



発売戸数は首都圏 18%減、近畿圏 20%増

～不動産経済研、5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5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3495戸で、前年同月比18.7%減となり、5か月連続で前年水準を下回った。エリア別の発売では神奈川県(959戸、前年同月比54.2%増)が大きく伸ばしたほか、東京都下(402戸、同10.7%増)、千葉県(423戸、同11.3%増)は前年水準を上回ったが、東京23区(1409戸、同43.5%減)と埼玉県(302戸、同31.7%減)は大幅に減少した。売れ行きの勢いを示す月間契約率は71.1%と同7.8Pダウンしたが、5か月連続で好調ラインの70%を上回った。エリア別では埼玉県(57.6%)が5割台にまで落ち込み、東京23区(67.1%)と千葉県(65.5%)も70%を下回ったが、神奈川県(83.4%)と東京都下(71.9%)は好調ラインの70%を上回り、特に神奈川県は3か月連続で80%を超えている。平均価格は4812万円で同6.7%下落し2か月ぶりに下落、㎡単価は67.9万円で同6.0%下落し、4か月ぶりの下落となった。東京都下は平均価格・㎡単価ともに上昇したが、東京23区はいずれも下落している。

近畿圏の発売戸数は1920戸で、前年同月比20.9%増と2か月ぶりに前年水準を上回った。エリア別の発売では、大阪府下(511戸、前年同月比225.5%増)、大阪市部(768戸、同89.2%増)、京都市部(224戸、同49.3%増)が大幅に増加した。大阪府下と大阪市部のみで近畿圏全体の約67%のシェアを占めている。神戸市部(192戸、同56.8%減)、奈良県(21戸、52.3%減)、滋賀県(37戸、同73.6%減)、和歌山県(4戸、同83.3%減)は大きく減少した。その他のエリアでは兵庫県下(163戸、同14.0%増)は増え、京都府下の新規供給は0戸だった。月間契約率は前年同月比10.1P減少したが75.2%で、3か月連続で好調ラインの70%を上回った。大阪市部(81.4%、同7.0P減)と京都市部(82.6%、同8.1P減)が80%を超えており、神戸市部(70.3%、同18.0P減)、和歌山県(75.0%、同8.3P増)は70%を上回ったが、大阪府下(68.3%、同17.1P減)、兵庫県下(68.7%、同8.6P増)、奈良県(47.6%、同9.2P減)、滋賀県(67.6%、同22.4P減)は下回った。平均価格は3964万円で同12.7%上昇し4か月連続の上昇。㎡単価は59.5万円で同17.6%上昇、12か月連続で上昇し、3か月連続の2桁増。平均価格・㎡単価ともに上昇した。

◆首都圏、契約率71.1%、発売は18.7%の減少、平均価格・㎡単価ともに下落

首都圏の今年5月の発売戸数は3495戸で、前年同月比18.7%減と5か月連続の減少。

[エリア別の発売状況] ◇東京23区=1409戸(前年同月比43.5%減) ◇東京都下=402戸(同10.7%増) ◇神奈川県=959戸(同54.2%増) ◇埼玉県=302戸(同31.7%減) ◇千葉県=423戸(同11.3%増) —と、東京23区と埼玉県以外は前年水準を上回った。

[**エリア別の契約率**] ◇東京 23 区=67.1% (前年同月比 10.4P 減) ◇東京都下=71.9% (同 3.3P 減) ◇神奈川県=83.4% (同 4.5P 増) ◇埼玉県=57.6% (同 25.4P 減) ◇千葉県=65.5% (同 20.8P 減) —東京 23 区、埼玉県と千葉県以外のエリアで好調ラインの 70%を上回り、なかでも神奈川県は 3 か月連続で 80%を超えている。

[**価格動向**] ◇戸当たり平均価格=4812 万円で、前年同月比 344 万円、6.7%の下落、2 か月ぶりに下落 ◇㎡単価=67.9 万円で、同 4.3 万円、6.0%の下落、4 か月ぶりに下落。[**平均専有面積**] 70.91 ㎡で、前年同月比 0.55 ㎡減、0.8%縮小。[**即日完売**] 5 物件 97 戸(シェア 2.8%)。[**販売在庫の状況**] 5 月末時点の販売在庫は 5082 戸で、前月末比 175 戸の増加、2 か月ぶりに増加。

[**2015 年 6 月の発売予測**] 6 月の発売は前年同月の 3503 戸を上回る 4500 戸程度の見込み。

◆**近畿圏、契約率は 75.2%、発売は 2 か月ぶりに増加、平均価格・㎡単価ともに増加**

近畿圏の今年 5 月の発売戸数は 1920 戸で、前年同月比 20.9%増と 2 か月ぶりに増加。

[**エリア別の発売状況**] ◇大阪市部=768 戸(前年同月比 89.2%増) ◇大阪府下=511 戸(同 225.5%増) ◇神戸市部=192 戸(同 56.8%減) ◇兵庫県下=163 戸(同 14.0%増) ◇京都市部=224 戸(同 49.3%増) ◇京都府下=0 戸(前年同月は 80 戸) ◇奈良県=21 戸(前年同月比 52.3%減) ◇滋賀県=37 戸(同 73.6%減) ◇和歌山県=4 戸(同 83.3%減) —と、大阪市部、大阪府下、京都市部が大幅に増加。大阪市部と大阪府下のみで近畿圏全体の約 67%のシェアを占める。

[**契約率**] 初月契約率は 75.2%で、前年同月に比べ 10.1P 減、前月比では 1.0P 増。3 か月連続で好調ラインの 70%を上回った。

[**価格動向**] ◇戸当たり平均価格=3964 万円、前年同月比 447 万円、12.7%の上昇で 4 か月連続の上昇 ◇㎡単価=59.5 万円、同 8.9 万円、17.6%の上昇、12 か月連続の上昇で 3 か月連続の 2 桁増。

[**平均専有面積**] 66.60 ㎡で、前年同月比 2.93 ㎡減、4.2%の縮小。[**即日完売**] 5 物件 56 戸(シェア 2.9%)。[**販売在庫の状況**] 5 月末時点の販売在庫は 2201 戸で、前月末比 39 戸の増加、前年同月末(1894 戸)比で 307 戸の増加。[**2015 年 6 月の発売予測**] 6 月の発売は前年同月の 1690 戸と同程度の 1700 戸程度となる見通し。

[**URL**] <http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/207/s201505.pdf> (首都圏)

<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/206/k201505.pdf> (近畿圏)

【問合せ先】企画調査部 03-3225-5301

政策動向

国交省、省エネ住宅ポイント 5 月末時点の発行累計は 5.5 万戸、86 億 P

国土交通省がまとめた、今年 3 月 10 日より受付を開始した「省エネ住宅ポイントの実施状況」(平成 27 年 5 月末時点)によると、申請受付開始から 5 月末時点までの省エネ住宅ポイントの発行状況(累計)は 5 万 5339 戸、ポイント数は 86 億 5525 万 6000 ポイントに達したことが分かった。内訳をみると、新築が 1 万 9778 戸で、59 億 3340 万ポイント、リフォー

ムが3万5561戸で、27億2185万6000ポイントとなっている。新築は予約申請を含む。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000599.html

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03-5253-8111 内線 39463、39471

国交省、「ITを活用した重要事項説明に係る社会実験」参加受付開始

国土交通省は「ITを活用した重要事項説明に係る社会実験」に参加を希望する事業者の申請受付を開始した。受付締切は7月3日(金)18時。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000092.html

<https://itjs.mlit.go.jp/login>(社会実験参加登録申請について)

【問合せ先】土地建設産業局不動産課 03-5253-8111 内線 25119、25130

調査統計

国交省、4月の建設工事受注高は5.8兆円、不動産業の発注44%増

国土交通省がまとめた平成27年4月の「建設工事受注動態統計調査報告」によると、受注高は5兆8394億円で、前年同月比3.0%増加した。うち元請受注高は3兆9465億円で同0.9%減少し、下請受注高は1兆8930億円で同12.1%増加した。元請受注高のうち、公共機関からの受注高は8142億円で、同39.2%減で3か月連続の減少。民間等からの受注高は3兆1323億円で、同18.5%増と7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31.1%増の8325億円で、6か月連続の増加。このうち発注者別に不動産業をみると、4月は同44.2%増の2760億円で、4か月連続の増加。

4月の元請受注高を発注者別にみると、「公共機関」からは8142億円(前年同月比39.2%減)、「民間等」からは3兆1323億円(同18.5%増)。元請・下請別では、元請受注高は3兆9465億円(同0.9%減)、下請受注高は1兆8930億円(同12.1%増)。

「民間等」のうち、建築工事・建築設備工事(1件5億円以上)は8325億円(同31.1%増)。工事種類別でみると、受注工事額が多いのは「住宅」で2261億円(同65.9%増)、次いで「工場・発電所」1677億円(同50.5%増)、「事務所」1535億円(同126.4%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2760億円(同44.2%増)で最多、次いで「サービス業」2432億円(同36.2%増)、「製造業」1844億円(同84.5%増)、「卸売業・小売業」343億円(同34.6%減)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」=2164億円◇製造業の「工場・発電所」=1520億円◇サービス業の「教育・研究・文化施設」=867億円一などとなっている。

〔URL〕<http://www.mlit.go.jp/common/001092036.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

住宅金融支援機構、フラット35利用は40代が増加し世帯年収は600万円台に回復

(独)住宅金融支援機構はこのほど「2014年度フラット35利用者調査」をまとめた。同調査はフラット35の利用者の社会的属性、住宅の概要等について、2014年4月から2015年3

月までに買取の承認を行った債権(借換えに係るものを除く)のうち5万3610件(2015年4月17日現在のデータに基づく)について集計した。同調査はフラット35の融資制度が創設された2003年10月の翌年度の2004年度から開始している。調査の主なポイントは次のとおり。[年齢]=年齢の全体構成比では最も構成比率が高い30歳代が、前年度比2.5P低下して44.3%(前年度46.8%)となった。各融資区分別でも「注文住宅」は3.4P低下の39.8%(同43.2%)、「土地付注文住宅」は3.4P低下の50.3%(同53.7%)、「建売住宅」は1.5P低下の47.5%(同49.0%)、「マンション」は2.3P低下の41.3%(同43.6%)、「中古戸建」は0.9P低下の38.1%(同39.0%)、「中古マンション」は0.5P低下の38.8%(同39.3%)など30歳代の構成比が低下した。2011年度以降、平均年齢は上昇傾向にあり2011年度上半期の37.9歳から2014年度下半期では40.4歳と40歳を超え、調査開始以来最高となった。[世帯年収]=世帯年収400万円未満の構成比が2014年度上半期の25.0%から下半期は23.3%に1.7P低下し、同時期の平均世帯年収は591万円から609万円へ上昇し600万円台に回復した。[1人世帯の平均年齢]=2014年度下半期の1人世帯の平均年齢は「男性」が40.2歳(前年同期41.5歳)とやや低下したが、「女性」は45.2歳(同44.0歳)となり、女性の方が男性より年齢が高くなった。1人世帯の女性の平均年齢は調査開始以来最高で、高止まりしている。[1㎡当たりの所要資金(マンション及び建売住宅)]=リーマンショック後の2009年度上半期以降、1㎡当たりの所要資金はマンションでは全国平均が上昇傾向(全国平均2009年度上半期:49.0万円→2014年度下半期:57.2万円)となった。また、建売住宅では横ばい又は低下傾向(全国平均2009年度上半期:34.2万円→2014年度下半期:33.0万円)となった。

[URL] http://www.jhf.go.jp/about/research/loan_flat35.html

【問合せ先】調査部 03-3812-1111

ビル市況

三鬼商事、5月の都心5区のオフィス空室率9か月連続の5%台

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27棟、既存ビル2592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5.17%で、前月比0.17P減と、2か月ぶりに改善した。4月は22か月ぶりに悪化したが、5月は改善した。既存ビルや新築ビルの一部で大型成約の動きが見られた。解約や新規供給の影響が少なかったこともあり、東京ビジネス地区全体の空室面積は、この1か月間で約1万3000坪減少した。[大型新築ビル(27棟)] ◇空室率=36.84%(前月比3.63P上昇、前年同月比16.42P上昇)。5月は竣工1年未満のビルに大型成約の動きが見られたものの、高稼働の大規模ビル1棟が既存ビルの区分にシフトしたため同空室率が上昇した。◇平均月額坪当たり賃料=2万6388円(前年同月比5.11%、1421円の下落、前月比では0.70%、186円の下落)。[大型既存ビル(2592棟)] ◇空室率=4.50%(前月比0.14P減、前年同月比1.79P減)、大型解約の動きが少ない中、拡張移転などに伴う成約が見られたことから、同空室率が低下した。◇平均月額坪当たり賃料=1万7075円(前年同月比4.86%、791円の上昇、前月比では0.41%、69円の上昇)、前月比では16か月連続で上昇している。

[URL] https://www.e-miki.com/market/download/sikyo/F1506_T0.pdf

説明会

住団連、「液状化に関する参考情報の提供」手引きの説明会を開催

(一社)住宅生産団体連合会は、『住宅性能表示制度における「液状化に関する参考情報の提供」に関する手引き』を作成し、住宅生産者の設計業務に役立てることを目的に説明会を開催しているが、受講希望が多かったことから、東京会場のみ追加の説明会を開催する。プログラムは「住宅性能表示への対応」「液状化に関する技術解説」を予定。参加費は4000円(税込/テキスト代含む)、日時と会場は7月3日(金)13:00~17:00、建築会館ホール(東京都港区)。定員の195名になり次第締切。参加申込などはURLから。

[URL] http://www.judanren.or.jp/event/seminar/pdf/briefing-session_20150703.pdf

【問合せ先】03-5275-7251

お知らせ

東日本不動産流通機構、レイズ利用に関する課金を来年4月開始

(公財)東日本不動産流通機構(通称:東日本レイズ)は、平成25年12月に開催した第9回理事会において「基本課題検討委員会の設置」が決議され、同機構の財政基盤確立のための施策について検討をすることとし、①各費用の更なる削減、②レイズ利用への課金、③バナー広告等新たな収益策の創出、④レイズの改善への投資等、将来予測も含め、今後の財政のあり方について、構成する団体(サブセンター)の協力を得て同委員会で検討を進めてきた結果、このほど同機構が運営するレイズ利用に関して、課金制度の導入が決議された。同制度は、登録された物件情報に対する検索及び取得機能の利用(アクセス)に対し、単価を設定し利用料として徴収するもの。課金開始日時は平成28年4月1日(金)オンライン開始時より。

課金制度の課金対象機能及び金額等の詳細については、10月初旬にIP型ホームページや各団体会報誌等で告知を行う。

[URL] https://system.reins.jp/common/reins_accounting.pdf

【問合せ先】当協会事務局 03-3511-0611

協会だより

◆事務所移転

(株)アーバネットコーポレーション(正会員)は本社事務所を下記に移転し6月22日(月)より業務を開始する。

【新所在地】〒101-0062 東京都千代田区神田駿河台4-2-5 トライエッジ御茶ノ水13階
TEL 03-6630-3050 FAX 03-6630-3045