

今週の
フラッシュ

首都圏の発売 33%減、近畿圏は 11%増加

～不動産経済研、11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11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3337戸で、前年同月比33.3%減となり、10か月連続で前年水準を下回った。11月の供給全175物件のうち100戸以上を供給した物件は4物件にとどまり、前年同月の7物件を下回った。初回売り出し物件(単発物件を含む)は34物件1196戸で、前年同月の46物件2834戸を大きく下回ったため、全体の供給も落ち込んだ。エリア別の発売をみると、千葉県が54.4%増の315戸と唯一伸ばしたが、その他のエリアはいずれも減少しており、特に神奈川県は49.2%減の638戸とほぼ半減。東京23区も36.6%減の1638戸と大幅に落ち込み、シェアは49.1%と4か月連続で50%を下回った。売れ行きの勢いを示す月間契約率は78.4%(前年同月比1.2P減)で、2か月ぶりに好調ラインの7割を上回った。

近畿圏の発売戸数は1975戸で、前年同月比10.9%増と2か月連続で前年水準を上回った。エリア別の発売では大阪市部(707戸、同59.6%増)、神戸市部(479戸、同45.6%増)、京都市部(197戸、同107.4%増)が大幅に増加。その他のエリアでは京都府下(38戸、前年同月の発売はなし)と和歌山県(25戸、同525.0%増)が増加し、大阪府下(362戸、同30.3%減)、兵庫県下(156戸、同34.5%減)、奈良県(11戸、同81.4%減)が減少した。月間契約率は80.9%で同4.9P増と売れ行きは依然好調。月間契約率が80%を超えたのは6か月ぶりで、好調ラインの70%を上回ったのは今年2月以降10か月連続となり、京都市部、和歌山県以外のエリアで前年同月を上回った。

◆首都圏、契約率78.4%、発売は33.3%の減少、平均価格・㎡単価ともに3か月ぶりの上昇

首都圏の11月の発売戸数は3337戸で、前年同月比33.3%減と10か月連続で減少。

[エリア別の発売状況] ◇東京23区=1638戸(前年同月比36.6%減)◇東京都下=283戸(同18.9%減)◇神奈川県=638戸(同49.2%減)◇埼玉県=463戸(同24.7%減)◇千葉県=315戸(同54.4%増)―と、千葉県以外は前年水準を下回った。

[エリア別の契約率] ◇東京23区=79.9%(前年同月比3.6P減)◇東京都下=77.0%(同2.4P減)◇神奈川県=82.9%(同5.8P増)◇埼玉県=79.3%(同7.4P増)◇千葉県=61.6%(同7.0P減)―千葉県以外は好調ラインの70%を上回った。

[価格動向] ◇戸当たり平均価格=5224万円で、前年同月比257万円、5.2%の上昇、3か月ぶりの上昇◇㎡単価=73.7万円で、同4.3万円、6.2%の上昇、3か月ぶりの上昇。[平均専有面積] 70.87㎡で、前年同月比0.68㎡減、1.0%縮小。[即日完売] 9物件262戸(シェア7.9%)。[販売在庫の状況] 11月末時点の販売在庫は3862戸で、前月末比75戸の増加、

3 か月連続の増加。前年同月末(3940 戸)比では 78 戸の減少。

[2014 年 12 月の発売予測] 12 月の発売は前年同月の 8246 戸を下回る 7000 戸程度となる見込み。1~11 月の累積発売戸数は、前年同期比 26.3%減の 3 万 5524 戸で、2014 年の年間供給戸数は 4 万 2500 戸程度になると予測。

◆近畿圏、契約率は 80.9%、発売は 2 か月連続の増加、平均価格、㎡単価は 6 か月連続の上昇
近畿圏の 11 月の発売戸数は 1975 戸で、前年同月比 10.9%増と 2 か月連続で増加。

[エリア別の発売状況] ◇大阪市部=707 戸(前年同月比 59.6%増)◇大阪府下=362 戸(同 30.3%増)◇神戸市部=479 戸(同 45.6%増)◇兵庫県下=156 戸(同 34.5%減)◇京都市部=197 戸(同 107.4%増)◇京都府下=38 戸(前年同月の発売はなし)◇奈良県=11 戸(同 81.4%増)◇滋賀県=0 戸(前年同月は 94 戸)◇和歌山県=25 戸(同 525.0%増)一と、大阪市部、神戸市部、京都市部が大幅に増加。

[契約率] 初月契約率は 80.9%で、前年同月に比べ 4.9P 増、前月比では 6.8P 増。今年 2 月以降 10 か月連続で 70%を超え好調を維持。

[価格動向] ◇戸当たり平均価格=3649 万円、前年同月比 51 万円、1.4%の上昇で 6 か月連続の上昇◇㎡単価=53.8 万円、同 4.3 万円、8.7%の上昇で、6 か月連続の上昇。

[平均専有面積] 67.83 ㎡で、前年同月比 4.91 ㎡減、6.8%の縮小。[即日完売] 5 物件 68 戸(シェア 3.4%)。[販売在庫の状況] 11 月末時点の販売在庫は 2046 戸で、前月末比 29 戸の減少、前年同月末比で 185 戸の増加。[2014 年 12 月の発売予測] 12 月の発売は前年同月の 2412 戸を下回る 1500 戸程度となる見通し。

[URL] <http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/189/s201411.pdf> (首都圏)
<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/188/k201411.pdf> (近畿圏)

【問合せ先】企画調査部 03-3225-5301

調査統計

国土交省、10 月の建設労働需給調査、8 職種の過不足率 1.1%に縮小

国土交通省は、「建設労働需給調査結果」(平成 26 年 10 月調査)をまとめた。この調査は、全国の型わく工(土木と建築)、左官、とび工、鉄筋工(土木と建築)=6 職種と電気、配管工の 2 職種を加えた 8 職種を対象に、今年 10 月 10 日~20 日の間の 1 日(日曜、休日を除く)を調査対象日として過不足率を調べたもの。全国の 8 職種の過不足率は、今年 9 月の 1.5%の不足から、10 月は 1.1%の不足となり、0.4 ポイント不足幅が縮小した。東北地域の 8 職種の過不足率は、9 月の 0.9%の不足から、10 月は 1.0%の不足へと 0.1 ポイント不足幅が拡大した。今後、8 職種の労働者の確保見通しは、全国と東北地域とも「普通」となっている。

〈今年 10 月の職種別過不足率の状況〉◇型わく工(土木)=2.4%(前月比 0.5P 減)◇型わく工(建築)=1.7%(同 0.7P 減)◇左官=1.8%(同 0.3P 減)◇とび工=1.3%(同 0.4P 減)◇鉄筋工(土木)=1.2%(同 0.1P 増)◇鉄筋工(建築)=1.0%(同 0.9P 減)◆6 職種計=1.5%(同 0.5P 減)◇電気=0.5%(同 0.1P 増)◇配管工=0.4%(同 0.2P 減)◆8 職種計=1.1%(同 0.4P 減)。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001061792.pdf>

【問合せ先】土地・建設産業局建設市場整備課 03-5253-8111 内線 24853、24854

国交省、10月の建設工事受注高は6.7兆円、不動産業の発注2か月連続減

国土交通省がまとめた今年10月の「建設工事受注動態統計調査報告」によると、受注高は6兆7434億円で、前年同月比1.9%増加した。うち元請受注高は4兆6726億円で同6.2%増加し、下請受注高は2兆708億円で同6.6%減少した。元請受注高のうち、公共機関からの受注高は1兆5444億円で、同1.2%増と2か月ぶりに増加。民間等からの受注高は3兆1282億円で、同8.8%増と3か月ぶりの増加。

民間等からの建築工事・建築設備工事(1件5億円以上)の受注工事額は同8.3%減の6383億円で、3か月連続の減少。このうち発注者別に不動産業をみると、10月は同5.8%減の2669億円で、2か月連続の減少。

10月の元請受注高を発注者別にみると、「公共機関」からは1兆5444億円(前年同月比1.2%増)、「民間等」からは3兆1282億円(同8.8%増)。元請・下請別では、元請受注高は4兆6726億円(同6.2%増)、下請受注高は2兆708億円(同6.6%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6383億円(同8.3%減)。工事種類別でみると、受注工事額が多いのは「住宅」で1440億円(同7.7%減)、次いで「事務所」1157億円(同41.5%減)、「医療・福祉施設」1012億円(同25.7%減)一などの順。

「民間等」を発注者別にみると、「不動産業」の発注が2669億円(同5.8%減)で最多、次いで「サービス業」1702億円(同31.1%減)、「製造業」728億円(同22.0%増)、「卸売業・小売業」421億円(同48.8%増)一と続いている。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」=1261億円◇サービス業の「医療・福祉施設」=782億円◇不動産業の「事務所」=781億円一などとなっている。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001063278.pdf>

【問合せ先】総合政策局・建設経済統計調査室 03-5253-8111 内線 28622、28623

国交省、27年1月の主要建設資材需要、木材、形鋼以外はプラス予測

国土交通省がまとめた平成27年1月の「主要建設資材月別需要予測」によると、セメント、生コンクリート、普通鋼鋼材、小形棒鋼、アスファルトの予測需要量は前年水準に比べ増加し、木材と形鋼は減少すると予測している。

[セメント、生コンクリート] ◇セメント=380万t(前年同月比1.2%のプラス)◇生コンクリート=775万m³(同2.6%のプラス) [木材] 67.5万m³(同16.9%のマイナス) [普通鋼鋼材、形鋼、小形棒鋼] ◇普通鋼鋼材=195万t(同6.6%のプラス)◇形鋼=41万t(同6.4%のマイナス)◇小形棒鋼=73万t(同3.1%のプラス) [アスファルト] 11万t(同6.8%のプラス)。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001063124.pdf>

【問合せ先】土地・建設産業局建設市場整備課労働資材対策室 03-5253-8111 内線 24863、24864

市場動向

不動産経済研、11月の首都圏建売発売戸数は32%増、月間契約率47%

不動産経済研究所がまとめた11月の「首都圏建売住宅市場動向」(団地型)によると、新規発売戸数は605戸で、前年同月比32.4%の増加となった。月間契約率は47.3%で、前年同月比0.8Pのダウン。

11月の発売戸数の地域別内訳は、東京都208戸(前年同月比23.0%減、シェア34.4%)、千葉県169戸(同550%増、同27.9%)、埼玉県134戸(同32.7%増、同22.1%)、神奈川県88戸(同252.0%増、同14.5%)、茨城県6戸(同82.9%減、同1.0%)となった。戸当たり平均価格は4546.7万円で、前年同月比で418.4万円、8.4%下落。地域別にみると、東京都5601.6万円(前年同月比125.8万円、2.3%上昇)、千葉県3726.4万円(同529.4万円、12.4%下落)、埼玉県3393.0万円(同397.7万円、10.5%下落)、神奈川県5390.0万円(同101.6万円、1.9%下落)、茨城県4481.7万円(同83.7万円、1.8%下落)。平均敷地面積は127.51㎡で、前年同月比5.3%の拡大。平均建物面積は99.00㎡で、同0.7%の縮小となった。即日完売物件は2物件34戸。月末時点の販売在庫(発売後6か月以内)は1153戸で、前月末(1024戸)比129戸の増加、前年同月末(842戸)比では311戸増加している。

[URL] <http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/189/s201411.pdf>

【問合せ先】企画調査部 03-3225-5301

ビル市況

三鬼商事、11月の都心5区のオフィス空室率5.55%、3か月連続の5%台

三鬼商事がまとめた11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28棟、既存ビル2602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5.55%で、前月比0.05P減と、17か月連続で改善した。新築・既存ビルともに拡張や統合などに伴う成約の動きが見られたが、大型テナントの動きが少なかったことから、この1か月間に東京ビジネス地区全体で減少した空室面積は約4200坪に止まった。

[大型新築ビル(28棟)] ◇空室率=13.73%(前月比1.25P減、前年同月比2.98P減)。11月は新規供給がなく、竣工1年未満の大規模ビルなどに成約の動きが進んだため、同空室率が低下した◇平均月額坪当たり賃料=2万6973円(前年同月比0.30%、82円の下落、前月比では0.10%、27円の下落)。

[大型既存ビル(2602棟)] ◇空室率=5.39%(前月比0.04P減、前年同月比1.96P減)。11月は自社ビルからの借り換え移転などの成約が見られたが、大型解約や大型空室の募集開始の影響などがあり同空室率は小幅な低下に止まった◇平均月額坪当たり賃料=1万6768円(前年同月比4.57%、733円の上昇、前月比では0.22%、37円の上昇)。

[URL] https://www.e-miki.com/market/download/sikyo/F1412_T0.pdf

【問合せ先】Mネット事業部 03-3275-0155

説明会

東京都、高齢者のすまいに関する施設整備費補助制度説明会を開催

東京都は「高齢者のすまいに関する施設整備費補助制度説明会(土地所有者向け)」を開催する。東京都では、高齢者が安心して生活できるすまいを確保するため、認知症高齢者グループホームや都市型軽費老人ホーム等の整備を進めているが、地価の高い東京では土地の確保が重要課題。同説明会では主に土地の所有者を対象に土地の有効活用として認知症高齢者グループホームや都市型軽費老人ホーム等の補助制度について説明する。同説明会は東京都より高齢者福祉施策推進の一環として、当協会へ周知依頼があった。開催日時と会場は平成27年2月2日(月)13:00~14:30、東京都庁東京都議会議事堂1階 都民ホール。参加費は無料。参加申込締切りは平成27年1月19日(月)。定員の280名になりしだい締め切る。参加申込など詳細は以下のURLから。

〔URL〕 <http://www.metro.tokyo.jp/INET/BOSHU/2014/12/22oc8100.htm>

【問合せ】福祉保健局高齢社会対策部施設支援課 03-5320-4321・4252

新・建築士制度普及協会、26年度建築士法改正に係る説明会を開催

(一社)新・建築士制度普及協会は、「平成26年度建築士法改正に係る説明会」を開催する。今年6月に、書面での契約締結の義務化や管理建築士の責務の明確化など、設計監理業務の適正化を柱に改正建築士法が成立し、6月27日の公布から1年以内の施行が予定されている。この改正に関する施行令や施行規則も改正される見込みで、同説明会は改正内容の理解と普及が目的。国土交通省住宅局建築指導課担当官が建築士法改正に関する説明をする。開催日は平成27年2月2日(月)の那覇市・沖縄県青年会館(沖縄県那覇市)を皮切りに、全国10か所(那覇、大阪、名古屋、広島、札幌、新潟、東京、高松、仙台、福岡)で開催する。各会場とも時間は13:00~16:00。参加費は無料。申込み開始は12月22日(月)正午から。各会場とも定員になり次第締め切る。申込み方法や開催会場などの詳細は以下のURLから。

〔URL〕 <http://www.icas.or.jp/koushukai/index.html>

【問合せ】「建築士法改正に係る説明会」担当 03-3513-7889

受験状況

近代化C、不動産コンサル技能試験を1313名が受験、合格発表は1月9日

(公財)不動産流通近代化センターは、平成26年度不動産コンサルティング技能試験を全国12地区(札幌・仙台・東京・横浜・静岡・金沢・名古屋・大阪・広島・高松・福岡・沖縄)で実施し、受験者数は1313名だった。合格発表は平成27年1月9日(金)。合格者には合格通知書を発送、またホームページでも合格者の受験番号や試験の正解を発表する。

〔URL〕 http://www.kindaiika.jp/consui/ginoushiken-3/h26_yotei

【問合せ】03-5843-2079