



首都圏は4か月、近畿圏は6か月連続で発売戸数減少 ～ 不動産経済研、5月の新築マンション市場

不動産経済研究所がまとめた5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4300戸で、前年同月比13.4%減と4か月連続で前年水準を下回った。単発物件を含む初回売り出し物件は39物件2736戸(シェア63.6%)で前年同月の50物件2241戸(同45.1%)を戸数では上回ったものの、期分け継続物件の発売が落ち込み、全体の供給も2桁減となった。エリア別の発売をみると、東京23区部が15.2%増の2493戸、千葉県も21.0%増の380戸と前年水準を上回ったものの、その他のエリアはいずれも2桁減と落ち込んでおり、特に神奈川県は50.8%減の622戸と半減したことが首都圏全体を押し下げた。

売れ行きの勢いを示す月間契約率は78.9%(前年同月比0.8P増)で、好・不調の目安となる70%ラインを昨年2月以来16か月連続で超え、好調を維持している。

一方、近畿圏(2府4県)の発売戸数は1588戸で、前年同月比では20.2%減と昨年12月以来6か月連続で前年同月水準を下回った。月間契約率は85.3%(前年同月比3.0P増)と高水準で、4か月連続して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78.9%、発売は13.4%減少の4300戸、価格・㎡単価は4か月連続上昇

首都圏の5月の発売戸数は4300戸で、前年同月(4967戸)比13.4%減少したものの、4月の2473戸から73.9%増加した。東京23区部が前年同月比15.2%増、千葉県が同21.0%増と伸ばしたが、神奈川県は同50.8%の大幅減をはじめ、埼玉県は同35.2%減、東京都下の同33.1%減など大きく減少した。

[エリア別の発売状況] ◇東京23区部=2493戸(前年同月比15.2%増) ◇東京都下=363戸(同33.1%減) ◇神奈川県=622戸(同50.8%減) ◇埼玉県=442戸(同35.2%減) ◇千葉県=380戸(同21.0%増) —と、東京23区部と千葉県を除き前年水準を下回った。

[エリア別の売行き状況] ◇東京23区部=77.5%(同4.6P減) ◇東京都下=75.2%(同1.0P減) ◇神奈川県=78.9%(同0.5P減) ◇埼玉県=83.0%(同15.4P増) ◇千葉県=86.3%(同15.0P増) —と、全エリアで70%を上回っており、なかでも埼玉県が83.0%、千葉県も86.3%と8割を突破した。全体では16か月連続で7割を超え好調さを示している。

[価格動向] ◇戸当たり平均価格=5156万円で、前年同月比261万円、5.3%の上昇。4か月連続のアップ ◇㎡単価=72.2万円で、同2.9万円、4.2%の上昇。4か月連続のアップ

[平均専有面積] 71.46㎡で、前年同月比0.84㎡増、1.2%拡大。

[即日完売] 4物件62戸(シェア1.4%) [販売在庫の状況] 5月末時点の販売在庫は3668

戸で、前月末比 87 戸増と 5 か月ぶりに増加。前年同月末(4344 戸)比では 676 戸の減少。

[6 月の発売予測] 6 月の発売は前年同月(4888 戸)を下回る 4500 戸前後を予測。

◆近畿圏、契約率 85.3%、発売は 6 か月連続の減少、平均価格・㎡単価共に下落

近畿圏の 5 月の新規発売は 1588 戸で、前年同月(1989 戸)比 20.2%の減少。6 か月連続で前年同月水準を下回った。

[エリア別の発売状況] ◇大阪市部=406 戸(前年同月比 59.5%減)◇大阪府下=157 戸(同 71.1%減)◇神戸市部=444 戸(同 344.0%増)◇兵庫県下=143 戸(同 15.4%減)◇京都市部=150 戸(同 47.1%増)◇京都府下=80 戸(前年同月の発売はなし)◇奈良県=44 戸(同 31.3%減)◇滋賀県=140 戸(同 1650.0%増)◇和歌山県=24 戸(前年同月の発売はなし)。

[売行き状況] 初月契約率は 85.3%で、前年同月(82.3%)に比べ 3.0P のアップ、前月(74.3%)比では 11.0P のアップ。

[価格動向] ◇戸当たり平均価格=3517 万円で、前年同月比 17 万円、0.5%の下落。2 か月連続のダウン◇㎡単価=50.6 万円で、同 1.5 万円、2.9%の下落。2 か月連続のダウン。

[平均専有面積] 69.53 ㎡で、同 1.64 ㎡減、2.4%の拡大 [即日完売] 2 物件 5 戸(シェア 0.3%) [販売在庫の状況] 5 月末時点の販売在庫は 1899 戸で、前月末比 140 戸の減少、5 か月連続の減少。前年同月末(1693 戸)比では 206 戸の増加。

[6 月の発売予測] 6 月の発売は前年同月(2417 戸)を下回る 1600 戸程度を予測。

[URL] <http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/170/s201405.pdf> (首都圏)

<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/169/k201405.pdf> (近畿圏)

【問合せ先】企画調査部 03-3225-5301

調査統計

東京都の 4 月の新設住宅着工は 1 万 546 戸で 3 か月連続の減少

東京都がまとめた「平成 26 年 4 月の新設住宅着工統計」によると、東京都内における 4 月の新築着工戸数は前年同月比で貸家は増加したが、持家と分譲住宅は減少し、全体では同 10.7%減少の 1 万 546 戸で 3 か月連続の減少となった。

[主な利用関係別の内訳] ◇持家は 1451 戸(前年同月比 11.7%減)、3 か月連続の減少◇貸家は 5081 戸(同 8.9%増)、6 か月連続の増加◇分譲住宅は 3911 戸(同 28.3%減)、3 か月連続の減少。うち、マンションは 1894 戸(同 47.5%減)、3 か月連続の減少、一戸建ては 1992 戸(同 11.5%増)、4 か月ぶりの増加。[地域別内訳] ◇都心 3 区(千代田区、中央区、港区)は 731 戸(同 162.0%増)、2 か月ぶりの増加◇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 2683 戸(同 26.6%増)、2 か月ぶりの増加◇区部全体では 7889 戸(同 4.9%減)、2 か月連続の減少◇市部では 2622 戸(同 25.0%減)、3 か月連続の減少。

[URL] <http://www.metro.tokyo.jp/INET/CHOUSA/2014/06/60o65100.htm>

【問合せ先】都市整備局住宅政策推進部住宅政策課 03-5320-4939

国交省、4 月の建設総合統計は、出来高総計が前年同月比 6.6%増

国土交通省がまとめた、「建設総合統計」(今年4月分)によると、出来高総計は3兆5120億円(前年同月比6.6%増)で、このうち民間総計は2兆1337億円(同4.7%増)、公共総計は1兆3783億円(同9.7%増)となっている。

建設総合統計は、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で、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〉1兆7974億円(前年同月比5.5%増)、うち居住用1兆1899億円(同4.4%増)、非居住用6075億円(同7.7%増)〈土木〉3364億円(同0.9%増)。

〔公共の出来高総計の内訳〕〈建築〉2581億円(同17.6%増)、うち居住用508億円(同28.8%増)、非居住用2073億円(同15.2%増)〈土木〉1兆1202億円(同8.0%増)。

〔地域別の出来高〕◇北海道=1758億円(同9.8%増)◇東北=4504億円(同22.0%増)◇関東=1兆2197億円(同4.7%増)◇北陸=1699億円(同0.7%増)◇中部=4058億円(同6.7%増)◇近畿=4424億円(同4.9%増)◇中国=1818億円(同11.7%増)◇四国=941億円(同13.2%増)◇九州・沖縄=3720億円(同6.8%増)。

〔URL〕<http://www.mlit.go.jp/common/001043237.pdf>

<http://www.mlit.go.jp/common/001043238.pdf> (26年4月分統計概要)

【問合せ先】総合政策局・建設経済統計調査室 03—5253—8111 内線 28611、28612

政策動向

住金機構、フラット35の6月の最低金利は1.73%で横ばい

(独)住宅金融支援機構は、長期固定金利住宅ローン「フラット35」と「フラット50」(いずれも買取型)の取扱金融機関が適用する6月の融資金利を発表した。

利率は取扱金融機関によって異なるが、35年ローンのうち最も低いものは1.73%で、前月と変わらず横ばいとなった。

【フラット35】◇返済期間「21年以上35年以下」の場合の金利幅(融資率9割以下)=年1.730~2.370%(取扱金融機関が提供する金利で最も多いのは1.730%)◇同(融資率9割超)=年2.170~2.825%(同2.170%)◇返済期間「20年以下の場合」の金利幅(融資率9割以下)=年1.450~2.090%(取扱金融機関が提供する金利で最も多いのは1.450%)◇同(融資率9割超)=年1.890~2.620%(同1.890%)。

【フラット50】◇返済期間「36年以上50年以下」の場合の金利幅(融資率9割以下)=年2.210~2.960%(取扱金融機関が提供する金利で最も多いのは2.460%)◇同(融資率9割超)=年2.650~3.400%(同2.900%)。

〔URL〕<http://www.flat35.com/kinri/index.php/rates/top>

【問合せ先】お客様コールセンター 0120-0860-35

セミナー

「営業利益率 10%のストック循環型ビジネス」セミナーを開催

住宅関連企業のコンサルティング及びシステム開発の住宅アカデミアは、新築事業を主体とする地域密着型のビルダーとデベロッパーの経営者を対象とした「営業利益率 10%のストック循環型ビジネス」をテーマにセミナーを開催する。セミナーの内容は、ストック循環型ビジネスが営業利益率 10%の事業となる理由、ストック市場で成果を出しやすい新築商品の共通点をはじめ、取組手順から事業計画作成、成功事例まで具体的な手順を紹介する。セミナー終了後に事例共有会・個別相談会を実施する。講師は同社取締役の中井喜之氏。日程と開催時間・会場などは次のとおり。

◇6月26日(木)[東京会場]13:30~17:30、リブ・コンサルティング本社(定員20名)◇7月1日(火)[仙台会場]13:30~17:30、仙台第一生命タワービルディング(定員20名)◇7月4日(金)[福岡会場]13:30~17:30、TKP博多駅前シティーセンター(定員20名)◇参加料金=当協会会員:無料◇申込み方法=以下のURLより申込書を出しFAXで送信。各会場1社2名まで◇申込み締切=6月20日(金)、ただし定員になり次第締め切り。

[URL] <http://www.academeia.jp/pdf/zen.pdf>

【問合せ先】企画推進部 03—6809—2175

事業者公募

建設業振興基金、「建築施工管理CPD制度」運用開始で参加者募集

(一財)建設業振興基金は、建築施工管理技士やその他建築施工管理に携わる技術者等の知識及び技術の向上を図ることを目的に、同基金による建築施工管理技士等のためのCPD(継続教育)制度の運用を6月12日から開始した。同制度は「建築CPD情報提供制度」と連携した多くの認定プログラムの利用や会社単位での利用が可能で、社内研修申請・社内参加者データの閲覧機能・社内参加者の証明書の一括申請等の特徴としている。運用開始の初年度は登録手数料(入会金)が無料、データ管理手数料(平成26年度会費)が半額の1250円など参加しやすい料金を設定し、建築施工管理技士向けの施工系CPDプログラムや講演等を実施するプロバイダーを中心に広く参加者を募集。国や各地方自治体、各都道府県建設業協会など建設業関係団体への普及促進を図っていく。

[URL] <http://www.fcip-cpd.jp/>

【問合せ先】管理研修部講習課(CPD窓口)03—5473—1585

説明会

公取委、「消費税転嫁拒否等に関する事業者等向け説明会」等を開催

6月6日発行NO.58にて既報のとおり、公正取引委員会は消費税転嫁対策特別措置法で禁止されている消費税の転嫁拒否等の行為の概要やこれまでの勧告・指導事例等について、公正取引委員会の担当者が説明する説明会と、転嫁拒否等の行為を受ける事業者等からの相談

会を全国で開催する。説明会と相談会の日程及び会場等が追加されている。詳細は以下のURLまで。

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

【問合せ先】公正取引委員会の各地方事務所

ビル市況

三鬼商事、都心5区の空室率6.52%、11か月連続で改善

三鬼商事がまとめた5月末現在の「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20棟、既存ビル2608棟)によると、東京ビジネス地区(都心5区=千代田・中央・港・新宿・渋谷)の平均空室率は6.52%で、前月比0.12P減と、11か月連続で改善した。同社では「5月は大規模ビル1棟が竣工したものの、大型成約の動きが見みられたことや、解約の影響が少なかったため、東京ビジネス地区全体の空室面積はこの1か月に約7700坪減少した」と分析。

〔大型新築ビル(20棟)〕◇空室率=20.42%(前月比0.97P増、前年同月比9.32P増)。5月は1棟が竣工。空室率は前月比で上昇したものの、新築ビルの募集状況は好調に推移しており、満室や高稼働となるビルが多く見られる◇平均月額坪当たり賃料=2万7809円(前年同月比5.85%、1537円の上昇、前月比では0.33%、91円下落)。

〔大型既存ビル(2608棟)〕◇空室率=6.29%(前月比0.19P減、前年同月比1.97P減)。5月は統合や館内増床による成約の動きが続いたほか、拡張移転に伴う需要も一部で見られたことから同空室率が低下した◇平均月額坪当たり賃料=1万6284円(前年同月比0.11%、18円の上昇、前月比では0.26%、42円の上昇)。

〔URL〕https://www.e-miki.com/market/download/sikyo/F1406_T0.pdf

【問合せ先】Mネット事業部 03-3275-0155

協会だより

◆事務所移転

(株)リブアス(賛助会員)は、本社事務所を下記に移転し6月10日(火)から業務を開始した。

【新所在地】〒222-0035 神奈川県横浜市港北区鳥山町623-10

TEL045-548-8877 FAX 045-548-8003

◆社名変更・事務所移転

アトラクターズ・ラボ(株)(正会員)は7月1日(火)よりスタイルアクト(株)に社名を変更するとともに本社事務所を下記に移転し同日より業務を開始する。

【新所在地】〒104-0061 東京都中央区銀座6-2-1 Daiwa 銀座ビル7階

TEL 電話 03-5537-6333 FAX 03-5537-6334