



発売戸数は首都圏 8246 戸、近畿圏 2405 戸

～不動産経済、昨年 12 月の新築マンション市場動向

不動産経済研究所が 22 日まとめた 2013 年 12 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 8246 戸で、前年同月比 6.1% 増となり、8 か月連続して前年水準を上回った。12 月は年間を通じて発売戸数が増加する傾向にあるが、8200 戸を上回るのは 2006 年(1 万 259 戸)以来 7 年ぶりこと。エリア別の発売は、東京都下や神奈川県、埼玉県が減少したものの、東京 23 区部や千葉県が二桁台の大幅増加となったことから、全体を 6.1% 増に押し上げた。売れ行きの勢いを示す月間契約率は 76.1% で、好不調の目安となる 70% ラインを昨年 2 月以来 11 か月連続して突破し、好調な売行きをみせている。

一方、近畿圏の発売戸数は 2405 戸で、前年同月比 26.5% 減と 2 カ月連続して前年水準を下回った。月間契約率は 69.9% で、同 11.2 P 減となり、2012 年 2 月(68.1%)以来 22 か月ぶりに 70% ラインを下回っている。

◆首都圏、契約率 76.1%、発売は都区部・千葉が増加、平均価格・㎡単価ともに上昇

首都圏の昨年 12 月の発売戸数は 8246 戸で、前年同月(7773 戸)比 6.1% の増加となった。東京 23 区部(39.8% 増)や千葉県(53.3% 増)が 2 桁台の大幅な増加となったことから、東京都下(47.6% 減)や神奈川県(16.0% 減)、埼玉県(48.0% 減)が減少したものの、首都圏全体では 6.1% の増加となった。

[エリア別の発売状況] ◇東京 23 区部=4569 戸(前年同月比 39.8% 増) ◇東京都下=365 戸(同 47.6% 減) ◇神奈川県=1742 戸(同 16.0% 減) ◇埼玉県=558 戸(同 48.0% 減) ◇千葉県=1012 戸(同 53.3% 増) 一と、都区部と千葉県のみが前年水準を上回った。

[エリア別の売行き状況] ◇東京 23 区部=79.8% (前年同月比 0.2 P 減) ◇東京都下=75.9% (同 10.3 P 減) ◇神奈川県=79.1% (同 3.2 P 減) ◇埼玉県=62.7% (同 1.7 P 減) ◇千葉県=61.6% (同 24.0 P 減) 一で、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=5338 万円で、前年同月比 823 万円、18.2% の上昇、前月の下落から再び上昇 ◇㎡単価=74.3 万円で、同 11.1 万円、17.6% の上昇、前月の下落から再び上昇。[平均専有面積] 71.82 ㎡で、前年同月比 0.23 ㎡増、0.5% の増加。2 か月連続の増加。[即日完売] 19 物件 460 戸(シェア 5.6%)。[販売在庫の状況] 昨年 12 月末時点の販売在庫は 5090 戸で、前月末比 1150 戸の増加、2 か月連続の増加。前年同月末(5347 戸)比では 257 戸の減少。

[2014 年 1 月の発売予測] 今年 1 月の発売は前年同月(1721 戸)を上回る 2000 戸前

後を予測。

◆近畿圏、契約率は69.9%、発売は再び減少、平均価格、㎡単価ともに上昇

近畿圏の昨年12月の発売戸数は2405戸で、前年同月(3271戸)比26.5%減と、前月の増加から再び減少に転じた。

[エリア別の発売状況] ◇大阪市部=615戸(前年同月比53.9%減) ◇大阪府下=803戸(同18.2%減) ◇神戸市部=527戸(同69.5%増) ◇兵庫県下=107戸(同48.8%減) ◇京都市部=233戸(同12.0%増) ◇京都府下=0戸(前年同月1戸) ◇奈良県=10戸(同66.7%増) ◇滋賀県=80戸(同63.5%減) ◇和歌山県=30戸(前年同月0戸) —と、神戸市部や京都市部、奈良県、和歌山県は増加したものの、供給シェアの大部分を占める大阪市部や大阪府下、兵庫県下などが二桁台の減少で、全体の足を引っ張った。

[売行き状況] 初月契約率は69.9%で、前年同月(81.1%)に比べ11.2Pの減少、前月(76.0%)比では6.1Pの減少となった。

[価格動向] ◇戸当たり平均価格=3328万円、前年同月比22万円、0.7%の上昇で、前月の下落から再び上昇に転じた ◇㎡単価=50.6万円、同0.4万円、0.8%の上昇で、同じく前月の下落から再び上昇に転じた。

[平均専有面積] 65.80㎡で、前年同月比0.11㎡減、0.2%の縮小。

[即日完売] 2物件12戸(シェア0.5%)。

[販売在庫の状況] 昨年12月末時点の販売在庫は2260戸で、前月末比では399戸の増加、前年同月末(2757戸)比では497戸の減少。

[2014年1月の発売予測] 今年1月の発売は前年同月(913戸)を上回る1000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、住宅エコポ事業の累計は186万9282戸、3403億1048.1万P

国土交通省がまとめた平成25年10~12月の「エコポイントの活用による環境対応住宅普及促進事業(住宅エコポイント事業)の実施状況」(平成25年12月末時点)によると、申請受付開始から昨年12月末時点までの住宅エコポイントの発行状況(累計)は186万9282戸、ポイント数にして3403億1048.1万ポイントに達したことが分かった。

内訳をみると、新築が107万6195戸で、2892億6532万ポイント、リフォームが79万3087戸、510億4516.1万ポイントとなっている。一方、昨年10~12月の同事業(住宅エコポイント及び復興支援・住宅エコポイント)の実施状況は、次の通り。

《平成25年10月~12月の住宅エコポイント発行状況》

[新築] ◇10月=4369戸、8億3985万ポイント ◇11月=3864戸、7億620万ポイント ◇12月=2758戸、5億9430万ポイント。

〔リフォーム〕◇10月=14戸、118.2万ポイント◇11月=9戸、231.8万ポイント
◇12月=3戸、99.4万ポイント。〔合計〕◇10月=4383戸、8億4103.2万ポイント
◇11月=3873戸、7億851.8万ポイント◇12月=2761戸、5億9529.4万ポイント。

〔URL〕https://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000493.html

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03-5253-8111 内線 39431

国交省、11月の民間建築受注は駆け込み反動で18%減、不動産業24%減

国土交通省がまとめた平成25年11月の「建設工事受注動態統計調査報告」によると、受注高は前年同月比2.5%減の5兆5137億円と減少に転じた。この調査は昨年4月分から推計方法を変更しており、変更後初のマイナスに転じた。

公共機関からの受注は増加したものの、民間企業からの受注が減少した。「消費増税前の駆け込みの反動減」（国交省）とみられ、民間等からの建築・設備工事受注は前年比18.7%減。なかでも不動産業からの建築・設備工事受注は24.0%の減少だった。

11月の元請受注高を発注者別にみると、「公共機関」からは1兆2081億円（前年同月比10.0%増）、「民間等」からは2兆3639億円（同8.3%減）。元請・下請別では、元請受注高3兆5720億円（同2.8%減）、下請受注高1兆9418億円（同2.0%減）。

「民間等」のうち、建築工事・建築設備工事（1件5億円以上）は3697億円（同18.7%減）。工事種類別でみると、金額が最も大きいのは「住宅」の1128億円（同4.2%減）で、9月の「住宅」4185億円に比べ4分の1程度の規模まで縮小している。

「民間等」を発注者別にみると、「不動産業」の発注が1262億円で最大だったが、同24.0%減と大幅減少。9月の「不動産業」の4027億円と比較すると3分の1程度。

発注者別・工事種類別でみると、受注工事額が多い順に、◇不動産業の「住宅」=1089億円◇サービス業の「医療・福祉施設」=575億円◇製造業の「工場・発電所」=474億円—など。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000411.html

【問合せ先】総合政策局・建設統計室 03-5253-8111 内線 28622、28623

住金機構、フラット35（買取型）の昨年10～12月分の申請は2.39万戸

（独）住宅金融支援機構は、証券化支援事業に係る【フラット35】の申請件数等調べ（平成25年10～12月分）をまとめた。

それによると、証券化支援事業【フラット35（買取型）】の買取申請戸数は2万3900戸、買取実績戸数は1万7209戸（金額は4347億5447万円）。

また、【フラット35（保証型）】〔住宅融資保険（保証型）が付保されたもの〕は付保申請戸数84戸、付保実績戸数25戸（金額は7億2370万円）。

〔URL〕<http://www.jhf.go.jp/>

【問合せ先】経営企画部広報グループ 03-5800-8019

国交省、昨年 11 月の建設総合統計、出来高総計 17.9%増の 4.7 兆円

国土交通省は 1 月 17 日、「建設総合統計」(平成 25 年 11 月分)をまとめ、公表した。それによると、昨年 11 月の出来高総計は 4 兆 7797 億円(前年同月比 17.9%増)、このうち民間総計は 2 兆 6083 億円(同 13.1%増)、公共総計は 2 兆 1715 億円(同 24.2%増)となっている。

この総合統計は、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 1954 億円(前年同月比 14.1%増)、うち居住用 1 兆 4728 億円(同 12.4%増)、非居住用 7226 億円(同 17.5%増)〈土木〉4129 億円(同 8.4%増)。

[公共の出来高総計の内訳]〈建築〉3077 億円(同 16.8%増)、うち居住用 577 億円(同 41.4%増)、非居住用 2500 億円(同 12.2%増)〈土木〉1 兆 8638 億円(同 25.5%増)。

[地域別の出来高]◇北海道=3191 億円(前年同月比 13.1%増)◇東北=5898 億円(同 17.6%増)◇関東=1 兆 5011 億円(同 11.3%増)◇北陸=2983 億円(同 23.9%増)◇中部=5356 億円(同 18.1%増)◇近畿=5695 億円(同 19.3%増)◇中国=2663 億円(同 25.4%増)◇四国=1400 億円(同 21.9%増)◇九州・沖縄=5600 億円(同 32.4%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 28611、28612



資格試験

マン管協、平成 25 年度の管理業務主任者試験の合格者は 4241 人

(一社)マンション管理業協会は 1 月 17 日、平成 25 年度管理業務主任者試験の合格者を発表した。合格者数は 4241 人(前年度比 13 人減)で、合格率は 22.5%だった。

試験は昨年 12 月 1 日に実施されたが、受験申込者 2 万 2052 人のうち、実際に受験したのは 1 万 8852 人(受験率 85.5%)、このうち合格者 4241 人(合格率 22.5%)。

[合格者の概要] ①合格者数=4241 人、うち◇男性=3625 人◇女性=616 人②合格率=22.5%、うち◇男性=22.9%◇女性=20.4%③合格者の平均年齢=43.4 歳、うち◇男性=44.4 歳◇女性=37.7 歳④合格者の最高・最低年齢=◇最高年齢 74 歳(男性)◇最低年齢 18 歳(女性)

[URL] <http://www.syuninsya.jp/h25about.html>

【問合せ先】03-3500-2720



お知らせ

住宅新報社、「入居後のチェックポイント」先行予約キャンペーン

住宅新報社は、顧客向け販促ツールとして活用できる「入居後のチェックポイント」マンション編、戸建住宅編を発刊する。同書は長く住宅を維持するため、アフターサービス基準や購入者を守る法律・制度を解説した小冊子。1月末日の販売開始に先立ち通常500円（税別）を400円（税別）で先行予約を受け付けている。

〔URL〕 <http://www.jutaku-s.com/shuppan>

【問合せ先】 営業本部販売促進グループ 03-6403-7809

催事案内

東ガス、1/25～31 丸ビルでミストサウナ「ミスティ」体験型のイベント

東京ガスは1月25～31日、丸ビル1階の「丸の内カフェ ease」で、ミストサウナ「ミスティ (Misty)」の体験イベントを実施する。ミスティを採用した新築分譲マンション約220物件を紹介する印刷物も配布し、商品への理解を促進すると同時に、モデルルームへの来場促進も図る。

2013年上半期の新築分譲マンションにおける東京ガスTESシステムの採用件数（受注）は約3.8万戸。そのうち約1.7万戸に、ミストサウナ「ミスティ」が標準装備された。採用率は45%で、標準設備とするデベロッパーも21社に上っている。マンション購入予定者の同商品に対する認知度は約92%あるが、新築分譲マンションへの標準化が進んでいることも周知したい考え。

イベントでは、カフェの店頭テラスにミストボックスを1か所設置するほか、店内にも手を入れて体験できるコーナーを4か所設置する。

〔URL〕 <http://www.marunouchi.com/event/detail/1965>

協会だより

中高層新規委、2/3 に山本強・地盤ネット社長を講師にセミナー開催

当協会の中高層新規委員会（永嶋康雄委員長）は、2月3日午後3時から、東京・千代田区麴町のスクワール麴町3階『華』で、「新規事業小委員会セミナー」を開催する。参加費は無料。お申込みは、用紙を下記事務局に請求のうえFAXで。

テーマは、「新規事業の立ち上げから株式公開と今後の展開」。講師は地盤ネット（株）代表取締役の山本 強氏。

山本社長は、1966年大阪府生まれ。関西学院大学法学部卒業後、証券会社、住宅メーカー、大手地盤会社に在籍。地盤調査～改良工事に存在するあいまいで不透明な部分が過剰な改良工事につながる事例を多く経験。「住生活エージェント」として専門的知見を元に公正中立な立場でサービスを提供する地盤ネット（株）を2008年に設立。2012年東証マザーズへ上場。

【問合せ先】 事務局：渋谷、TEL 03-3511-0611 FAX 03-3511-0616