



首都圏、近畿圏ともに 80% 台の売行き

～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今年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5306戸で、前年同月比31.6%増の二桁増となり、3カ月連続して前年水準を上回った。都下や神奈川県、千葉県が減少したものの、東京23区部と埼玉県が倍増して全体を押し上げた。7月の発売が5000戸を上回ったのは2007年(6409戸)以来7年ぶりのこと。売れ行きの勢いを示す月間契約率は81.6%で、前年同月比8.4P増加し、好不調の目安となる70%ラインを今年2月以来6カ月連続して突破し、好調な売れ行きをみせている。

一方、近畿圏の発売戸数は2111戸で、前年同月比18.8%減となり、前月の増加から再び前年水準を下回った。月間契約率は87.0%で、同じく6.9P増となり、昨年3月以来17カ月連続して70%ラインを上回り、首都圏同様に好調な売れ行き。

◆首都圏、契約率81.6%、発売は都区部、埼玉県で増加、平均価格、㎡単価ともに上昇

首都圏の7月の発売戸数は5306戸、前年同月(4033戸)比31.6%の増加となった。東京23区部と埼玉県が倍増したことから、東京都下や神奈川県、千葉県の減少をカバーして全体を押し上げた。

[エリア別の発売状況] ◇東京23区部=3124戸(前年同月比103.3%増) ◇東京都下=205戸(同51.1%減) ◇神奈川県=741戸(同11.5%減) ◇埼玉県=786戸(同125.2%増) ◇千葉県=450戸(同49.5%減) —と、23区部と埼玉県の倍増が目立つ。

[エリア別の売行き状況] ◇東京23区部=86.0%(前年同月比20.3P増) ◇東京都下=82.4%(同7.1P減) ◇神奈川県=66.8%(同2.2P増) ◇埼玉県=75.3%(同3.2P減) ◇千葉県=86.2%(同1.8P増) —で、神奈川県のみが70%ラインを割り込んだ。

[価格動向] ◇戸当たり平均価格=5128万円で、前年同月比462万円、9.9%の上昇。5カ月連続のアップ ◇㎡単価=72.7万円で、同じく7.9万円、12.2%の上昇。7カ月連続のアップ。

[平均専有面積] 70.54㎡で、前年同月比1.5㎡減、2.1%の減少。3月以降5カ月連続して70㎡台を維持。[即日完売] 11物件961戸(シェア18.1%)。

[販売在庫の状況] 7月末時点の販売在庫は4247戸で、前月末比26戸の増加、前月の減少から再び増加。前年同月末(5035戸)比では788戸の減少。

[8月の発売予測] 8月の発売は前年同月(2704戸)を上回る4000戸前後を予測。

◆近畿圏、契約率は87.0%、平均価格は2カ月連続の下落、㎡単価は4カ月連続上昇

近畿圏の7月の新規発売は2111戸で、前年同月(2599戸)比18.8%の減少で、前月の増加から再び前年水準を下回った。

[エリア別の発売状況] ◇大阪市部=1141戸(前年同月比51.7%増)◇大阪府下=268戸(同55.8%減)◇神戸市部=351戸(同45.1%減)◇兵庫県下=143戸(同44.4%減)◇京都市部=186戸(同1.6%増)◇京都府下=0戸(前年同月0戸)◇奈良県=18戸(同85.4%減)◇滋賀県=4戸(同87.5%減)◇和歌山県=0戸(前年同月0戸)。

[売行き状況] 初月契約率は87.0%で、前年同月(80.1%)に比べ6.9Pのアップ、前月(80.7%)比では6.3Pのアップとなった。

[価格動向] ◇戸当たり平均価格=3522万円で、前年同月比54万円、1.5%のダウン。2カ月連続のダウン◇㎡単価=50.0万円で、同0.7万円、1.4%のアップ。4カ月連続のアップ。

[平均専有面積] 70.39㎡で、同2.13㎡減、2.9%の縮小。[即日完売] 7物件372戸(シェア17.6%) [販売在庫の状況] 7月末時点の販売在庫は1647戸で、前月末比98戸の減少、前月の増加から再び減少。前年同月末(2649戸)比では1002戸の減少。

[8月の発売予測] 8月の発売は前年同月(1276戸)を上回る1600戸程度を予測。

[URL] http://www.fudousankeizai.co.jp/Icm_Web/dcPg/Mn_Doko.html

【問合せ先】企画調査部 03-3225-5301



政策動向

国交省、復興法施行で宅建業法施行令と業法運用の考え方改正で通達

国土交通省は8月19日付で、当協会など住宅・不動産関係団体に対して、「『大規模災害からの復興に関する法律』の施行に伴う宅地建物取引業法施行令及び『宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方』の一部改正について」と題する不動産課長名の通達を出し、加盟会員の宅地建物取引業者に対する周知と指導を要請した。

これは、「大規模災害からの復興に関する法律」(復興法)が成立し、8月20日から施行されたことに伴い、それに関連する「宅地建物取引業法施行令」や「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」(ガイドライン)についても一部改正を行い、復興法等と同様に8月20日から施行するというもの。

この度、復興法(第28条第4項)では、復興整備事業の円滑な実施を確保するため、届出対象区域において、土地の区画形質の変更、建築物等の新築、改築又は増築等を行う者に対し、当該行為に着手する前に当該行為の種類、場所等に関する事項を市町村長に届け出ることを義務づけ、また、同条第5項では、当該事項を変更しようとするときにも、その旨を当該市町村長に届け出ることが義務づけられた。これらの届出義務については、届出をしない場合等に罰則がかかるなど、これを知らないで当該宅地又は建物を購入等した者は、不測の損害を被る恐れがあるため、当該届出義務を新たに説明すべき重要事項と位置付け、宅建業法施行令において所要の改正を行うもの。

また、宅建業法に基づく制限として、復興法第28条第4項及び第5項を追加する

ことから、ガイドライン中の重要事項説明書において所要の改正を行うもの。

【問合先】国土交通省不動産課 03-5253-8111 内線 25115

経産省、スマートマンション評価制度立上げ、住まい選びの新価値観に

経済産業省は、無理のない節電や住民の生活利便性を高める様々なサービス提供を可能とするスマートマンションの更なる普及推進に向けて、「スマートマンション評価制度」を開始する。

ここでいう「スマートマンション」とは、マンション全体でエネルギー管理、節電及びピークカット/ピークシフトを行い、エネルギーの効率的な使用や無理のない節電を実現するマンションのことで、MEMS (マンションエネルギーマネジメントシステム)を導入し、MEMS アグリゲータと呼ばれる事業者がエネルギー管理サービスを行う。

実際には、同省が行っている「スマートマンション導入加速化推進事業」において認定されたスマートマンションに対して、各物件の取組の先進性を評価するとともに、ブランド化を図り、住まい選びの選択肢の1つとするため、スマートマンションの設備、サービスを5つの項目に分け、各項目について導入・実施されているかどうかを評価する。これにより消費者の理解と認知を高め、普及促進につなげていきたい考えで、ロゴマークを配布し、住宅情報誌などで利用して貰う。

「スマートマンション評価制度」に関する詳細は、下記URLで閲覧できる。

〔URL〕<http://www.meti.go.jp/press/2013/08/20130820004/20130820004.html>

【問合先】商務情報政策局情報経済課 03-3501-1511 内線 3961

公取委、消費税転嫁対策特措法の説明会、9.12 福岡皮切りに 11 都市で

公正取引委員会は、9月12日(木)の福岡市を皮切りに、「消費税転嫁対策特別措置法の事業者等向け説明会」を全国11都市で実施する。

これは、消費税の円滑かつ適正な転嫁を図る観点から、10月1日から施行される「消費税の円滑かつ適正な転嫁の確保のための消費税の転嫁を阻害する行為の是正等に関する特別措置法」(=消費税転嫁対策特別措置法)の内容を広く周知するため、多くの事業者や事業者団体を対象として説明会を実施するもの。

説明会の日程や会場など詳細は、下記URLで閲覧できる。

〔URL〕<http://www.jftc.go.jp/tenkataisaku/setsumeikai.html>

【問合先】事務総局 取引部取引企画課 説明会担当 03-3581-3371(直通)

国交省、6月の建設工事受注高は前年同月比14.2%増の6兆3530億円

国土交通省がまとめた6月の「建設工事受注動態統計調査報告」によると、受注高は6兆3530億円で、前年同月比14.2%増加した。うち元請受注高は4兆4382億円で、同23.7%増加し、下請受注高は1兆9148億円で、同3.1%減少した。

元請受注高を発注者別にみると、「公共機関」からの受注高は1兆4984億円で、同43.1%増加し、「民間等」からの受注高は2兆9397億円で、同15.7%増加した。

「民間等」のうち、建築工事・建築設備工事(1件5億円以上の工事)の受注工事額は5451億円で、前年同月比35.9%増加した。民間等からの受注工事を発注者別に金額の多いものをみると、「不動産業」からの発注は2166億円(前年同月比31.4%増)、次いでサービス業1468億円(同52.7%増)、製造業750億円(同6.4%減)など。

工事種類別に受注工事額の多いのは、「住宅」1923億円、「店舗」750億円、「医療・福祉施設」619億円など。発注者別・工事種類別でみると、受注工事額が多いのは、不動産業の「住宅」で1598億円、次いでサービス業の「医療・福祉施設」563億円、不動産業の「店舗」418億円など。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000380.html

【問合せ先】 総合政策局建設統計室 03-5253-8111 内線 28621、28622



調査統計

国交省、セメントや生コン、木材など全ての主要資材でプラスを予測

国土交通省がまとめた今年9月分の「主要建設資材月別需要予測」によると、セメントや生コン、木材など全ての主要建設資材でプラスの需要量を予測している。

◇セメントの需要量=450万t(前年同月比21.4%のプラス)◇生コンクリートの需要量=900万m³(同16.0%のプラス)◇木材の需要量=87.5万m³(同12.0%のプラス)◇普通鋼鋼材の需要量=200万t(同18.3%のプラス)◇形鋼の需要量=44万t(同27.2%のプラス)◇小形棒鋼の需要量=77万t(同17.0%のプラス)◇アスファルトの需要量=15.5万t(同14.3%のプラス)。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001007186.pdf>

【問合せ先】 土地・建設産業局・労働資材対策室 03-5253-8111 内線 24863、24864



市場調査

三鬼商事、都心5区の空室率8.29%、前月比0.17P下げ1カ月ぶり改善

三鬼商事がまとめた今年7月末時点の「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24棟、既存ビル2624棟)によると、都心5区(千代田・中央・港・新宿・渋谷)の平均空室率は、前月比0.17P減の8.29%と改善した。前月の悪化から1カ月ぶりに改善した。同社では「7月は大型解約の動きが少なかったことや、大規模ビルの供給がなかったため、東京ビジネス地区全体の空室面積はこの1カ月間に約1万2000坪減少した」と分析。

一方、東京ビジネス地区の平均賃料は1万6310円で、前年同月比2.57%(431円)下げた。前月比でも0.41%(67円)の下げ。「賃料相場の底入れに対する期待感は広がっているものの、条件面での柔軟な対応が空室解消の決め手となっているため、平均賃料の小幅な下落が続いている」という。

[大型新築ビル(24棟)] ◇空室率=12.72%(前月比1.12P増、前年同月比20.92

P減)、「7月は満室稼働していた2棟のビルが既存ビルの区分にシフトしたことや、新築ビル1棟が(延べ床面積約2000坪)が募集面積を残して竣工した影響がみられ、空室率が上昇した」◇平均月額坪当たり賃料=2万6638円(前年同月比16.78%、3789円上昇、前月比では0.91%、243円上昇)。

〔大型既存ビル(2624棟)〕◇空室率=8.20%(前月比0.20P減、前年同月比0.25P減)、「7月は成約・解約ともにテナント企業の移転は少なかったものの、一部でフロア面積の大きな割安感のあるビルに需要がみられたため、空室面積が減少した」◇平均月額坪当たり賃料=1万6130円(前年同月比2.75%、456円下落、前月比では0.46%、74円下落)。

〔URL〕http://www.e-miki.com/market/download/sikyo/F1308_T0.pdf

【問合せ先】情報戦略室 03-3275-1611

会員動向

◆事務所移転

◇(株)レオパレス・リーシング(正会員)は9月17日、本社と東京支店を移転する。

〔所在地〕〒164-0012 東京都中野区本町3-31-11 野村不動産中野坂上ビル6階

本社 TEL 03-6362-5555 FAX 03-6362-5610

東京支店 TEL 03-6362-1470 FAX 03-6362-1877

◇(株)ミルキーエステート(正会員)はこのほど、本社事務所を移転した。

〔所在地〕〒900-0014 沖縄県那覇市松尾1-19-27

TEL 098-864-2134 FAX 098-864-2088

協会だより

当協会、企業正会員4社、団体特別会員1団体、賛助3社の入会を承認

当協会は7月26日開催の理事会で、企業正会員4社、団体特別会員1団体、賛助会員3社、合計8社・団体の新規入会を承認した。これにより正会員(企業会員)552社、正会員(団体会員)13団体、正会員(特別会員)2社、賛助会員157社、合計724社となった。新規入会の企業・団体は次の通り〔社名・団体名(所在地、代表者名)の順〕。

〈正会員(企業会員)〉◇(株)石橋地域振興総合研究所(賛助会員からの変更、東京都世田谷区、代表者=石橋 将)◇(株)フューチャーアンドスペース(同、群馬県桐生市、同=田村明美)◇セイワ不動産(株)(大阪府東大阪市、同=鈴木美代子)◇(株)エン・エンタープライズ(沖縄県那覇市、同=山城純次)。〈正会員(団体会員)〉◇(一社)中京住宅産業協会(愛知県名古屋市、同=安藤賢治)。〈賛助会員〉◇(株)COSTEL JAPAN(東京都千代田区、同=柳 孔鉉)◇都市拡業(株)(横浜市南区、同=田尻恵保)◇(有)空間創造事務所ココチ(大阪市此花区、同=河内利成)。

【問合せ先】事務局 03-3511-0611