



発売戸数は首都圏大幅増、近畿圏大幅減

～不動産経済研、10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10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3506戸で、前年同月比21.4%増の二桁増となり、5カ月連続して前年水準を上回った。都県別では東京23区部の63.1%増を筆頭に、千葉県や神奈川県が二桁増となった半面、東京都下や埼玉県が二桁減となった。売れ行きの勢いを示す月間契約率は79.6%で、前年同月比6.9P増加し、好不調の目安となる70%ラインを今年2月以来9カ月連続して突破し、好調な売行きをみせている。

一方、近畿圏の発売戸数は1404戸で、前年同月比33.4%減となり、9月の消費税軽減措置の期限終了前の大量供給の反動で大きく減少した。月間契約率は79.6%で、同0.8P減となったものの、昨年3月以来20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が続いている。

◆首都圏、契約率79.6%、発売は都区部など増加、平均価格・㎡単価ともに上昇

首都圏の10月の発売戸数は3506戸で、前年同月(2887戸)比21.4%の増加となった。東京23区部が63.1%増となったのをはじめ、千葉県35.9%増、神奈川県13.3%増となった半面、東京都下19.9%減、埼玉県37.1%減となった。

[エリア別の発売状況] ◇東京23区部=1854戸(前年同月比63.1%増) ◇東京都下=222戸(同19.9%減) ◇神奈川県=794戸(同13.3%増) ◇埼玉県=356戸(同37.1%減) ◇千葉県=280戸(同35.9%増) —と、都下と埼玉県が前年水準を下回った。

[エリア別の売行き状況] ◇東京23区部=84.1%(前年同月比18.8P増) ◇東京都下=82.4%(同4.1P増) ◇神奈川県=81.2%(同9.7P増) ◇埼玉県=63.5%(同20.8P減) ◇千葉県=62.9%(同15.7P減) —で、埼玉県と千葉県が70%ラインを割った。

[価格動向] ◇戸当たり平均価格=4909万円、前年同月比691万円、16.4%の二桁上昇で、前年同月比で8カ月連続の上昇 ◇㎡単価=71.1万円、同10.2万円、16.7%の二桁上昇で、2カ月連続の上昇となった。

[平均専有面積] 69.08㎡で、前年同月比0.13㎡減、0.2%の減少。今年2月以来、8カ月ぶりに70㎡台を割った。[即日完売] 8物件281戸(シェア8.0%)。

[販売在庫の状況] 10月末時点の販売在庫は3771戸で、前月末比240戸の減少、3カ月連続の減少。前年同月末(4519戸)比では748戸の減少。

[11月の発売予測] 11月の発売は前年同月(4093戸)を上回る4500戸前後を予測。

◆近畿圏、契約率は79.6%、平均価格は2カ月連続の上昇、㎡単価は7カ月連続上昇

近畿圏の10月の新規発売は1404戸で、前年同月(2109戸)比33.4%の減少で、「直前の9月が消費増税軽減措置の期限終了とあって大量供給されたが、その反動で10月は大きく減少した」という。

〔エリア別の発売状況〕◇大阪市部=376戸(前年同月比62.8%減)◇大阪府下=384戸(同1.9%増)◇神戸市部=187戸(同79.8%増)◇兵庫県下=86戸(同57.2%減)◇京都市部=240戸(同8.0%減)◇京都府下=0戸(前年同月0戸)◇奈良県=40戸(同69.0%減)◇滋賀県=91戸(同506.7%増)◇和歌山県=0戸(前年同月0戸)。

〔売行き状況〕初月契約率は79.6%で、前年同月(80.4%)に比べ0.8Pの減少、前月(80.5%)比では0.9Pの減少となった。

〔価格動向〕◇戸当たり平均価格=3382万円、前年同月比380万円、12.7%の上昇で、2カ月連続の上昇◇㎡単価=50.7万円、同0.6万円、1.2%の上昇で、7カ月連続の上昇。

〔平均専有面積〕66.68㎡で、前年同月比6.8㎡増、11.4%の拡大。

〔即日完売〕2物件9戸(シェア0.6%)。

〔販売在庫の状況〕10月末時点の販売在庫は1786戸で、前月末比233戸の減少、前月の増加から再び減少。前年同月末(2548戸)比では762戸の減少。

〔11月の発売予測〕11月の発売は前年同月(1696戸)を下回る1500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

都市機構、賃貸住宅募集等業務を行う宅建業者の一般競争入札実施へ

(独法)都市再生機構は、平成26年7月から業務開始を予定している「UR賃貸住宅の募集等業務」を行う宅地建物取引業者を選定するため、一般競争入札を実施する。申請は12月6日(金)まで受け付けている。

この入札にあたっては、賃貸住宅に係る募集など業務の経験や宅地建物取引業の免許を保有していること(一部発注単位のみ)などが参加資格の要件。

同機構では、「独立行政法人整理合理化計画の策定に係る基本方針」(平成19年8月10日閣議決定)に基づき「随意契約見直し計画」を策定し、競争性のある契約方式への移行を図ることとしており、平成21年度以降、順次、一般競争入札を実施している。この度、平成26年7月から業務開始を予定する「UR賃貸住宅への入居を希望する人に対し、住宅の斡旋や契約事務、入居資格確認、契約内容の説明などを行っている募集等業務」を行う事業者を選定するため、一般競争入札を実施するもの。

具体的な入居者募集等業務の内容は、UR賃貸住宅の入居者募集を行う為に設置している営業センター、現地案内所などにおいて入居希望者への住宅の下見や団地の周辺環境などの情報提供、住宅の申込などの受付を行うもの。

〈対象エリア〉首都圏、中部圏、近畿圏、福岡県(一部山口県を含む)〈入札対象等

(予定) 営業センターと分室(27カ所)、現地案内所(約200カ所)において実施(54ロット)。※現地案内所は需要動向に応じて設置する臨時の窓口であり、設置数は常に変動する〈契約期間〉平成26年7月1日～平成30年6月30日(4年間)を予定〈発注方式〉◇直営型=URの直営組織の指示に従い募集事務を実施◇民活型=宅建業法上の「代理契約」により機構に代わって賃貸借契約の締結を行い、成約件数により報酬が変動◇販売委託型(あっせん)=機構の事務所内において宅建業法上の「媒介」による「顧客の紹介」と募集事務を実施。募集事務に係る委託費とあっせん(紹介)件数に応じて手数料を支払う。〈今後のスケジュール(予定)〉◇平成25年11月18日(月)～公募開始◇12月6日(金)～申請書提出期限◇平成26年1月21日(火)～入札書提出期限◇1月22日(水)～開札◇4～6月業務引き継ぎ◇7月1日業務開始。

なお、同機構において発注する各支社等の公示情報掲載ページ(主な営業窓口の所在する都府県)は、下記の各支社等のURLで閲覧できる。

- ◇東日本賃貸住宅本部(東京都) <http://www.ur-net.go.jp/orders/east/order.html>
- ◇千葉地域支社(千葉県・茨城県) <http://www.ur-net.go.jp/orders/chiba/order.html>
- ◇神奈川地域支社(神奈川県) <http://www.ur-net.go.jp/orders/kanagawa/order.html>
- ◇埼玉地域支社(埼玉県) <http://www.ur-net.go.jp/orders/saitama/order.html>
- ◇中部支社(愛知県・岐阜県・三重県) <http://www.ur-net.go.jp/orders/central/order.html>
- ◇西日本支社(大阪府・京都府・奈良県・滋賀県) <http://www.ur-net.go.jp/orders/west/order.html>
- ◇九州支社(福岡県・山口県) <http://www.ur-net.go.jp/orders/kyushu/order.html>

国交省、9月分の建設総合統計、出来高総計は16.2%増の4.3兆円

国土交通省は18日、「建設総合統計」(平成25年9月分)を公表した。それによると、9月の出来高総計は4兆3198億円(前年同月比16.2%増)、このうち民間総計は2兆5080億円(同9.6%増)、公共総計は1兆8118億円(同26.7%増)。

この統計は、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。この一部は、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〉2兆804億円(前年同月比12.0%増)、うち居住用1兆3899億円(同10.8%増)、非居住用6906億円(同14.5%増)〈土木〉4276億円(同0.7%減)。

〔公共の出来高総計の内訳〕〈建築〉2774億円(同16.6%増)うち居住用525億円(同38.4%増)、非居住用2249億円(同12.5%増)〈土木〉1兆5344億円(同28.8%増)。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/toukeijouhou/chojou/sougou_gaiyou.pdf

【問合せ先】 総合政策局・建設統計室 03-5253-8111 内線28626



駐日欧州連合代表部、12/3・4に日・EU貿易投資促進キャンペーン

駐日欧州連合代表部は、日・EU貿易投資促進キャンペーン“EU Gateway Programme”の一環として、12月3、4日の2日間、東京・新宿のヒルトン東京4階『菊の間』で「建築資材・建設技術展示商談会」を開催する。入場は無料だが事前に下記URLからの登録が必要。今回訪日EU企業が紹介する製品・技術は、木材や石材をはじめ、防水資材、床材、ドア、窓、屋根材などの建築資材から、耐震技術、パッシブハウス、換気・排水システムなど、多岐にわたるEU企業の製品や技術を紹介する。

〔URL〕 事前登録など=<https://www.eu-gateway.jp/event/index.html>

【問合先】◇展示会=EU Gateway Programme 事務局 03-5228-0630
◇EU企業との個別商談会=デロイトトーマツコンサルティング 03-4218-4882

調査統計

土地総研、住宅・宅地分譲業と流通業はプラス、ビル賃貸業はマイナス

(一財)土地総合研究所がまとめた「不動産業業況等調査」(対象144社、有効回答119社)によると、10月1日現在の経営状況と3カ月後の見通しについての業況指数(「良い」という回答から「悪い」という回答を差し引いて計算した数値。マイナスは「悪い」の回答が多く、プラスは「良い」の回答が多い)は、住宅・宅地分譲業と不動産流通業がプラスを維持した半面、ビル賃貸業は引き続きマイナスとなっている。

〔住宅・宅地分譲業の業況指数〕21.9(前回7月調査21.9)と横ばい、3期連続20P台で推移。うち◇用地取得件数の指数=3.2(同▲29.0)で32.2P増◇モデルルーム来場者数の指数=9.7(同20.7)で11.0P減◇成約件数の指数=30.3(同20.0)で10.3P増◇在庫戸数の指数=45.5(同37.0)で8.5P増、「在庫戸数が減少傾向にある」との見方が3年以上続いている◇販売価格の動向の指数=21.9(同34.4)で12.5P減。

〔不動産流通業(住宅地)の業況指数〕2.4P(前回7月調査12.5P)と10.1P減少、うちマンション(中古等)の各指数は、◇売却依頼件数=1.8P(同▲5.4)で7.2P増◇購入依頼件数=9.1(同33.9)で24.8P減◇成約件数=▲7.4(同3.6)で11P減◇取引価格=17.9(同14.9)で3P増—売却依頼件数が増転した半面、成約件数がマイナス。

〔ビル賃貸業の業況指数〕▲14.0(同▲12.0)とマイナスがやや増加◇空室の状況=8.8(同0.0)、前回7月比8.8%増◇成約賃料動向=▲4.5(▲9.1)、2008年10月以来マイナス水準が続いているが、マイナス幅は縮小傾向。

〔URL〕 <http://www.lij.jp/search/gyoukyou/g25-10.pdf>

【問合先】 研究部 03-3509-6972

スキルアップ講座

近代化C、来年3月11・12・13日東京で「相続対策専門士」の講座開催

(公財)不動産流通近代化センターは、「公認不動産コンサルティングマスター認定証」の保有者に限定した講座「相続対策専門士コース」を来年3月11日(火)・12日

(水)・13日(木)の3日間、東京・千代田区の連合会館で開催する。

東京では来年1月28～30日、大阪でも来年2月4～6日に開催することになっているが、既に予定数に達して受付を終了したことから、あらためて3月に東京で開催することになったもの。受講料は6万円(税込み)。受講には認定証保有のほか、申込み後「ご自身が実務で取り扱った相続案件について」と題した課題レポートを提出し、審査に通ることが条件。修了後に「相続対策専門士」に認定する。申込みは11月5日(火)から同センターサイト下記URLで受け付ける。

[URL] <http://www.kindaiika.jp/skillup>

【問合先】不動産教育研修グループ専門士係 03-5843-2078



資格試験

マンション改修施工管理技術者試験を1/26に一般公開で実施へ

マンション計画修繕施工協会は、平成26年1月26日(日)にマンション改修施工管理技術者試験を実施する。過去2回は会員を対象としていたが、今回からは一般にも門戸を開く。申込期間は11月20日(水)から来年1月10日(金)17時締切。試験は東京、大阪、札幌、仙台、名古屋、広島、福岡の全国7会場。受験料は1万2600円(消費税込)/人。試験概要は択一式試験(四肢択一式/全50問)及び記述式試験(全5問)。合格発表は平成26年2月26日(水)午前10時、同協会ホームページで合格者の受験番号を発表。同日付で受験者全員に結果を郵送し、合格者には資格登録の手続きを同封。「受験案内申込書」などの詳細は、下記URLから閲覧できる。

[URL] http://www.mks-as.net/shiken_detail/id=790

【問合先】事務局 03-5777-2521



受験状況

賃貸不動産経営管理士試験を3946名が受験、合格発表は来年1/15

(一社)賃貸不動産経営管理士協議会は11月20日、今年度から「賃貸不動産経営管理士資格」の認定方法を改め、初の全国統一試験を11月17日(日)に実施したが、その受験状況を速報の形で明らかにした。

それによると、全国11会場(東京、大阪、札幌、仙台、金沢、横浜、名古屋、広島、高松、福岡、沖縄)における受験者数は3946名(速報値)、受験率は96.1%に達した。

この資格制度は、平成19年の創設以来6年間、講習受講(3日間)と修了試験の結果で資格者を認定(累計2万6162名)。全国各都市で毎年10数回、講習と試験を実施してきたが、今年からは講習の受講を任意とし、年1回の統一試験により資格を付与。国家試験に準じた試験制度へと一新したものの。

[URL] <http://www.chintaikanrishi.jp/>

【問合先】事務局 03-3548-8331