



首都圏と近畿圏の発売、再び前年水準下回る

～不動産経済研、4月のマンション市場、売行きは好調

不動産経済研究所がまとめた4月の「首都圏・近畿圏新築分譲マンション市場動向」によると、首都圏の発売戸数は4093戸で、前年同月比2.8%減となり、2カ月ぶりに前年水準を下回った。発売が減少したのは「前年4月が300戸以上の発売が3物件あったが今年はゼロ、200戸以上の発売も1物件にとどまった(前年同月は5物件)。その結果、164物件で前年同月を6物件上回ったものの、1物件当たりの発売戸数は1.7戸縮小の25.0戸となり、全体の発売戸数は減少した」(企画調査部)。

売れ行きの勢いを示す月間契約率は78.2%(前年同月比3.6P減)で、好・不調の目安となる70%ラインを3カ月連続して超えて好調を継続している。

一方、近畿圏(2府4県)の発売戸数は1347戸で、前年同月比7.8%減と3カ月ぶりに前年同月水準を下回った。月間契約率は79.8%(前年同月比1.6P増)と高水準で、昨年3月以来14カ月連続して70%ラインを上回り、好調な売れ行きを維持している。

首都圏、契約率78.2%、発売は再び減少、平均価格・㎡単価共に上昇

首都圏の4月の発売戸数は4093戸で、前年同月(4211戸)比2.8%減と、前月の増加から再び減少に転じた。埼玉県や千葉県が大幅に増加、東京23区部も一桁増となったものの、東京都下や神奈川県は減少幅が大きく、全体をカバーしきれなかった。

[エリア別の発売状況] 東京23区部=1646戸(前年同月比1.7%増) 東京都下=245戸(同68.1%減) 神奈川県=995戸(同17.9%減) 埼玉県=764戸(同69.0%増) 千葉県=443戸(同176.9%増) と、23区部や千葉・埼玉両県の健闘が目立つ。

[エリア別の売行き状況] 東京23区部=85.9%(同7.2P増) 東京都下=76.3%(同11.6P減) 神奈川県=77.7%(同7.2P減) 埼玉県=63.6%(同20.0P減) 千葉県=76.5%(同21.5P増) と、埼玉県のみが70%を割り込んでいる。

[価格動向] 戸当たり平均価格=4728万円で、前年同月比314万円、7.1%の上昇。2カ月連続のアップ ㎡単価=66.1万円で、同4.1万円、6.6%の上昇。4カ月連続のアップ [平均専有面積] 71.54㎡で、前年同月比0.31㎡、0.4%増。

[即日完売] 14物件 551戸(シェア13.5%) [販売在庫の状況] 4月末時点の販売在庫は4206戸で、前月末比121戸減と4カ月連続の減少。前年同月末(5089戸)比では883戸の減少で、在庫消化がかなり進展している。

[5月の発売予測] 5月の発売は前年同月(3329戸)を上回る4000戸前後を予測。

近畿圏、契約率79.8%、発売は3カ月ぶりの減少、平均価格・㎡単価共に上昇

近畿圏の4月の新規発売は1347戸で、前年同月(1461戸)比7.8%の減少。3カ月ぶりの減少。

[エリア別の発売状況] 大阪市部 = 428 戸(前年同月比 10.6%減) 大阪府下 = 351 戸(同 12.1%増) 神戸市部 = 130 戸(同 42.5%減) 兵庫県下 = 186 戸(同 51.2%減) 京都市部 = 169 戸(同 284.1%増) 京都府下 = 0 戸(前年同月 9 戸) 奈良県 = 10 戸(同 0 戸) 滋賀県 = 73 戸(同 711.1%増) 和歌山県 = 0 戸(前年同月 0 戸)。

[売行き状況] 初月契約率は 79.8%で、前年同月(78.2%)に比べ 1.6P のアップ、前月(83.6%)比では 3.8P のダウン。

[価格動向] 戸当たり平均価格 = 3433 万円で、前年同月比 182 万円、5.6%の上昇。2カ月ぶりのアップ m²単価 = 50.5 万円で、同 4.7 万円、10.3%の上昇。2カ月ぶりのアップ。

[平均専有面積] 68.00 m²で、同 2.94 m²減、4.1%の縮小[即日完売] 3 物件 44 戸(シェア 3.3%) [販売在庫の状況] 4 月末時点の販売在庫は 1831 戸で、前月末比 244 戸の減少、4 カ月連続の減少。前年同月末(2810 戸)比では 979 戸の減少。

[5 月の発売予測] 5 月の発売は前年同月(2060 戸)並みの 2000 戸程度を予測。

[U R L] http://www.fudousankeizai.co.jp/lcm_web/dcPg/Mn_Doko.html

【問合先】企画調査部 03 - 3225 - 5301

政策動向

金融庁など、金融円滑化法の期限到来後の経営改善・資金繰り等で対策

金融庁は、各地方財務局や中小企業庁・経済産業局などと協力し、中小企業金融円滑化法の期限到来(今年3月末)後の「中小企業等に対する金融円滑化対策」について、(1)円滑化法の期限到来後の検査・監督の方針(2)相談窓口の開設(3)経営改善・資金繰り支援 を3本柱とする具体策をこのほど公表した。

金融庁では、「金融機関が貸付条件の変更等や円滑な資金供給に努めるべきということは、円滑化法の期限到来後においても何ら変わらない」として、検査・監督を通じて金融機関に対し、関係金融機関と十分連携を図りながら、貸付条件の変更等や円滑な資金供給に努めるよう促す。また、借り手の経営課題に応じた最適な解決策を借り手の立場に立って提案し、十分な時間をかけて実行支援するよう促すことを表明。

< 相談窓口の開設(金融庁) > 様々な状況におかれている借り手の心配や質問に答えるため、全ての財務局・財務事務所に「中小企業等金融円滑化相談窓口」を設置した< 経営改善・資金繰り支援(中小企業庁) > 経営支援型セーフティネット貸付や借換保証などの資金繰り支援により、中小企業・小規模事業者の資金繰りに万全を期す。また、独力では経営改善計画の策定が困難な小さな中小企業・小規模事業者に対して、全国の認定支援機関(税理士、弁護士、地銀・信金・信組等)が計画策定を支援し、日本政策金融公庫などが低利融資を行う。詳しくは下記URLで。

[U R L] <http://www.kantei.go.jp/jp/headline/enkatsuka2013.html>

【問合先】金融庁監督局総務課 03 - 3506 - 6000 内線 3308、3387

国交省、マンション管理業者への全国一斉立入検査、68社に是正指導

国土交通省は、昨年10月中旬から約3カ月にわたり、マンション管理業者への全国一斉立入検査を実施し、その結果を5月17日にまとめた。

立入検査は、任意抽出した全国の管理業者(登録業者 = 2012年度末現在 2252社)から154社を対象に実施。このうちマンション管理適正化法に定めた5つの重要項目を中心に検査を行い、68社に是正指導を行った。制度改革に係る違反を除いた指導率は22.1%で、前年度(29.1%)に比べ減少した。

重要項目ごとに是正指導した業者数(重複あり)は、管理業務主任者の設置 = 1社 重要事項の説明等 = 54社 契約の成立時の書面の交付 = 39社 財産の分別管理 = 22社 管理事務の報告 = 20社 となっている。

国交省では、「全般的な傾向として、昨年度より是正指導した業者数は減少したが、2009年5月の省令改正への対応に不十分な事例が確認された。制度改革にまだ十分対応できていない状況も踏まえ、引き続き立ち入り検査などによる法令遵守の指導を行う」としている。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000095.html

【問合先】土地・建設産業局・不動産業指導室 03 - 5253 - 8111 内線 25117、25155

国交省、「住宅のゼロ・エネルギー化推進事業」を7/5まで募集

国土交通省は、2013年度の「住宅のゼロ・エネルギー化推進事業」の公募を5月21日から開始した。7月5日(金)(必着)まで受け付ける。

この事業は、地球温暖化、とりわけ民生部門のエネルギー消費量の増加に対応し、住宅の省エネルギーをさらに促進するため、戸建住宅供給の相当程度を担う中小工務店における躯体と設備を一体化したゼロ・エネルギー住宅の取り組みを公募によって募り、予算の範囲内において、整備費等の一部を補助(住宅1戸当たりの補助額合計は165万円が上限)・支援するもので、8月上旬をメドに採択事業を決定する予定。

事業要件など応募要領などの詳細は、下記URLで閲覧できる。

【応募書類などの問合先】ゼロ・エネルギー化推進室 03 - 6741 - 4544

〔URL〕<http://www.zero-ene.jp/zeh/index.html>

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000455.html

【問合先】住宅局 住宅生産課 03 - 5253 - 8111 内線 39421

東京都、第2回医療・介護連携型サ高住モデル事業を7/5まで公募

東京都は5月20日から、今年度第2回「医療・介護連携型サービス付き高齢者向け住宅モデル事業」の公募受付を開始した。7月5日(金)まで応募提案書類を受け付ける。このモデル事業は、高齢者が医療や介護が必要になっても、安心して住み続けることができる住まいを充実させることを目的とし、サービス付き高齢者向け住宅に

医療系事業所(診療所など)と、介護系事業所(通所介護など)を併設・連携する場合の整備費の一部を補助する事業。施設とは異なり、近隣の住民も医療系事業所・介護系事業所を利用できるため、地域の介護・医療の拠点ともなるといった特長がある。

対象となる事業は(1)医療系事業所と介護系事業所を併設したサービス付き高齢者向け住宅を新規、または改修により整備するもの(2)住宅内で提供される生活支援サービスと併設事業所により提供される医療・介護サービスの実施主体が相互に連携して、効果的なサービスを提供する体制が整備されているもの の両方に該当するもの。

公募要項や審査基準などの詳細は、下記URLで閲覧できる。

[URL] http://www.fukushihoken.metro.tokyo.jp/kourei/jiritsu_shien/model/index.html

【問合せ先】福祉保健局高齢社会対策部在宅支援課 03 - 5320 - 4273

資格試験

近代化C、11/10 に不動産コンサルティング技能試験を実施へ

(公財)不動産流通近代化センターは、「不動産コンサルティング技能試験」を11月10日に実施する。「公認不動産コンサルティングマスター」になるために必要な試験で受付期間は8月1日(木)から9月9日(月)(当日消印有効)まで。受験料は3万円(税込み)。受験資格があるのは宅地建物取引主任者、不動産鑑定士のほか、一級建築士。

また不動産コンサルティングの基礎的な勉強の希望者に対する通信講座「不動産コンサルティング入門研修インターネット通信講座」を5月31日から9月30日まで受付ける。受講料は2万5000円(税込み)。

詳細は、下記URLで閲覧できる。

[URL] <http://www.kindaiika.jp/consul/ginoushiken-3/h25yotei>

【問合せ先】教育事業部03 - 5843 - 2080

市場調査

三鬼商事、都心5区の空室率は8.54%で前月比0.02P減の改善

三鬼商事が5月11日発表した「東京(都心5区)の最新オフィスビル市況」(基準階100坪以上、新築ビル30棟、既存ビル2620棟)によると、今年4月末時点の都心5区(千代田・中央・港・新宿・渋谷)の平均空室率は8.54%で、前月比0.02P減とわずかながら改善した。同社では「4月は新築・既存ビルともに統合や館内増床に伴う成約の動きが見られた。ただ、自社ビルへの集約による大型解約の影響があったことから、東京ビジネス地区全体の空室面積は約2800坪の減少にとどまり、大幅な改善には至らなかったものの、空室率は2カ月連続で低下した」と分析。

[大型新築ビル(30棟)] 空室率=17.31%(前月比5.93P減、前年同月比18.34P減)、「4月は一部のビルに大型成約の動きがみられた。また新規供給の影響がほとんどなかったことや、募集面積を残していたビルが既存ビルの区分にシフトしたこと

などから空室面積が減少」 平均月額坪当たり賃料 = 2万 5789 円(前年同月比 14.62%、3290 円上昇、前月比では 1.97%、498 円上昇)。

[大型既存ビル(2620 棟)] 空室率 = 8.29%(前月比 0.25 P 増、前年同月比 0.15 P 減)、「4 月は、成約の動きは進んでいたものの、大型解約の影響がみられたため、空室面積が増加した」 平均月額坪当たり賃料 = 1 万 6319 円(前年同月比 1.56%、258 円下落、前月比では 0.10%、17 円上昇)。

{ U R L } http://www.e-miki.com/market/download/sikyof1305_T0.pdf

【問合先】情報戦略室 03 - 3275 - 1611

フォーラム

建築住宅 C、6/10 にスマートハウス スマートシティでフォーラム開催

(株)日本建築住宅センターと建築研究開発コンソーシアムは、6月10日(月)午後1時半から、「スマートハウス スマートシティ フォーラム」を開催する。科学技術エキスパート会議“STEM”の企画によるもので、建設関連産業のビジネスチャンスを探るきっかけとして、どなたでも参加できる。申込み締切は5月29日(水)まで。

会場は、東京・文京区後楽の住宅金融支援機構本店1階『すまい・るホール』。募集人員は200名、参加費は無料。

{ U R L } http://www.conso.jp/news/dtl.asp?act=d_dtl&id=519

【問合先】建築研究開発コンソーシアム 03 - 6219 - 7127

{ U R L } <http://bhcj.co.jp/info/inf130610.html>

(株)日本建築住宅センター 03 - 3531 - 8251

不動産学会賞

不動産学会、リストの「ガーデンダイヤモンドパーク」に田中啓一賞

(公社)日本不動産学会は5月14日、「2012年度日本不動産学会賞各賞・田中啓一賞」を発表した。その中で、当協会正会員(企業会員)のリスト(株)の「リストガーデンダイヤモンドパーク」(開発面積約2万㎡、全127棟の戸建て住宅団地開発プロジェクト)が「先進的でユニークなプロジェクト」として田中啓一賞の受賞の栄誉に輝いた。今回は、各賞合わせて56件の応募があった。

田中啓一賞授賞の理由は「全戸に太陽光発電、EV用充電コンセント(200V)等を標準装備するほか、戸建て住宅団地で初めてカーシェアリングを導入するなど、高水準の環境性能を達成していること、また、約1000㎡の公園を含む空間配置計画、優れた建物デザインによる景観形成、緑被率の高い植栽により、質の高い住宅地空間を実現するほか、防災拠点スペースの提供など地域貢献も果たしている」というもの。

{ U R L } <http://www.jares.or.jp/jp/>

【問合先】学会事務局 03 - 5211 - 1037