

今週の
フラッシュ

発売戸数は首都圏 23%増、近畿圏 20%減

～不動産経済研、8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8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2610戸で、前年同月比23.7%増となり、2か月連続で前年水準を上回った。東京23区の江戸川区や神奈川県横浜市、川崎市などで大型案件の新規発売が相次いだことで首都圏全体の供給戸数を押し上げた。エリア別の発売では、東京都下(354戸、前年同月比1.1%減)と埼玉県(181戸、同47.8%減)が前年水準を下回ったが、東京23区(1142戸、同12.8%増)、神奈川県(769戸、同135.9%増)、千葉県(164戸、同144.8%増)が伸ばした。売れ行きの勢いを示す月間契約率は74.3%で前年同月(69.6%)比4.7Pアップで、8か月連続で好調ラインの70%を上回っている。埼玉県(66.3%)と千葉県(64.6%)が60%台に止まったが、東京23区(71.2%)、東京都下(72.6%)は70%を上回り、なかでも神奈川県(83.5%)は80%を超えている。平均価格は5872万円(前年同月比3.3%上昇)、㎡単価は82.4万円(同6.3%上昇)で、いずれも3か月連続の上昇。東京23区と千葉県は平均価格・㎡単価ともに下落したが、その他のエリアはいずれも上昇し、なかでも神奈川県はともに3割以上の上昇となった。

近畿圏の発売戸数は969戸で、前年同月比20.4%減と2か月連続で前年水準を下回った。エリア別の発売では、大阪市部(472戸、前年同月比14.8%増)と大阪府下(237戸、同20.3%増)は戸数を伸ばし、大阪府全体で73.2%とシェアを拡大した。その他のエリアは、神戸市部(147戸、同30.7%減)、兵庫県下(20戸、同82.9%減)、京都市部(72戸、同14.3%減)、奈良県(15戸、同86.7%減)、滋賀県(6戸、同77.8%減)で二桁減となった。京都府下(0戸、前年同月は56戸)と和歌山県(0戸、前年同月は0戸)は新規発売がなかった。月間契約率は前年同月比79.4%と7.7Pのアップで、6か月連続で好調ラインの70%を上回り販売は好調を維持している。大阪市部(82.8%、同7.1P増)、神戸市部(82.3%、同16.3P増)、兵庫県下(80.0%、同27.0P増)、京都市部(87.5%、同28.0P増)は80%を超えたが、大阪府下(69.2%、同1.2P増)、奈良県(66.7%、同30.6P減)、滋賀県(66.7%、同3.7P減)は70%を下回った。平均価格は3641万円と同4.4%下落し3か月連続の下落。㎡単価は60.5万円と同13.1%上昇し、2か月連続で上昇。㎡単価は1992年6月以来の23年2か月ぶりの60万円超となった。

◆首都圏、契約率74.3%、発売は23.7%の増加、平均価格・㎡単価ともに上昇

首都圏の今年8月の発売戸数は2610戸で、前年同月比23.7%増と2か月連続で増加。[エリア別の発売状況] ◇東京23区=1142戸(前年同月比12.8%増) ◇東京都下=354戸(同1.1%減) ◇神奈川県=769戸(同135.9%増) ◇埼玉県=181戸(同47.8%減) ◇千葉県=164

戸(同 144.8%増)一と、東京都下と埼玉県以外は前年水準を上回った。東京 23 区の江戸川区や神奈川県横浜市、川崎市などで大型案件の新規発売が相次いだことで首都圏全体の供給戸数を押し上げた。

[エリア別の契約率] ◇東京 23 区=71.2%(前年同月比 1.5P 減)◇東京都下=72.6%(同 3.0P 増)◇神奈川県=83.5%(同 9.9P 増)◇埼玉県=66.3%(同 9.2P 増)◇千葉県=64.6%(同 4.1P 減)一埼玉県と千葉県が 60%台に止まったが、その他のエリアは 70%を上回りなかでも神奈川県は 80%を超えている。

[価格動向] ◇戸当たり平均価格=5872 万円で、前年同月比 188 万円、3.3%の上昇、3 か月連続の上昇◇㎡単価=82.4 万円で、同 4.9 万円、6.3%の上昇、3 か月連続の上昇。[平均専有面積] 71.22 ㎡で、前年同月比 2.17 ㎡減、3.0%縮小。[即日完売] 4 物件 293 戸(シェア 11.2%)。[販売在庫の状況] 8 月末時点の販売在庫は 4895 戸で、前月末比 89 戸の減少、前年同月末(3426 戸)比で 1469 戸の増加。

[2015 年 9 月の発売予測] 9 月の発売は前年同月の 3336 戸を上回る 4000 戸程度の見込み。

◆近畿圏、契約率は 79.4%、発売は 2 か月連続で減少、平均価格は下落、㎡単価は上昇

近畿圏の今年 8 月の発売戸数は 969 戸で、前年同月比 20.4%減と 2 か月連続で減少。

[エリア別の発売状況] ◇大阪市部=472 戸(前年同月比 14.8%増)◇大阪府下=237 戸(同 20.3%増)◇神戸市部=147 戸(同 30.7%減)◇兵庫県下=20 戸(同 82.9%減)◇京都市部=72 戸(同 14.3%減)◇京都府下=0 戸(前年同月は 56 戸)◇奈良県=15 戸(前年同月比 86.7%減)◇滋賀県=6 戸(同 77.8%減)◇和歌山県=0 戸(前年同月の発売はなし)一と、大阪市部と大阪府下が戸数を伸ばし大阪府全体で 73.2%とシェアを拡大。

[契約率] 初月契約率は 79.4%で、前年同月に比べ 7.7P 増、前月比では 4.3P 増。6 か月連続で好調ラインの 70%を上回り、販売は好調を維持。

[価格動向] ◇戸当たり平均価格=3641 万円、前年同月比 167 万円、4.4%の下落で 3 か月連続の下落◇㎡単価=60.5 万円、同 7.0 万円、13.1%の上昇、2 か月連続で上昇。1992 年 6 月以来、23 年 2 か月ぶりの 60 万円超となった。

[平均専有面積] 60.15 ㎡で、前年同月比 11.05 ㎡減、15.5%の縮小。[即日完売] 3 物件 38 戸(シェア 3.9%)。[販売在庫の状況] 8 月末時点の販売在庫は 1743 戸で、前月末比 223 戸の減少、前年同月末(1999 戸)比で 256 戸の減少。[2015 年 9 月の発売予測] 9 月の発売は、前年同月の 1829 戸と同等の 1800 戸程度となる見通し。

[URL] <http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/218/s201508.pdf> (首都圏)
<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/217/k201508.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 8 月末時点の発行累計は 23.2 万戸、408.6 億 P

国土交通省がまとめた、今年 3 月 10 日から受付を開始した「省エネ住宅ポイントの実施状況」(平成 27 年 8 月末時点)によると、申請受付開始から 8 月末時点までの省エネ住宅ポ

イントの発行状況(累計)は 23 万 2861 戸、ポイント数は 408 億 6406 万 5781 ポイントに達した。内訳をみると、新築が 9 万 7636 戸で、292 億 9080 万ポイント、リフォームが 13 万 5225 戸で、115 億 7326 万 5781 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_000619.html

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

国交省、地域建設業経営強化融資制度の金利助成等を終了

国土交通省は、中小・中堅元請建設企業の資金調達の円滑化を図るため、公共工事に係る工事請負代金債権の譲渡を活用した「地域建設業経営強化融資制度」を創設し、同制度による中小・中堅元請建設企業の負担を軽減するための「建設業金融円滑化基金」を(一財)建設業振興基金に創設し、金利助成等を行ってきた。このほど、助成の原資となる建設業金融円滑化基金が枯渇するため、金利助成等について、9月30日(水)までの融資実行分で終了する。なお、金利助成等の終了後も、公共工事に係る工事請負代金の譲渡を活用した融資スキームは引き続き利用できる。また、電子記録債権を活用したスキームの導入準備を進めてきたが、利用にあたっての契約書等の準備が整った。各種書式については以下の(一財)建設業振興基金のURLを参照。ただ、同スキームにおける工事の出来高を超える部分に係る金融保証の利用については現在調整中。契約書等の準備を整備次第、公表する。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo14_hh_000527.html
<http://www.kensetsu-kikin.or.jp/saimu/keieikyuka.html> ((一財)建設業振興基金)

【問合せ先】 土地・建設産業局建設市場整備課 03-5253-8111 内線 24829
(一財)建設業振興基金 金融・経理支援センター 03-5473-4575

調査統計

国交省、10月の主要建設資材需要、セメントとアスファルト以外はプラス予測

国土交通省がまとめた平成27年10月の「主要建設資材月別需要予測」によると、セメントとアスファルト以外は予測需要量が前年水準に比べ増加すると予測している。

〔セメント、生コンクリート〕◇セメント=410万t(前年同月比3.5%のマイナス)◇生コンクリート=875万m³(同0.2%のプラス) [木材] 82.5万m³(同0.1%のプラス) [普通鋼鋼材、形鋼、小形棒鋼]◇普通鋼鋼材=195万t(同3.8%のプラス)◇形鋼=46万t(同8.7%のプラス)◇小形棒鋼=78万t(同3.0%のプラス) [アスファルト] 11万t(同9.8%のマイナス)。

〔URL〕 <http://www.mlit.go.jp/common/001102347.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

国交省、7月の建設工事受注高は6.9兆円、不動産業の発注27%増で7か月連続増

国土交通省がまとめた平成27年7月の「建設工事受注動態統計調査報告」によると、受注高は6兆9101億円で、前年同月比4.5%増加した。うち元請受注高は4兆6638億円で同1.3%増加し、下請受注高は2兆2463億円で同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1兆4784億円で、同13.5%減で6か月連続の減少。民間等からの受注

高は3兆1854億円で、同10.0%増と10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13.8%増の6950億円で、9か月連続の増加。このうち発注者別に不動産業をみると、7月は同27.0%増の2056億円で、7か月連続の増加。

7月の元請受注高を発注者別にみると、「公共機関」からは1兆4784億円(前年同月比13.5%減)、「民間等」からは3兆1854億円(同10.0%増)。元請・下請別では、元請受注高は4兆6638億円(同1.3%増)、下請受注高は2兆2463億円(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6950億円(前年同月比13.8%増)。工事種類別でみると、受注工事額が多いのは「住宅」で1723億円(同7.3%減)、次いで「工場・発電所」1390億円(同60.0%増)、「事務所」1090億円(同35.7%増)などの順。「民間等」を発注者別にみると、「不動産業」の発注が2056億円(前年同月比27.0%増)で最多、次いで「製造業」1739億円(同168.9%増)、「サービス業」1233億円(同54.1%減)、「運輸業・郵便業」1183億円(同702.5%増)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」=1573億円◇製造業の「工場・発電所」=1267億円◇運輸業・郵便業の「事務所」=773億円などとなっている。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001102830.pdf>

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

ビル市況

三鬼商事、8月の都心5区のオフィス空室率が2か月連続で4%台に

三鬼商事がまとめた8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18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)の平均空室率は前月比で0.17P下げ4.72%となり、4か月連続で改善し、4%台は2か月連続となった。8月は解約や新規供給の影響が少ない中、大型成約の動きが見られたため、東京ビジネス地区全体の空室面積はこの1か月間に約1万3千坪減少した。[大型新築ビル(18棟)]◇空室率=41.17%(前月比5.03P増、前年同月比23.0P増)。8月は新築ビル1棟が竣工したことや、満室稼働の大規模ビルを含めた5棟が既存ビルの区分にシフトしたことから、同空室率が上昇した。[大型既存ビル(2592棟)]◇空室率=4.18%(前月比0.16P減、前年同月比1.59P減)。拡張や統合などに伴う大型成約の動きが見られ、同空室率が低下した。◇平均月額坪当たり賃料=1万7490円(前年同月比4.55%、761円の上昇、前月比では0.13%、23円の上昇)。賃料の上げ幅は小さいものの、20か月連続で前月比を上回った。

[URL] https://www.e-miki.com/market/download/sikyo/F1509_T0.pdf

【問合せ】Mネット事業部 03-3275-0155

事業者公募

国土交通省、「地域建設産業活性化支援事業」でステップアップ支援の案件募集

国土交通省は、社会資本の整備・維持管理や地域の防災・減災など、地域社会を支える中

小・中堅の建設企業と建設関連企業を支援する「地域建設産業活性化支援事業」を4月13日から実施している。同事業は、中小・中堅建設企業等が抱える経営上・技術上の課題に対し、専門家による幅広いアドバイスを行い、担い手確保・育成または生産性向上に関するモデル性の高い取組に重点的な支援を行うもの。このほど、重点的な支援の一環として「ステップアップ支援」の対象となる案件を公募する。◇**主な申請要件**＝①担い手確保・育成または生産性向上に資するモデル性の高い事業であること、②平成27年度から起算して、概ね3年程度の明確な行動計画及び目標数値を設定できる事業であること、③同事業において国土交通省とパートナー協定を締結している機関からの推薦を受ける事業であること、④支援額と同額以上の経費を自己負担すること◇**応募主体**＝複数の中小・中堅建設企業または中小・中堅建設関連企業(測量業、建設コンサルタント業、地質調査業)から構成されるグループ(連携体)◇**支援額**＝1案件あたり上限300万円。具体的な支援額については、支援対象事業の選定後、事業計画と支援要望額の内容等を精査し決定する。募集締切りは9月24日(木)必着。詳細はURLを参照。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo14_hh_000522.html

【問合せ】土地・建設産業局建設市場整備課 03-5253-8111 内線 24826

シンポジウム

明海大学、「2020年東京の都市ストックと不動産市場」シンポジウム開催

明海大学は「2020年東京の都市ストックと不動産市場～「経済」「工学」「評価」「法律」「財政」5つの不動産学的アプローチによる考察～」をテーマとした不動産学シンポジウムを開催する。同シンポジウムでは、住宅金融支援機構調査部海外調査担当部長 経営企画部国際対応担当部長・小林正宏氏による「日米欧の住宅市場とマクロ経済動向の見通し」やUR都市機構東日本都市再生本部都心業務部長・里見達也氏による「東京都市の未来予想図～東京都心地区の取組事業を例に～」といった基調講演をはじめ、(一財)日本不動産研究所研究部研究員や明海大学不動産学部教授らによるパネリスト研究報告などが予定されている。日時と会場は11月2日(月)13:00～16:45、すまい・るホール(東京都文京区)。参加費は無料。参加申込締切りは10月16日(金)、定員の200名になり次第締め切る。

参加申込方法など詳細は以下のURLを参照。

[URL] <http://www.meikai.ac.jp/news/2015/2015-0806-1108-18.html>

【問合せ】不動産学部 047-355-5120

協会だより

◆事務所移転

フクダリーガルコントラクト&サービシス司法書士法人(賛助会員)は事務所をこのほど下記に移転し10月5日(月)より業務を開始する。

【新所在地】〒102-0074 東京都千代田区九段南1-5-6 りそな九段ビル6階

TEL・FAXに変更はない。