

今週の フラッシュ

発売戸数は首都圏 8%減、近畿圏 84%増

～不動産経済研、1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 2015 年 1 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 1679 戸で、前年同月比 8.1%減となり、2 か月ぶりに前年水準を下回った。エリア別の発売では東京都下(274 戸、同 37.7%増)、神奈川県(432 戸、同 9.1%増)、千葉県(186 戸、同 111.4%増)は増加したが、埼玉県(113 戸、同 51.3%減)が半減し東京 23 区(674 戸、同 26.0%減)も大きく落ち込んだ。東京 23 区の減少は昨年 6 月以来 8 か月連続となった。シェアも 40.1%にとどまり、前年同月の 49.9%と比べ 9.8P ダウンと大きく低下している。売れ行きの勢いを示す月間契約率は 74.9%(同 3.7P 減)と 2 か月ぶりに好調ラインの 70%を上回った。エリア別では埼玉県が 67.3%と 2 か月連続で 7 割を下回ったが、その他のエリアは 70%台に乗せている。平均価格は 4455 万円で同 3.9%の下落、㎡単価は 63.9 万円で同 3.2%下落し、ともに 2 か月連続の下落となった。東京 23 区と東京都下は平均価格・㎡単価ともに上昇したが、神奈川県、埼玉県、千葉県はいずれも下落した。

近畿圏の発売戸数は 1314 戸で、前年同月比 84.8%増の大幅な増加で 2 か月ぶりに前年水準を上回った。エリア別の発売では大阪市部(678 戸、同 100.0%増)が大きく戸数を伸ばし、全体比で 51.6%とシェアを拡大。大阪府下(229 戸、同 92.4%増)、神戸市部(211 戸、同 86.7%増)とメインエリアが大幅に増加した。兵庫県下(85 戸、同 1.2%増)、京都市部(48 戸、同 17.1%増)、京都府下(24 戸、前年同月の発売はなし)、滋賀県(31 戸、前年同月の発売はなし)、和歌山県(2 戸、前年同月の発売はなし)も増加し、奈良県(6 戸、同 60.0%減)以外のすべてのエリアで前年同月を上回った。月間契約率は 70.9%で同 5.8P 増と売れ行きは依然好調で、昨年 2 月以降 12 か月連続で好調ラインの 70%を上回り、大阪市部は 84.2%(同 16.9P 増)、京都市部は 79.2%(同 54.8P 増)と大幅に増加した。平均価格は 3155 万円で同 9.2%下落し 8 か月ぶりの下落。㎡単価は 56.9 万円で同 8.2%上昇し 8 か月連続で上昇。神戸市部と京都市部は平均価格・㎡単価ともに下落した。

◆首都圏、契約率 74.9%、発売は 8.1%の減少、平均価格・㎡単価ともに 2 か月連続の下落

首都圏の今年 1 月の発売戸数は 1679 戸で、前年同月比 8.1%減と 2 か月ぶりの減少。

[エリア別の発売状況] ◇東京 23 区=674 戸(前年同月比 26.0%減) ◇東京都下=274 戸(同 37.7%増) ◇神奈川県=432 戸(同 9.1%増) ◇埼玉県=113 戸(同 51.3%減) ◇千葉県=186 戸(同 111.4%増) —と、東京都下、神奈川県、千葉県は前年水準を上回った。

[エリア別の契約率] ◇東京 23 区=73.7%(前年同月比 14.3P 減) ◇東京都下=73.7%(同 7.2P 減) ◇神奈川県=79.2%(同 11.3P 増) ◇埼玉県=67.3%(同 4.8P 増) ◇千葉県=75.8%(同 9.9P 増) —埼玉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＝4455 万円で、前年同月比 182 万円、3.9%の下落、2 か月連続の下落◇㎡単価＝63.9 万円で、同 2.1 万円、3.2%の下落、2 か月連続の下落。〔平均専有面積〕 69.76 ㎡で、前年同月比 0.5 ㎡減、0.7%縮小。〔即日完売〕 5 物件 59 戸(シェア 3.5%)。〔販売在庫の状況〕 1 月末時点の販売在庫は 5564 戸で、前月末比 478 戸の減少、2 か月ぶりの減少。前年同月末(4467 戸)比では 1097 戸の増加。

〔2015 年 2 月の発売予測〕 2 月の発売は前年同月の 2651 戸を上回る 3000 戸程度となる見込み。

◆近畿圏、契約率は 70.9%、発売は 2 か月ぶりに増加、平均価格は減少・㎡単価は増加

近畿圏の今年 1 月の発売戸数は 1314 戸で、前年同月比 84.8%増と 2 か月ぶりに増加。

〔エリア別の発売状況〕 ◇大阪市部＝678 戸(前年同月比 100.0%増)◇大阪府下＝229 戸(同 92.4%増)◇神戸市部＝211 戸(同 86.7%増)◇兵庫県下＝85 戸(同 1.2%増)◇京都市部＝48 戸(同 17.1%増)◇京都府下＝24 戸(前年同月の発売はなし)◇奈良県＝6 戸(同 60.0%減)◇滋賀県＝31 戸(前年同月の発売はなし)◇和歌山県＝2 戸(前年同月の発売はなし)ーと、奈良県以外は全エリアで増加。

〔契約率〕 初月契約率は 70.9%で、前年同月に比べ 5.8P 増、前月比では 2.1P 減。昨年 2 月以降 12 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＝3155 万円、前年同月比 320 万円、9.2%の下落で 8 か月ぶりに下落◇㎡単価＝56.9 万円、同 4.3 万円、8.2%の上昇で、8 か月連続の上昇。

〔平均専有面積〕 55.44 ㎡で、前年同月比 10.69 ㎡減、16.2%の縮小。〔即日完売〕 4 物件 22 戸(シェア 1.7%)。〔販売在庫の状況〕 1 月末時点の販売在庫は 2060 戸で、前月末比 34 戸の減少、前年同月末比で 103 戸の減少。〔2015 年 2 月の発売予測〕 2 月の発売は前年同月の 1653 戸を上回る 1800 戸程度となる見通し。

〔URL〕 <http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/197/s201501.pdf> (首都圏)

<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/196/k201501.pdf> (近畿圏)

【問合先】企画調査部 03-3225-5301

政策動向

住宅金融普及協会、「省エネ住宅ポイント対象住宅証明書」を発行

(一財)住宅金融普及協会は、新築住宅に対して省エネ住宅ポイント対象住宅判定基準に適合していることを証明する「省エネ住宅ポイント対象住宅証明書」を交付する。平成 26 年度補正予算が 2 月 3 日に成立したことで「省エネ住宅に対するポイント発行制度」(省エネ住宅ポイント制度)に適合する省エネ住宅の新築や省エネリフォームなどを行った場合に、様々な商品やサービスと交換可能なポイントを取得できる。省エネ住宅ポイントの対象となる工事は、平成 26 年 12 月 27 日以降に工事請負契約(既存契約の変更契約を含む)を締結し、契約(変更契約を含む)後、平成 28 年 3 月 31 日までに着工したもので、平成 26 年度補正予算成立日(2 月 3 日)以降に工事完了するもの。また、平成 26 年 12 月 26 日までに完成済(建築基準法に基づく完了検査の検査済証が発行されたもの)であっても、省エネ住宅ポイント対象住宅基準に適合する住宅は、新築住宅と同様にポイントを取得できる。

なお、ポイント発行の期間は平成 27 年 3 月上旬からの予定で、予算の執行状況によるが遅くとも 11 月 30 日までに締切る。交付に必要な書類等は下記 URL を参照。

〔URL〕<https://www.sumai-info.com/examination/saving-energy.html>

【問合先】審査本部性能評価課 03-3260-9821

調査統計

国土交通省、平成 26 年 12 月の建設工事受注高は 6.4 兆円、不動産業の発注 22%減

国土交通省がまとめた平成 26 年 12 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 4063 億円で、前年同月比 3.2%増加した。うち元請受注高は 4 兆 4146 億円で同 7.7%増加し、下請受注高は 1 兆 9917 億円で同 5.5%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 3095 億円で、同 4.8%減と 2 か月連続の減少。民間等からの受注高は 3 兆 1050 億円で、同 14.0%増と 3 か月連続の増加。

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 19.1%増の 6433 億円で、2 か月連続の増加。このうち発注者別に不動産業をみると、12 月は同 22.1%減の 2039 億円で、2 か月ぶりの減少。

12 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 3095 億円(前年同月比 4.8%減)、「民間等」からは 3 兆 1050 億円(同 14.0%増)。元請・下請別では、元請受注高は 4 兆 4146 億円(同 7.7%増)、下請受注高は 1 兆 9917 億円(同 5.5%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 6433 億円(同 19.1%増)。工事種類別でみると、受注工事額が多いのは「住宅」で 1430 億円(同 4.0%増)、次いで「医療・福祉施設」1274 億円(同 210.9%増)、「工場・発電所」1009 億円(同 76.8%増)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 2039 億円(同 22.1%減)で最多、次いで「サービス業」1848 億円(同 69.2%増)、「製造業」999 億円(同 17.9%増)、「金融業・保険業」399 億円(同 1273.4%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」=1303 億円◇サービス業の「医療・福祉施設」=1164 億円◇製造業の「工場・発電所」=777 億円一などとなっている。

〔URL〕<http://www.mlit.go.jp/common/001068867.pdf>

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

国土交通省、3 月の主要建設資材需要、形鋼とアスファルト以外はマイナス予測

国土交通省がまとめた平成 27 年 3 月の「主要建設資材月別需要予測」によると、形鋼とアスファルト以外は予測需要量が前年水準に比べ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=400 万 t (前年同月比 0.9%マイナス)◇生コンクリート=825 万 m³(同 0.1%のマイナス)〔木材〕67.5 万 m³(同 18.5%のマイナス)〔普通鋼鋼材、形鋼、小形棒鋼〕◇普通鋼鋼材=180 万 t (同 2.8%のマイナス)◇形鋼=42 万 t (同 1.0%のプラス)◇小形棒鋼=75 万 t (同 1.8%マイナス)〔アスファルト〕21 万 t (同 5.5%のプラス)。



東日本レインズ、1月の中古マンション成約件数は9.2%減、10か月連続の減少

(公財)東日本不動産流通機構(通称:東日本レインズ)がまとめた1月度(1月1日～31日)の「レインズ活用実績報告」と月例「首都圏不動産流通市場動向～マーケットウォッチ」によると、レインズ活用実績は、東日本の新規登録件数が27万8500件(前年同月比4.9%増)と増加、このうち売物件の登録件数が6万1985件(同8.8%増)、賃貸物件の登録件数が21万6515件(同3.8%増)で、ともに前年水準を上回った。成約報告をみると、売物件は5613件(同7.2%減)、賃貸物件は2万1297件(同1.8%増)で、成約報告の合計は2万6910件(同0.2%減)と前年水準を下回った。

1月の首都圏のマーケット概況をみると、中古マンションの成約件数は2440件(同9.2%減)で10か月連続の減少となった。12月(13.9%減)に比べ減少率は縮小した。成約件数は東京都区部(同9.8%減)、多摩地区(同7.2%減)、千葉県(同8.7%減)が10か月連続で減少。埼玉県(同11.5%減)、横浜・川崎市(同3.9%減)、神奈川県ほか(同20.1%減)と全ての地域で減少した。中古戸建住宅の成約件数は758件(同14.5%減)で、12か月連続で前年を下回り12月(11.2%減)に比べ減少率は拡大した。新築戸建の成約件数は384件(同3.2%増)で、2か月ぶりにプラス。

成約価格をみると、中古マンションの成約平均価格は2798万円(同4.7%上昇)で、25か月連続で前年水準を上回った。昨年12月(11.2%増)と比べると上昇率は縮小し前月比では2か月ぶりに下落した。中古戸建住宅の成約平均価格は3054万円(同5.8%上昇)で、3か月連続で上昇し前月比でも4.3%上昇した。新築戸建住宅の成約平均価格は3478万円(同0.4%下落)で、2か月ぶりの下落。

《2015年1月度のレインズ活用実績の概要》

[新規登録件数] 27万8500件(前年同月比4.9%増)、うち◇売物件=6万1985件(同8.8%増)◇賃貸物件=21万6515件(同3.8%増) [成約報告件数] 2万6910件(同0.2%減)、うち◇売物件=5613件(同7.2%減)◇賃貸物件=2万1297件(同1.8%増) [条件検索] 1069万1162件(同10.2%増) [図面検索] 2335万2928件(同8.5%増) [東日本月末在庫状況] 59万3173件(同1.0%増)、うち◇売物件=16万4173件(同2.2%増)◇賃貸物件=42万9000件(同0.6%増) [総アクセス件数] 3558万6966件(同9.1%増)―と拡大基調が続いている。

《2015年1月の首都圏不動産流通市場動向の概要》

【中古マンション】◇成約件数=2440件(前年同月比9.2%減)で14年4月以来10か月連続の減少。減少率は昨年12月(13.9%減)に比べ縮小。全ての地域で減少◇成約㎡単価=首都圏平均43.73万円(同5.3%上昇)で、2013年1月以来25か月連続の上昇。神奈川県ほかを除く各地域とも前年比で上昇が続いている。ただ、前月比では東京都や千葉県が下落し、横浜・川崎市も上昇率は縮小◇成約平均価格=2798万円(同4.7%上昇)で、25か月連続で前年水準を上回り、昨年12月(11.2%上昇)と比べると上昇率は縮小◇成約平均面積=64.00㎡

(同 0.6%減)、2 か月ぶりに減少◇平均築年数=19.51 年◇新規登録件数=1 万 4098 件(同 1.5%増)で、2 か月ぶりに増加。【中古戸建住宅】◇成約件数=758 件(同 14.5%減)で、12 か月連続で前年を下回った。昨年 12 月(11.2%減)に比べて前年比の減少率は拡大◇成約平均価格=3054 万円(同 5.8%増)で、3 か月連続の増加◇土地面積=148.45 m²(同 0.8%増)、6 か月連続の増加◇建物面積=105.79 m²(同 1.9%増)、3 か月連続の増加◇平均築年数=20.65 年◇新規登録件数=5599 件(同 0.4%増)、2 か月ぶりの増加。【新築戸建住宅】◇成約件数=384 件(同 3.2%増)で、2 か月ぶりに前年を上回った◇成約平均価格=3478 万円(同 0.4%下落)で、2 か月ぶりに下落◇土地面積=117.21 m²(同 3.6%増)で、7 か月連続の増加◇建物面積=96.98 m²(同 0.5%減)で、20 か月ぶりの減少【土地(面積 100~200 m²)】◇成約件数=300 件(同 3.8%減)で、2 か月連続の減少◇成約m²単価=18.09 万円(同 5.7%下落)で、3 か月連続の下落◇成約平均価格=2651 万円(同 3.2%下落)で、2 か月連続の下落。

〔URL〕 http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/MW_201501data.pdf (マーケットウォッチ)

http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw_201501_summary.pdf (サマリーレポート)

http://www.reins.or.jp/pdf/info/nl/NL_201501.pdf (実績報告)

【問合先】 03-5296-9350

事業者公募

国交省、省エネ住宅ポイント事務局を開設し交換商品等の募集開始

国土交通省は、2 月 3 日の平成 26 年度補正予算成立にともない、省エネ住宅ポイント事務局を開設しホームページとコールセンターを設けた。また取得したポイントと交換できる商品及び提供事業者等については、同事務局商品交換事業者窓口にて募集する。なお、省エネ住宅ポイントのポイント発行申請の受け付け開始は、3 月 10 日を予定している。申請書の様式や申請に必要な添付書類については申請受付開始日までに同事務局のホームページに公表する。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000577.html

<http://shoenejutaku-points.jp/> (省エネ住宅ポイント事務局)

<http://shoenejutaku-points.jp/newsrelease/150216> (交換商品等募集要項の掲載場所)

【問合先】 住宅局住宅生産課 03-5253-8111 内線 39431

0570-053-666 (省エネ住宅ポイント事務局)

0570-021-999 (交換商品等の募集について)

協会だより

◆事務所移転

西松地所(株)(正会員)は本社事務所を下記に移転し、2 月 16 日(月)から業務を開始した。

【新所在地】 〒105-0001 東京都港区虎ノ門 5-12-1 虎ノ門ワイコービル 5 階

TEL 03-5400-1361 FAX 03-5400-1366 (変更なし)