

今週の フラッシュ

発売は首都圏 22%減、近畿圏 16%増、契約率、首都圏 62%

～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2701戸で、前年同月比22.7%減となり、2か月連続の減少となった。初月契約率は62.5%で前年同月(82.1%)を19.6Pダウンし、好調ラインとされる70%を2か月連続で下回り発売・初月契約率ともに低調となった。11月の発売は全181物件・2701戸(前年同月140物件・3496戸)で、物件数は前年同月を41物件上回ったが、1物件当たりの平均戸数が14.9戸にとどまった。100戸以上を発売した物件は2物件で、前年同月の10物件に比べ大きく下回っている。初回売り出し物件(単発物件を含む)が35物件・1209戸と、前年同月(34物件・2145戸)を戸数で936戸下回り、その結果、全体の発売も2割以上の落ち込みとなった。発売をエリア別に見ると、神奈川県が3.0%増と伸ばしたが、その他のエリアはいずれも2桁減となり、なかでも千葉県が35.2%減と落ち込み、東京23区は29.8%減と千葉県に次ぐ減少幅となるなど、シェアは41.4%(前年同月45.6%)にとどまった。発売戸数に対する契約戸数は1689戸で、初月契約率は62.5%と2か月連続の60%台となった。エリア別にみると、戸数を伸ばした神奈川県が73.7%と好調ラインと言われる70%を唯一上回ったが、その他のエリアは70%を下回り、なかでも東京都下が52.9%、埼玉県も55.4%と50%台に低迷している。

【首都圏・発売戸数】◇11月の発売戸数は2701戸で、前年同月比22.7%減と2か月連続の減少。発売物件数は全181物件・2701戸でこのうち、初回売り出し物件(単発物件を含む)は35物件・1209戸と、前年同月の34物件・2145戸を戸数で936戸下回り、全体の発売も2割以上の落ち込みとなった。エリア別に見ると、東京23区1119戸(前年同月比29.8%減)、東京都下414戸(同24.7%減)、神奈川県658戸(同3.0%増)、埼玉県350戸(同24.9%減)、千葉県160戸(同35.2%減)一で、神奈川県以外は2割以上の減少。首都圏(一都三県)における東京23区の発売戸数のシェアは41.4%で前年同月の45.6%に比べ4.2Pダウンした。

【同・契約率、価格】◇発売戸数に対する契約戸数は1689戸、初月契約率は62.5%で前年同月の82.1%と比べ19.6Pダウンし、2か月連続で60%台となった。エリア別では東京23区(61.2%)、東京都下(52.9%)、神奈川県(73.7%)、埼玉県(55.4%)、千葉県(66.3%)一と神奈川県以外は70%を下回り、なかでも東京都下と埼玉県は50%台に低迷している。1戸当たりの平均価格は5161万円で、前年同月比1167万円(18.4%)の下落。㎡単価も74.9万円で、同12.2万円(14.0%)下落し、戸当たり平均価格・㎡単価ともに3か月ぶりの下落。地域別では、東京都下と神奈川県が戸当たり平均価格・㎡単価ともに上昇したが、東京23区と埼玉県はいずれも平均価格・㎡単価ともに2桁の下落となった。

〔同・専有面積、即日完売件数など〕◇専有面積は68.89㎡で前年同月比5.2%縮小。100㎡以上の住戸は東京23区1物件・1戸、東京都下2物件・2戸、神奈川県3物件・3戸、埼玉県1物件・1戸の合計7物件・7戸でシェアは0.3%だった。期中、即日完売物件は1物件・34戸(シェア1.3%)。このほか、フラット35登録物件数は2658戸(同98.4%)。販売在庫は11月末時点で前月末(6366戸)比42戸減の6324戸で、2か月ぶりの減少。前年同月末(4945戸)比では1379戸増加。

〔同・12月の発売予測〕◇12月の発売は前年同月(6189戸)を上回る7000戸の見込み。また、今年1～11月までの累積発売戸数は2万8765戸で、前年同期(3万4260戸)と比べ、16.0%の減少となった。2016年の年間発売戸数は3.5万戸台と予測する。

〔近畿圏・発売戸数〕◇近畿圏(2府4県＝大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県)の発売戸数は1975戸、前年同月比16.5%増で、5か月連続で前年実績を上回った。エリア別にみると、大阪市部(940戸、前年同月比11.4%増)、大阪府下(211戸、同32.8%減)、神戸市部(151戸、同18.4%減)、兵庫県下(349戸、同51.7%増)、京都市部(133戸、同216.7%増)、京都府下(21戸、同58.0%減)、奈良県(60戸、同445.5%増)、滋賀県(56戸、同180.0%増)、和歌山県(54戸、前年同月0戸)一で、大阪府下と神戸市部は2桁減少したが、注目の超高層物件が初回売り出しを迎えた大阪市部のほか、兵庫県下、京都市部が発売を大きく伸ばし、実数では279戸の増加となった。

〔同・契約率、価格〕◇初月契約率は前年同月比5.2Pアップの75.4%で、2か月連続で好調ラインとされる70%を上回った。エリア別では70%を上回ったのは、大阪市部(81.1%)、大阪府下(72.0%)、京都市部(76.7%)、京都府下(85.7%)、奈良県(78.3%)、滋賀県(82.1%)、和歌山県(83.3%)となり、神戸市部と兵庫県下は60%台に低迷した。1戸当たりの平均価格は前年同月比14.6%(651万円)下落の3803万円で6か月ぶりの下落、㎡単価は同1.3%(0.8万円)下落し62.6万円で3か月ぶりの下落となった。販売在庫は11月末時点2560戸で前月末(2455戸)比105戸の増加、前年同月末(2133戸)比では427戸の増加となった。

〔同・12月の発売予測〕◇12月の発売は前年同月(1884戸)より微増の1900戸程度を予測。

〔URL〕<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/266/s201611.pdf> (首都圏)

<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/265/k201611.pdf> (近畿圏)

【問合せ先】企画調査部 03-3225-5301

政策動向

国交省、社会保険等未加入建設業者への加入指導で前期比0.5P増の92.7%が加入

国土交通省がまとめた「社会保険等未加入業者への加入等指導状況」(平成24年11月～平成28年9月末)によると、これまでに確認した申請等件数は48万9886件、このうち「既に加入していた」が43万2675件、「未加入であったため、指導を受けた」が5万7211件。指導を受けた件数の内訳は、「加入した」が2万1330件、「加入しなかったため社会保険等担当部局へ通報した」が3万899件、「指導中又は加入確認待ち」が4982件だった。この結果、社会保険等の総加入数は「既に加入していた」(43万2675件)と指導後に「加入した」(2万1330件)を合わせ45万4005件となり、総加入率は前期比0.5P増加し92.7%となった。同省では、

建設業許可担当部局が行った社会保険等未加入業者への加入指導状況を半期毎に調査している。

同省及び都道府県の建設業許可部局では、建設産業の持続的な発展に必要な人材の確保を図るとともに、建設企業間の健全な競争環境を構築するため、建設業の許可申請時及び経営事項審査時等に社会保険等加入の確認・指導を平成 24 年 11 月から実施しており、平成 29 年度を目処に事業者単位で建設業許可業者の 100%、労働者単位では少なくとも製造業相当の加入を目指し、総合的対策を推進するとしている。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo13_hh_000458.html

【問合先】 土地・建設産業局建設業課 03-5253-8111 内線 24715、24718

調査統計

国交省、平成 29 年 1 月の主要建設資材需要、セメント以外はプラス予測

国土交通省がまとめた平成 29 年 1 月の「主要建設資材月別需要予測」によると、セメント以外の資材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=290 万 t (前年同月比 0.2%のマイナス)◇生コンクリート=575 万 m³(前年同月 575 万 m³)〔木材〕72.5 万 m³(同 3.4%のプラス)〔普通鋼鋼材、形鋼、小形棒鋼〕◇普通鋼鋼材=160 万 t (同 4.8%のプラス)◇形鋼=34 万 t (同 1.2%のプラス)◇小形棒鋼=60 万 t (同 4.3%のプラス)〔アスファルト〕7.0 万 t (同 3.4%のプラス)。

〔URL〕 <http://www.mlit.go.jp/common/001154660.pdf>

【問合先】 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、10 月の建設工事受注高は前年比 4%減の 6.6 兆円、不動産業の発注 23%増

国土交通省がまとめた平成 28 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 6981 億円で、前年同月比 4.1%減少した。うち元請受注高は 4 兆 4494 億円で同 4.9%減少し、下請受注高は 2 兆 2487 億円で同 2.5%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 2413 億円、同 17.1%減で 3 か月ぶりの減少。民間等からの受注高は 3 兆 2081 億円、同 0.8%増で 2 か月連続の増加となった。

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 33.7%増の 7471 億円で、前月の減少から再び増加。このうち発注者別に不動産業をみると、10 月は同 23.4%増の 2746 億円で、2 か月ぶりの増加。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 2413 億円(前年同月比 17.1%減)、「民間等」からは 3 兆 2081 億円(同 0.8%増)。元請・下請別では、元請受注高は 4 兆 4494 億円(同 4.9%減)、下請受注高は 2 兆 2487 億円(同 2.5%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 7471 億円(同 33.7%増)。工事種類別でみると、受注工事額が多いのは「住宅」で 2153 億円(同 46.1%増)、次いで「医療・福祉施設」1424 億円(同 159.4%増)、「工場・発電所」879 億円(同 26.9%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 2746 億円(同 23.4%増)で最多、次いで「サービス業」2171 億円(同 114.7%増)、「製造業」840 億円(同 24.6%減)、「卸売業・小売業」681 億円(同 174.6%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」=1717 億円◇サービス業の「医療・福祉施設」=1339 億円◇製造業の「工場・発電所」=687 億円—などとなっている。

〔URL〕 <http://www.mlit.go.jp/common/001154745.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

ビル市況

三鬼商事、11 月の都心 5 区のオフィス空室率、5 か月連続で 4%台下回る

三鬼商事がまとめた平成 28 年 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 27 棟、既存ビル 2560 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 0.11 P 上げ 3.75%となり、5 か月連続で 4%台を下回った。11 月は成約の動きが小規模に止まる中、竣工 1 年未満のビルや新築ビルなどへの移転による大型の募集が相次ぎ開始されたことで、東京ビジネス地区全体の空室面積がこの 1 か月間で約 8200 坪増加し、同空室率が上昇した。[大型新築ビル(27 棟)] ◇空室率=16.34%(前月比 2.09 P 上昇、前年同月比 12.07 P 下落)。11 月は新築ビル 3 棟が竣工した。うち 1 棟が募集面積を残して竣工したほか、満室稼働のビル 2 棟が既存ビルへシフトしたこともあり、同空室率が上昇した。[大型既存ビル(2560 棟)] ◇空室率=3.42%(前月比 0.08 P 上昇、前年同月比 0.30 P 下落)。11 月は大型募集の影響があり、同空室率が上昇した。◇平均月額坪当たり賃料=1 万 8476 円(前年同月比 4.76%、839 円の上昇、前月比では 0.22%、41 円の上昇)。11 月は上げ幅がやや縮小したが、平均賃料の小幅な上昇は 2014 年 1 月以来 35 か月連続となった。

〔URL〕 https://www.e-miki.com/market/download/sikyo/F1612_T0.pdf

【問合せ先】 M ネット事業部 03-3275-0155

セミナー

国交省、「不動産ストックビジネスセミナー」を名古屋で開催

国土交通省は、「不動産ストックビジネスセミナー～クラウドファンディングを活用した不動産ストック再生の推進に向けて～」を名古屋で開催する。人口減少・少子高齢化が進む中で地域の活力を維持し高めていくためには、空き家・空き店舗など、地域で増加している低未利用不動産ストックを貴重な地域資源として捉え、再生・活用していく「不動産ストックビジネス」を拡大することが必要であり、同省では、不動産ストックビジネスにおいて、クラウドファンディングなど小口の資金を一層活用できるよう、不動産特定共同事業制度(出資を募って不動産の売買・賃貸を行い、その収益を分配する事業に関する許可制度)の見直しに向けた検討を進めている。同セミナーでは、不動産特定共同事業の検討の方向性や、不動産ストックビジネスの先進的な取組について紹介し、参加者と意見交換を行う。

プログラムは、(株)八清代表取締役・西村孝平氏による「不動産ストックビジネスの先進的な取組」、国土交通省担当官による「不動産特定共同事業制度の見直しに向けた検討の方向性」といった講演のほか、フリーディスカッションが予定されている。参加費は無料。日時

と会場は、平成 29 年 1 月 17 日(火)13:00～15:00、TKP名古屋駅前カンファレンスセンター(名古屋市中村区)。定員の 50 名になり次第、締め切る。なお、同セミナーの運営は同省が委託している(株)価値総合研究所が行う。参加申込は以下のURLから。

〔URL〕 <https://www.vmi.co.jp/symposium/business/pdf/h28fudosansbs01/h28fudosansbs01.pdf>

【問合先】(株)価値総合研究所 不動産ストックビジネスセミナー係 03-5205-7903

講習会

不動産流通推進C、「建築から入る、不動産プロデュース」講座開催

(公財)不動産流通推進センターは、スペシャリティ講座「建築から入る、不動産プロデュース」を開催する。集合住宅の計画においては、採光、寸法、間取りの考え方、事務所を計画する際は、コアタイプ、敷地の属性と有効活用の方法など、あらゆる要因から付加価値を導き出す知識が必要となるほか、不動産コンサルティングを行う上で、建物自体のプロデュースができると提案力が格段にアップする。同講座は、明海大学不動産学部長・中城康彦氏の講義に加え、形態制限から建築可能な階数の計算を行い、建築ボリュームを把握する演習を行う。受講料は1万200円(税込)、公認不動産コンサルティングマスター取得者は8200円(同)。日時と会場は、平成29年1月13日(金)13:30～16:45、TKP市ヶ谷カンファレンスセンター(東京都新宿区)。定員の100名になり次第締め切る。詳細はURLを参照。

〔URL〕 <http://www.retpc.jp/koshu/special#20170113>

【問合先】スペシャリティ講座係 03-5843-2079

資格試験

管理業務主任者試験の受験者は1万6952人、合格発表は来年1月20日

(一社)マンション管理業協会は、「平成28年度管理業務主任者試験」を12月4日(日)に、全国8試験地(札幌、仙台、東京、名古屋、大阪、広島、福岡、那覇)18会場で実施した。受験申込者2万255人(平成27年度実績2万317人)のうち、実際の受験者数は1万6952人(12月5日現在の速報値、同1万7021人)で、受験率83.7%(同83.8%)となった。

合格発表は平成29年1月20日(金)、全受験者に可否通知を郵送するほか、同協会合格発表専用のホームページに合格者の受験番号を掲載、同日午前9時より合格基準点・正解を掲載する。

〔URL〕 <http://www.kanrikyo.or.jp/kanri/siken.html>

【問合先】試験研修部 03-3500-2720

協会だより

◆事務所移転

(株)JRNコミュニケーションズ(正会員)は本社事務所をこのほど下記に移転した。

【新所在地】〒170-0013 東京都豊島区東池袋4-6-10 ルナ大住ビル

TEL・FAXに変更はない。