔URL〕<https://www.realestate-data.com/questionnaire>

【問合先】不動産総合データベースコールセンター 050-3132-1463

## 調査統計

### 国交省、6月の建設総合統計、出来高総計は前年比2.5%増の3.7兆円

国土交通省がまとめた、「建設総合統計」(平成27年6月分)によると、6月の出来高総計は3兆7270億円(前年同月比2.5%増)で、このうち民間総計は2兆2726億円(同2.2%増)、公共総計は1兆4544億円(同3.1%増)となっている。

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〉1兆8530億円(前年同月比2.3%増)、うち居住用1兆1632億円(同1.5%減)、非居住用6898億円(同9.3%増)〈土木〉4196億円(同1.9%増)。

〔公共の出来高総計の内訳〕〈建築〉2976億円(前年同月比14.2%増)、うち居住用628億円(同24.8%増)、非居住用2348億円(同11.6%増)〈土木〉1兆1568億円(同0.6%増)。

〔地域別の出来高〕◇北海道=1872億円(前年同月比5.3%減)◇東北=5147億円(同5.2%増)◇関東=1兆2833億円(同5.8%増)◇北陸=1834億円(同0.6%増)◇中部=4176億円(同3.2%減)◇近畿=4870億円(同5.4%増)◇中国=1810億円(同4.3%減)◇四国=1013億円(同3.9%増)◇九州・沖縄=3715億円(同0.03%増)。

〔URL〕[http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04\\_hh\\_000550.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000550.html)  
<http://www.mlit.go.jp/common/001099984.pdf> (6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

## 国交省、9月の主要建設資材需要、木材とアスファルト以外はプラス予測

国土交通省がまとめた平成27年9月の「主要建設資材月別需要予測」によると、木材とアスファルト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=420万t(前年同月比2.4%のプラス)◇生コンクリート=900万m<sup>3</sup>(同6.4%のプラス)〔木材〕77.5万m<sup>3</sup>(同0.8%のマイナス)〔普通鋼鋼材、形鋼、小形棒鋼〕◇普通鋼鋼材=195万t(同4.8%のプラス)◇形鋼=43万t(同10.3%のプラス)◇小形棒鋼=77万t(同5.6%のプラス)〔アスファルト〕9万t(同10.9%のマイナス)。

〔URL〕<http://www.mlit.go.jp/common/001099403.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

## 東京都、6月の住宅着工は2か月ぶり増加、第2四半期では5期ぶり増加

東京都がまとめた「平成27年6月及び平成27年第2四半期の新設住宅着工統計」によると、東京都内における6月の新築着工戸数は前年同月比で持家、貸家、分譲住宅ともに増加し、全体では27.7%増の1万4063戸となり2か月ぶりに増加した。また今年第2四半期(4~6月)では、持家は減少したが、貸家、分譲住宅は増加し、全体では11.5%増の3万7256戸で5期ぶりの増加となった。

### 《平成27年6月の住宅着工動向の概況》

〔主な利用関係別の内訳〕◇持家は1585戸(前年同月比4.9%増)、17か月ぶりの増加◇貸家は5689戸(同19.6%増)、2か月ぶりの増加◇分譲住宅は6735戸(同42.6%増)、5か月連続の増加。うち、マンションは5041戸(同78.3%増)、5か月連続の増加、一戸建ては1660戸(同10.6%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309戸(同30.7%減)、2か月ぶりの減少◇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3395戸(同39.9%増)、4か月連続の増加◇区部全体は1万561戸(同31.7%増)、2か月ぶりの増加◇市部は3442戸(同16.6%増)、2か月ぶりの増加。

## 《平成 27 年第 2 四半期(4～6 月)の住宅着工動向の概況》

[主な利用関係別の内訳]◇持家は 4148 戸(前年同期比 5.0%減)、6 期連続の減少◇貸家は 1 万 5385 戸(同 0.9%増)、4 期ぶりの増加◇分譲住宅は 1 万 7632 戸(同 29.5%増)、3 期連続の増加。うち、マンションは 1 万 3236 戸(同 65.7%増)、3 期連続の増加、一戸建ては 4280 戸(同 22.6%減)、4 期連続の減少。[地域別内訳]◇都心 3 区(千代田区、中央区、港区)は 1907 戸(同 15.6%増)、3 期連続の増加◇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 9343 戸(同 19.6%増)、2 期ぶりの増加◇区部全体は 2 万 7760 戸(同 10.9%増)、2 期ぶりの増加◇市部は 9343 戸(同 13.6%増)、6 期ぶりの増加。

[URL] <http://www.metro.tokyo.jp/INET/CHOUSA/2015/08/60p86100.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

## 注意喚起

### F A T F 声明を踏まえた犯罪による収益の移転防止で、当協会へも周知依頼

F A T F (金融活動部会)は 6 月に開催した全体会で、資金洗浄・テロ資金供与対策上、戦略的欠陥を有する国・地域にかかる声明を採択した。同声明は、イラン・イスラム共和国、北朝鮮について、加盟国に対し、同国・地域より生ずる資金洗浄・テロ資金供与リスクから国際金融システムを保護するために、対抗措置の適用を要請し、またアルジェリア民主人民共和国とミャンマー連邦共和国については、資金洗浄・テロ資金供与対策に戦略上重大な欠陥を有しているため、加盟国に対し、当該欠陥から起こるリスクを考慮するよう要請されているもの。犯罪による収益の移転防止に関する法律に基づく取引時確認義務、疑わしい取引の届出義務の適正な履行に努めるよう、このほど国土交通省より当協会会員への周知依頼があった。

[URL] <https://www.npa.go.jp/sosikihanzai/jafic/index.htm>(警察庁犯罪収益移転防止対策室)

[http://www.mof.go.jp/international\\_policy/convention/fatf/PAGE000000000000171971.html](http://www.mof.go.jp/international_policy/convention/fatf/PAGE000000000000171971.html)(財務省国際局調査課)

[http://www.mof.go.jp/international\\_policy/convention/fatf/fatfhoudou\\_270715\\_2.pdf](http://www.mof.go.jp/international_policy/convention/fatf/fatfhoudou_270715_2.pdf)(該当 fatf 声明仮訳)

## 講演会

### 土地総研、「厳しさを増す日本経済と日本人のライフプラン」特別講演会を開催

(一財)土地総合研究所は特別講演会を開催する。同講演会は二部構成で、第一部では日本ファイナンシャル・プランナーズ協会理事長・白根壽晴氏による「厳しさを増す日本経済と日本人のライフプラン」、第二部では同研究所研究理事・大野淳氏による「民法改正と不動産実務」が予定されている。日時と会場は、9 月 8 日(火)13:30～17:00、日本消防会館(東京都港区)。参加費は無料。定員の 140 名になり次第締め切る。参加申込は下記 URL から。

[URL] <http://www.lij.jp/lec/spform.php>

【問合せ先】 03-3509-6971