

今週の フラッシュ

発売戸数、首都圏は 13%減、近畿圏は 27%増

～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(1 都 3 県＝東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)の発売戸数は 2978 戸で、前年同月比 13.0%減となり、6 月以来 3 か月ぶりで前年水準を下回った。初月契約率は 64.9%で前年同月(72.0%)を 7.1P ダウンして好調ラインとされる 70%を 2 か月連続で下回った。

9 月の発売は 184 物件・2978 戸で前年同月(182 物件・3424 戸)を物件数で 2 物件上回ったが、戸数で 446 戸(13.0%)下回った。前年同月には 5 物件が 100 戸以上を売り出していたが今回はゼロと、大型案件の発売がなかったことが大きく響いた。発売をエリア別に見ると、全エリアが減少しており、なかでも東京都下(前年同月比 32.9%減)、埼玉県(同 17.5%減)、千葉県(同 12.3%減)が 2 桁減と大きく落ち込んだ。

発売戸数に対する契約戸数は 1933 戸で、契約率は 64.9%。エリア別では、東京都下が 38.6%に低迷したほか、埼玉県が 58.9%と 5 割台にとどまった。

【首都圏、発売戸数】◇9 月の発売戸数は 2978 戸で、前年同月比 13.0%減となり 6 月以来 3 か月ぶりに減少、全エリアで減少となった。エリア別に見ると、東京 23 区 1167 戸(前年同月比 8.3%減)、東京都下 342 戸(同 32.9%減)、神奈川県 876 戸(同 6.8%減)、埼玉県 343 戸(同 17.5%減)、千葉県 250 戸(同 12.3%減)で、なかでも東京都下、埼玉県、千葉県が 2 桁減と大きく落ち込んだ。首都圏における東京都の発売戸数のシェアは 50.7%。

【同、契約率・価格】◇発売戸数に対する契約戸数は 1933 戸、初月契約率は 64.9%で前年同月の 72.0%と比べ 7.1P ダウンし、好調ラインとされる 70%を 2 か月連続で下回った。エリア別では神奈川県(70.9%)と千葉県(83.6%)が 70%を上回ったが、東京 23 区(65.9%)、東京都下(38.6%)、埼玉県(58.9%)は 70%を下回り、なかでも東京都下は 30%台に低迷している。1 戸当たりの平均価格は 5823 万円で、前年同月比 245 万円(4.4%)の上昇、㎡単価も 84.6 万円で、同 6.0 万円(7.6%)上昇している。1 戸当たり平均価格は 3 か月連続、㎡単価は 6 か月連続の上昇。エリア別では、神奈川県が平均価格・㎡単価ともに下落したが、そのほかのエリアはいずれも上昇している。

【同、専有面積・即日完売件数など】◇専有面積は 68.85 ㎡で前年同月比 3.0%縮小。100 ㎡以上の住戸は東京 23 区 12 物件・33 戸、東京都下 1 物件・3 戸、神奈川県 1 物件・3 戸の計 14 物件・39 戸で、シェアは 1.3%だった。期中、即日完売物件は 4 物件・96 戸(シェア 3.2%)。このほか、フラット 35 登録物件数は 2859 戸(同 96.0%)。販売在庫は 9 月末時点で前月末(6107 戸)比 26 戸減の 6081 戸、2 か月連続で減少。前年同月末(6120 戸)比では、39 戸減少。

〔同、10月の発売予測〕◇10月の発売は前年同月(2903戸)を上回る3500戸の見込み。

〔同、2017年度上半期(4～9月)発売戸数、契約率、価格〕2017年度上半期の首都圏の発売戸数は1万6133戸となり、前年同期の1万6737戸を604戸(3.6%)下回った。エリア別では、東京23区7910戸(前年同期比15.9%増)、東京都下1742戸(同7.0%減)、神奈川県3692戸(同17.2%減)、埼玉県1688戸(同6.6%減)、千葉県1101戸(同37.8%減)と、東京23区以外のエリアで減少した。契約率の平均は68.6%で同0.2Pアップしたが、2年連続で70%を下回った。平均価格は5992万円(同5.8%上昇)、㎡単価は87.5万円(同8.2%上昇)と、いずれも年度上半期として5年連続で上昇となった。

〔近畿圏、発売戸数〕◇9月の近畿圏(2府4県＝大阪府、兵庫県、京都府、奈良県、滋賀県、和歌山県)の発売戸数は2392戸、前年同月比27.9%増で、2013年9月以来の大量発売となった。エリア別に見ると、大阪市部(1129戸、前年同月比38.2%増)、大阪府下(241戸、同34.7%減)、神戸市部(127戸、同64.9%増)、兵庫県下(243戸、同35.0%増)、京都市部(45戸、同71.9%減)、京都府下(34戸、同58.0%減)、奈良県(11戸、同80.4%減)、滋賀県(553戸、同1526.5%増)、和歌山県(9戸、同90.6%減)で、滋賀県と大阪市部が前年同月を大幅に上回り、実数では522戸の増となった。即日完売は1物件・130戸でシェアは5.4%だった。フラット35登録物件数は1633戸でシェアは68.3%。

〔同、契約率・価格〕◇初月契約率は前年同月比6.4Pアップの74.5%で、9か月連続で好調ラインとされる70%を上回った。特に大量発売の滋賀県は96.4%と絶好調であり、全体の数字を引き上げた。1戸当たりの平均価格は前年同月比0.6%(27万円)上昇の4186万円で2か月ぶりに上昇し、㎡単価は同4.4%(2.7万円)上昇し64.1万円で、4か月連続の上昇。販売在庫は9月末時点2428戸で前月末(2192戸)比236戸の増加、前年同月末(2546戸)比では118戸の減少となった。

〔同、10月の発売予測〕◇10月の発売は前年同月(1263戸)より多い1300戸程度を予測。

〔URL〕<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/301/s201709.pdf> (首都圏)
<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/300/k201709.pdf> (近畿圏)

【問合せ先】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、15か月連続で4%台下回る

三鬼商事がまとめた9月時点の「最新オフィスビル市況」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、基準階面積100坪以上の主要貸事務所ビル)の平均空室率は、前月比で0.18P下げ3.17%となり、平成28年7月から15か月連続で4%台を下回った。前年同月比でも0.53P下げた。

9月は竣工1年未満のビルや既存ビルに大型成約がみられたことや、東京ビジネス地区では解約や募集開始の影響が小さかったこともあり、この1か月間で空室面積が約1万3000坪減少した。

また、平均月額坪当たり賃料は1万8995円(前月比0.20%、38円増、前年同月比3.59%、

659 円増)で、平成 26 年 1 月以来 45 か月連続で上昇している。

調査対象ビル数は、新築ビルが調査月を含め過去 12 か月間に竣工したもので今回は 30 棟、既存ビルが調査月の 12 か月前までに竣工したもので今回は 2551 棟。平均は新築ビルと既存ビルの合計で今回は 2581 棟。

〔新築ビル〕◇空室率＝16.11%(前月比 2.88 P 低下、前年同月比 3.93 P 上昇)。9 月は新築ビル 2 棟がおおむね高稼働で竣工したほか、竣工 1 年未満のビルに大型成約の動きがあったことから、前月比低下した。◇月額坪当たり賃料＝2 万 7108 円(前月比 84 円増、前年同月比 997 円減)。

〔既存ビル〕◇空室率＝2.90%(前月比 0.15 P 低下、前年同月比 0.57 P 低下)。9 月は大型空室に成約が進んだため、前月比低下した。◇月額坪当たり賃料＝1 万 8774 円(前月比 7 円増、前年同月比 640 円増)。

〔URL〕 <https://www.e-miki.com/market/tokyo/>

【問合先】お客様サービス室(東京) 0120-38-8127

事業者公募

UR 都市機構、営業センターでの入居者募集等業務の事業者選定公募開始

UR 都市機構((独)都市再生機構)は、UR 営業センター等で入居者募集などの業務を行う事業者選定について、入札による公募を開始した。今般、現在履行中の同業務の契約期間が満了することから、実施の運びとなった。

【契約期間・入札対象エリア】平成 30 年 7 月 1 日～平成 34 年 6 月 30 日(4 年間)、首都圏、中部圏(愛知県、三重県)、近畿圏、福岡県。

【入札対象等】営業センター(32 か所)及び現地案内所(約 175 か所)において実施(計 70 ロット)。

【発注形態】①固定報酬型＝業務委託費として、毎月固定額を支払う形態。②契約連動型＝契約まで至った件数に応じて、月額家賃に係数をかけた額を支払う形態。③固定報酬＋契約連動型＝一部の現地案内所において、窓口の管理業務としての固定報酬型と契約まで至った件数に応じて支払う契約連動型を組み合わせた形態。

【落札者の決定方法】提出する技術資料と入札価格を総合的に評価する「総合評価方式」。総合評価は、「価格評価点」と価格以外の要素を点数化した「技術評価点」を足し合わせることで、評価値を算定し、評価値の最も高い者を落札者とする。

【スケジュール】11 月上旬＝申請書・技術資料の提出期限。12 月中旬＝入札書の提出期限・開札・契約。平成 30 年 1 月～6 月＝業務引き継ぎ予定(エリアにより異なる)。平成 30 年 7 月 1 日＝業務開始。

提出資料など詳細は URL を参照のこと。7 地域(東日本賃貸住宅本部・千葉地域・神奈川地域・埼玉地域・中部支社・西日本支社・九州支社)の「(2)入札公告等→4 機構支援業務等」に掲載されている。

〔URL〕 <http://www.ur-net.go.jp/order/shishatou-orders.html>

国交省、「平成 29 年度スマートウェルネス住宅等推進モデル事業」提案募集開始

国土交通省は、「平成 29 年度スマートウェルネス住宅等推進モデル事業」提案の二次募集を開始した。高齢者世帯等の居住の安定確保及び健康の維持・増進を支援する事業を、一般部門(具体的に課題解決を図る先導性が高い提案事業の部門)、特定部門(健康の維持・増進に資する住宅の普及を図る事業の部門)の 2 部門で公募し、国が選定した事業の実施に要する費用の一部を補助するもの。

〔一般部門〕◇提案事業の種類と補助率＝高齢者等の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資する先導的な内容のもので、次の①～③のいずれか又はこれらを組み合わせたもの。①住宅並びに高齢者等の居住の安定確保及び健康の維持・増進に資する施設(建築設備を含む)の整備(新築、取得又は改修)＝補助率(新築等 1/10、改修 2/3、設計費 2/3)。②技術の検証(先導的な提案に係る居住実験・社会実験等)＝補助率 2/3。③情報提供及び普及(展示用住宅の整備、展示用模型の作成、その他の情報提供及び普及)＝補助率 2/3。

◇昨年度の募集からの主な変更点＝一般部門については、政策的に重要性の高い次の 3 項目を重点分野に追加した。①高齢者や障害者等に対する地域での見守りや支援を行う交流拠点の整備等に関する提案。②ひとり親世帯の共同居住型住宅(シェアハウス)の整備や支援に関する提案。③高齢者向け住まいの提供とあわせた資産の処分や活用など、高齢者の住み替えを円滑にする仕組みの提案。

◇応募締切日＝11 月 15 日(水)、当日消印有効。◇選定方法＝学識経験者からなる評価委員会が個別の評価を行う。その結果を踏まえ、同省が採択事業を 12 月中を目処に選定する。

〔特定部門〕◇提案事業の種類と補助率＝住宅関係者が医療や福祉関係者等との連携による推進体制のもと、既存住宅の改修工事、及び改修工事前後の居住者の健康状況の変化等に関する調査への連携・協力などにより、高齢者等の健康の維持・増進に資する住宅の普及を図るため、次の①及び②の事業を行うもの。①日常生活に必要な住生活空間における省エネルギー改修工事＝補助率 1/2。②事業成果の情報提供及び普及啓発＝補助率 1/2。

◇応募締切日＝平成 30 年 2 月 28 日(水)、当日消印有効。◇選定方法＝評価委員会事務局が募集要件等への適合性に関する審査を行う。その結果を踏まえ、同省が採択事業を随時選定する。

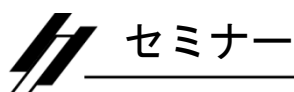
応募方法など詳細は URL を参照。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/house07_hh_000178.html

<http://model-sw.jp/>(応募書類の入手先)

【問合先】 住宅局安心居住推進課 03-5253-8111 内線 39857、39856

スマートウェルネス住宅等事業推進室 03-6268-9028



セミナー

定期借家推進協議会、「定期借家実践セミナー」を 11 月 30 日に東京で開催

定期借家推進協議会は、「定期借家実践セミナー～民法(債権法)改正・民泊新法を踏まえ

た定期借家契約の留意点～」を開催する。120 年ぶりに大改正された民法(債権法)、住宅宿泊事業法(民泊新法)の創設が、不動産賃貸借の実務に大きな影響を及ぼすのは確実で、宅建業者や物件オーナーにとって、最新の情報をいち早く入手し的確に業務遂行していくことが重要である。同セミナーは、民法(債権法)改正、住宅宿泊事業法のポイントや、今後の不動産賃貸借、特に定期借家契約実務の留意点を解説する。

〔講演 1〕住宅宿泊事業法のポイントと定期借家◇(テーマ 1)住宅宿泊事業法(民泊新法)のポイント＝講師：鈴木貴典氏(観光庁 観光産業課長)。本年 6 月に可決成立した「住宅宿泊事業法」(民泊新法)の概要を説明する。◇(テーマ 2)住宅宿泊事業法と今後のビジネス展望＝講師：上山康博氏(㈱百戦錬磨 代表取締役社長)。住宅宿泊事業法の施行によって激変する民泊ビジネスの今後の展望について説明する。◇(テーマ 3)定期借家はどう活用できるか～民泊との関係を踏まえて＝講師：福井秀夫氏(政策研究大学院大学 教授)。定期借家は、家賃不払い、住居の破損など、不測のトラブルの際、普通借家と異なり、きわめて短期間かつ小さい費用での事後処理が可能となる優れた制度。この制度活用にあたっての法的な注意事項と、民泊との関わりを解説する。

〔講演 2〕定期借家活用の実践実務＝講師：神田康宏氏(㈱スウィートホーム住宅サービス 代表取締役)。定期借家契約の特徴を再確認した上で、実務家の視点から具体的な活用策を提案する。

〔講演 3〕民法(債権法)改正で変わる不動産賃貸借と定期借家＝講師：吉田修平氏(吉田修平法律事務所 弁護士)。民法(債権法)の改正のポイントを整理し、賃借人の修繕権や保証人の極度額の記載などの不動産賃貸借全般及び定期借家契約の実務に与える影響を解説する。

◇対象＝宅建業者、賃貸管理業者、賃貸物件オーナーなど。

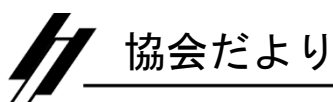
◇日時・会場・定員＝11 月 30 日(木)、13:00～16:35(12:20 開場)、住宅金融支援機構 1 階「すまい・るホール」(東京都文京区)、定員 250 名。定員になり次第、締め切る。

◇来場特典＝来場者全員に定期借家基本書「誰でも使える定期借家～契約のポイントと Q & A」が贈呈される。

参加費は無料。参加申込など詳細は URL を参照。

〔URL〕<http://www.teishaku.jp/20171013.html>

【問合先】事務局 03-5821-8117



協会だより

◆事務所移転

イオンプロダクトファイナンス(株)(賛助会員)は本社事務所を 10 月 23 日(月)から下記に移転し、業務を開始する。

【新所在地】〒101-0045 東京都千代田区神田鍛冶町 3-4 o a k 神田鍛冶町 9 階

T E L : 03-6701-0608 F A X : 03-5297-5508