



発売は首都圏27%減、近畿圏1%減、契約率は共に70%割れ

～不動産経済研、9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9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2430戸で、前年同月比27.2%減となり、4か月ぶりに前年水準を下回った。エリア別の発売では、埼玉県(199戸、同51.3%減)と千葉県(200戸、同57.4%減)が半減になったほか、東京23区(1157戸、前年同月比14.2%減)、東京都下(251戸、同18.8%減)、神奈川県(623戸、同22.2%減)も2桁減となるなど、全てのエリアで大幅に減少した。売れ行きの勢いを示す月間契約率は66.0%で前年同月の71.6%と比べ5.6Pダウンし、昨年12月以来の70%割れとなった。

近畿圏の発売戸数は1798戸で、前年同月比1.7%減と3か月連続で前年水準を下回った。エリア別の発売をみると、大規模物件が初回売出しを迎えた兵庫県下(405戸、前年同月比426.0%増)と京都府下(301戸、同840.6%増)が大幅に増加した。その他のエリアは大阪市部(627戸、同2.6%増)が増加したものの、大阪府下(231戸、同56.5%減)、神戸市部(88戸、同69.4%減)、京都市部(130戸、同43.0%減)、奈良県(16戸、同61.9%減)と減少し、滋賀県(前年同月20戸)と和歌山県(前年同月の発売はなし)は発売がなかった。月間契約率は67.9%で同9.0P減と7か月ぶりに好調ラインの70%を下回った。エリア別では大阪市部(74.0%、同0.1P減)と兵庫県下(87.2%、同5.4P増)は上回ったが、大阪府下(57.6%、同21.1P減)、神戸市部(69.3%、同13.0P減)、京都市部(63.8%、同5.1P減)、京都府下(40.2%、同59.8P減)、奈良県(31.3%、同49.7P減)は70%を下回った。平均価格は3708万円で同4.4%下落し4か月連続の下落。㎡単価は55.7万円で同4.7%上昇し、3か月連続で上昇。

◆首都圏、契約率66.0%、発売は27.2%の減少、平均価格・㎡単価ともに上昇

首都圏の9月の発売戸数は2430戸で、前年同月比27.2%減と4か月ぶりの減少となった。全エリアが2桁減、なかでも埼玉県が同51.3%減、千葉県も同57.4%減と共に半減した。

[エリア別の発売状況] ◇東京23区=1157戸(前年同月比14.2%減) ◇東京都下=251戸(同18.8%減) ◇神奈川県=623戸(同22.2%減) ◇埼玉県=199戸(同51.3%減) ◇千葉県=200戸(同57.4%減) —と、全エリアで前年水準を下回った。

[エリア別の契約率] ◇東京23区=66.2%(前年同月比12.9P減) ◇東京都下=71.7%(同13.1P増) ◇神奈川県=63.6%(同19.4P減) ◇埼玉県=56.8%(同4.5P増) ◇千葉県=74.5%(同18.6P増) —と東京都下と千葉県以外は好調ラインの70%を下回った。

[価格動向] ◇戸当たり平均価格=5393万円で、前年同月比629万円、13.2%の上昇、4か月連続の上昇 ◇㎡単価=76.1万円で、同9.6万円、14.4%の上昇、4か月連続の上昇。

[平均専有面積] 70.85 m²で、前年同月比 0.82 m²減、1.1%縮小。[即日完売] 4 物件 45 戸 (シェア 1.9%)。[販売在庫の状況] 9 月末時点の販売在庫は 4959 戸で、前月末比 64 戸の増加、前年同月末(3505 戸)比で 1454 戸の増加。

[2015 年 10 月の発売予測] 10 月の発売は前年同月(3125 戸)を上回る 3500 戸前後となる見込み。

【2015 年首都圏上半期(4~9 月)】首都圏の発売は前年同期比 4.2%減の 1 万 9109 戸、契約率は 76.0%(同 0.8P 減)。戸当たり平均価格は 5559 万円(同 8.4%上昇)、m²単価は 78.9 万円(同 9.7%上昇)といずれも年度上期としては 3 年連続で上昇している。

[エリア別の発売状況] ◇東京 23 区=8788 戸(前年同期比 9.1%減)◇東京都下=2098 戸(同 5.5%増)◇神奈川県=4494 戸(同 16.8%増)◇埼玉県 1966 戸(同 1.4%減)◇千葉県 1763 戸(同 28.1%減)―と東京都下と神奈川県以外は減少。

[エリア別の契約率]◇東京 23 区=74.9%(前年同期比 4.8P 減)◇東京都下=77.7%(同 1.2P 減)◇神奈川県=80.9%(同 3.2P 増)◇埼玉県=68.6%(同 4.1P 増)◇千葉県=74.9%(同 2.7P 増)―と埼玉県以外は好調ラインの 70%を超えている。

◆近畿圏、契約率は 67.9%、発売は 3 か月連続減少、平均価格は下落、m²単価は上昇

近畿圏の 9 月の発売戸数は 1798 戸で、前年同月比 1.7%減と 3 か月連続の減少。

[エリア別の発売状況] ◇大阪市部=627 戸(前年同月比 2.6%増)◇大阪府下=231 戸(同 56.5%減)◇神戸市部=88 戸(同 69.4%減)◇兵庫県下=405 戸(同 426.0%増)◇京都市部=130 戸(同 43.0%減)◇京都府下=301 戸(同 840.6%増)◇奈良県=16 戸(同 61.9%減)◇滋賀県=0 戸(前年同月 20 戸)◇和歌山県=0 戸(同 0 戸)―大規模物件が初回売出しを迎えた兵庫県下と京都府下が大幅に増加。

[契約率]初月契約率は 67.9%で、前年同月に比べ 9.0P 減、前月比では 11.5P 減となり、7 か月ぶりに好調ラインの 70%を下回った。

[価格動向] ◇戸当たり平均価格=3708 万円、前年同月比 169 万円、4.4%の下落で 4 か月連続の下落◇m²単価=55.7 万円、同 2.5 万円、4.7%の上昇で、3 か月連続の上昇。[平均専有面積] 66.59 m²で、前年同月比 6.34 m²減、8.7%の縮小。[即日完売] 4 物件 219 戸(シェア 12.2%)。[販売在庫の状況] 9 月末時点の販売在庫は 1983 戸で、前月末比 240 戸の増加、前年同月末(2085 戸)比で 102 戸の減少。

[2015 年 10 月の発売予測]10 月の発売は前年同月(1427 戸)を上回る 1500 戸程度を予測。

[URL] <http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/220/s201509.pdf> (首都圏)

<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/219/k201509.pdf> (近畿圏)

【問合先】企画調査部 03-3225-5301

ビル市況

三鬼商事、9 月の都心 5 区のオフィス空室率が 3 か月連続で 4%台に

三鬼商事がまとめた 9 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 2585 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0.19P下げ4.53%となり、5か月連続で改善し、4%台は3か月連続となった。9月は新築・既存ビルの大型空室の一部に成約の動きが見られた。解約の影響が小規模に止まったこともあり、東京ビジネス地区全体の空室面積はこの1か月間に約1万5千坪減少した。[大型新築ビル(18棟)]◇空室率=38.26%(前月比2.91P減、前年同月比24.36P増)。9月は一部で大型成約の動きが見られたほか、満室稼働のビル1棟が既存ビルの区分にシフトしたことなどから、同空室率が低下した。[大型既存ビル(2585棟)]◇空室率=4.03%(前月比0.15P減、前年同月比1.44P減)、9月は大型解約の動きが少ない中、大型空室の一部に統合に伴う成約が見られたことや、中小規模の拡張移転などがあつたため、同空室率が低下した。◇平均月額坪当たり賃料=1万7594円(前年同月比4.70%、789円の上昇、前月比では0.59%、104円の上昇)、平均賃料の上げ幅は依然として大きな動きが見られず、小幅な上昇に止まっている。

[URL] https://www.e-miki.com/market/download/sikyo/F1510_T0.pdf

【問合せ】Mネット事業部 03-3275-0155

調査統計

国交省、8月の建設総合統計、出来高総計は前年比4.1%増の4.1兆円

国土交通省がまとめた、「建設総合統計」(平成27年8月分)によると、8月の出来高総計は4兆1959億円(前年同月比4.1%増)で、このうち民間総計は2兆4785億円(同6.5%増)、公共総計は1兆7173億円(同0.8%増)となっている。

建設総合統計は、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、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、これらを月次の出来高ベースに展開して月毎の建設工事の出来高を推計している。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〉2兆465億円(前年同月比6.3%増)、うち居住用1兆2929億円(同5.5%増)、非居住用7536億円(同7.7%増)〈土木〉4320億円(同7.3%増)。

【公共の出来高総計の内訳】〈建築〉3280億円(前年同月比4.1%増)、うち居住用669億円(同18.3%増)、非居住用2611億円(同0.9%増)〈土木〉1兆3893億円(同0.1%増)。

【地域別の出来高】◇北海道=2739億円(前年同月比5.1%増)◇東北=5722億円(同10.7%増)◇関東=1兆4071億円(同5.9%増)◇北陸=2268億円(同4.1%増)◇中部=4738億円(同4.8%増)◇近畿=5074億円(同0.2%増)◇中国=2061億円(同2.6%減)◇四国=1100億円(同1.1%増)◇九州・沖縄=4186億円(同2.3%減)。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000563.html
<http://www.mlit.go.jp/common/001106251.pdf>(8月分統計概要)

【問合せ】総合政策局情報政策課建設経済統計調査室 03-5253-8111 内線28611、28612

注意喚起

タリバーン関係者等との一定の取引の制限について、当協会へ周知依頼

このほど、国土交通省土地・建設産業課から当協会会員へ国際テロリスト財産凍結法の規定の遵守等について周知依頼があった。国際テロリスト財産凍結法はタリバン関係者等の国際テロリストとの一定の国内取引を制限すること等を内容として、今年10月5日に施行され、同法15条では、「何人も、都道府県公安委員会の許可を受けていない国際テロリストを相手方として、同法第9条に規定する土地、建物、金銭等の贈与、売却等の対価の支払い等をしてはならない」と規定されており、不動産取引時において留意が必要としている。

〔URL〕 <https://www.npa.go.jp/keibi/zaisantouketu/index.html>
(警察庁：国際テロリスト財産凍結法について)

資格試験

不動産流通推進センター、不動産流通実務検定試験スコア受検実施

(公財)不動産流通推進センターは、パソコンやタブレットでのオンラインによる不動産流通業に関する検定試験「不動産流通実務★スコア」の受検を11月15日(日)～18日(水)に実施する。受検受付締切りは10月31日(土)。同試験はインターネットに接続できる環境であれば、自宅や勤務先等どこでも受検できる。試験時間は150分で100問をノンストップで解答していく。スコア受検のメリットは、机上の知識やセールステクニックではなく、取引の安全確保・重要事項説明など、不動産流通実務に必須の知識や周辺知識の習得度の測定や今後の努力目標も設定でき、初心者からベテランまで幅広く活用できること。出題範囲は、宅建業務をはじめ相続、不動産証券化など幅広い不動産流通実務。基礎から専門的で高度な問題まで幅広く、配点も問題の難易度に応じてウェイトづけされる。結果は1000点満点で受検後即時にスコアが表示される。

昨秋プレオープンし、今年6月の試験から本格稼働となり年2回実施する。第2回目となる今回の受検期間は11月15日(日)10:00～18日(水)21:30、受検受付締切りは10月31日(土)、受検料は3000円(税込)、受検期間中に受検しなかった場合は棄権とみなす。その場合、受検料返還、受検期間延長や期の繰越しはできない。なお、①新不動産基礎研修インターネット通信講座、②宅建マイスター養成講座、③同センターが実施する平成27年登録実務講習の3つの講習の受講者は、各講習のマイページから申込期間内に手続きすることで、無料で1回受検できる。また、受検者の希望により、同センター発行のスコア証明書が別途1000円(税・送料込)で発行・郵送される。6月に実施された第1回目では、平均スコア491点、最高758点、867人の受験者のうち、600点(5年程度の実務経験者レベル)以上の取得者は17.7%だった。不動産会社の大手・中小を問わず、社員の實力判定が客観的にできることから「スコア」高得点者を重視する企業が増えている。申込み等の詳細は以下のURLから。

〔URL〕 <http://www.retpc.jp/score-kentei/>

【問合せ】 検定係 03—5843—2078

講演会

都市農地活用支援センター、「都市農業振興基本法がめざすもの」講演会開催

(一財)都市農地活用支援センターは「都市農業振興基本法がめざすもの」をテーマとした定期講演会を開催する。同講演会は、都市農地の関係者をはじめ幅広く都市における貴重な資源である農地の役割と利用・保全のあり方を考える契機とすることを目的に、毎年、国土交通省が提唱する「土地月間」に併せて開催している。今回の「都市農業振興基本法がめざすもの」をテーマとした講演は、今年4月16日に成立した「都市農業振興基本法」を軸に、都市農業が有する機能を発揮することを通じて、良好な都市環境の形成のあり方について考える。

◇[講演1]「都市農業振興基本法」関連講演：兵庫県立大学大学院緑環境景観マネジメント研究科教授・平田富士男氏による「韓国の先行例と比較して見た都市農業基本法」では、日本に先んじて隣国韓国で制定された同様の制度について比較紹介する◇[講演2]土地月間恒例「定期借地権」関連講演：定期借地権推進協議会運営委員長・大木祐悟氏による「公的機関における事業用定期借地権の活用状況について」では、同講演会で毎年恒例となった、定期借地権制度の自治体等での活用事例を紹介する。日時と会場は、11月4日(水)13:30~16:30、東京ウィメンズプラザ・ホール(東京都渋谷区)。参加費は無料。定員の200名になり次第、締め切る。詳細はURLを参照。[URL] <http://www.tosinouti.or.jp/seminar/index.html>

【問合せ先】普及部 03—5823—4830

日本住宅総合センター、「空き家問題について」住宅・不動産セミナー開催

(公財)日本住宅総合センターは「住宅・不動産セミナー」を開催する。我が国では急増する空き家への対応が喫緊の課題となっているが、適切な管理がされず、住環境に悪影響を及ぼしうる「特定空き家」について、自治体による強制的な除去を可能とすること等を内容とする「空き家対策特別措置法」が今年5月より施行され、国土交通省は来年度税制改正要望において、旧耐震基準で建築された居住用家屋を相続し、一定期間内に耐震リフォーム又は除却を行った場合、標準工事費の10%を所得税額から控除する制度の創設を要求するなど、総合的な取り組みが進められようとしている。また、空き家管理サービス等の空き家対策をビジネスと捉える動きもみられる。同セミナーは「空き家問題について—空き家特措法施行の影響、空き家ビジネスの展望等—」をテーマに、(株)富士通総研経済研究所上席主任研究員・米山秀隆氏による講演を予定している。日時と会場は、11月13日(金)15:00~17:00、スクワール麹町(東京都千代田区)。参加費は無料。参加申込締切日は11月9日(月)。定員の140名になり次第、締め切る。参加申込はURLから。

[URL] https://www.hrf.or.jp/app/Contact/input/contact_id/seminar/seminar_id/097

【問合せ先】研究部 03—3264—5901



協会だより

◆事務所移転

(株)ダイナセル(正会員)は、本社をこのほど下記に移転し業務を開始した。

【新所在地】〒105-0003 東京都港区西新橋 1-6-11 西新橋光和ビル 5階

TEL・FAXに変更はない。