



成約報告は売物件、賃貸物件共に前年比増

～東日本レイズ、11月の活用実績と流通市場動向

(公財) 東日本不動産流通機構(通称:東日本レイズ)が11日まとめた11月度(11月1日～30日)の「レイズ活用実績報告」と月例速報「首都圏不動産流通市場動向～マーケットウォッチ」によると、レイズ活用実績では、東日本の新規登録件数は23万5186件(前年同月比0.7%増)、このうち売物件の登録件数は5万6118件(同1.2%減)と前年水準を下回ったが、賃貸物件の登録件数は17万9068件(同1.3%増)と前年水準を上回った。成約報告をみると、売物件は7262件(同12.7%増)、賃貸物件は1万8398件(同8.9%増)と、双方ともに前年水準を上回って順調。

但し、今年10月分から、在庫物件のメンテナンス措置(登録期間が180日を超えた物件を対象に一旦登録在庫から外す)を開始したため、先月に引き続き11月末の登録在庫は売物件・賃貸物件ともに前年同月比が減少し、売物件は15万8047件(前月比1.6%増、前年同月比13.5%減)、賃貸物件は43万5413件(同0.9%増、同3.5%減)、合計の登録在庫は59万3460戸(同1.1%増、同6.4%減)となっている。

一方、11月の首都圏のマーケット概況をみると、中古マンションの成約件数は3121件(前年同月比21.3%増)で、15か月連続して前年水準を上回っている。中古戸建住宅の成約件数は957件(同2.8%減)で、2か月連続で前年同月を下回っている。

成約価格をみると、中古マンションの成約平均価格は2659万円(同6.1%上昇)で、11か月連続で前年水準を上回った。中古戸建住宅の成約平均価格は2850万円(同3.0%下落)で、3か月ぶりに前年水準を下回った。

このほか、新築戸建住宅をみると、成約件数は414件(同8.8%減)で、2か月連続で前年水準を下回った。成約平均価格は3462万円(同1.9%下落)で、前月の上昇から再び下落に転じた。

《2013年11月度のレイズ活用実績の概要》[新規登録件数] = 23万5186件(前年同月比0.7%増)、うち◇売物件 = 5万6118件(同1.2%減) ◇賃貸物件 = 17万9068件(同1.3%増) [成約報告件数] 2万5660件(同9.9%増)、うち◇売物件 = 7262件(同12.7%増) ◇賃貸物件 = 1万8398件(同8.9%増) [条件検索] 1002万174件(同16.3%増) [図面検索] 2050万8102件(同11.1%増) [東日本月末在庫件数] 59万3460(同6.4%減)、うち◇売物件 = 15万8047件(同13.5%減) ◇賃貸物件 = 43万5413件(同3.5%減) [総アクセス件数] 3186万9963件(同12.1%増) —と二桁拡大が続いている。

《2013年11月の首都圏不動産流通市場動向の概要》

【中古マンション】◇成約件数=3121件(前年同月比21.3%増)で、増加率は2割を超え、15か月連続の増加◇成約㎡単価=首都圏平均41.23万円(同8.3%上昇)で、11か月連続の上昇◇成約平均価格=2659万円(同6.1%上昇)で、11か月連続の上昇◇成約平均面積=64.48㎡(同2.0%減)、5か月連続の減少◇平均築年数=19.75年◇新規登録件数=1万3537件(同10.5%減)で、12か月連続の減少。

【中古戸建住宅】◇成約件数=957件(前年同月比2.8%減)で、2か月連続で減少◇成約平均価格=2850万円(同3.0%下落)で、前月の上昇から再び下落◇土地面積=146.18㎡(同1.6%増)、2か月連続の増加◇建物面積=104.57㎡(同0.4%増)で、前月の減少から再び増加◇平均築年数=20.09年◇新規登録件数=5522件(同0.2%減)で、前月の増加から再び減少。

【新築戸建住宅】◇成約件数=414件(前年同月比8.8%減)で、2か月連続の減少◇成約平均価格=3462万円(同1.9%下落)で、前月の上昇から再び下落◇土地面積=114.46㎡(同1.7%増)で、3か月連続の増加◇建物面積=96.90㎡(同0.7%増)で、6か月連続の増加。

【土地(面積100~200㎡)】◇成約件数=390件(前年同月比8.9%減)で、2か月連続の減少◇成約㎡単価=19.10万円(同2.4%上昇)で、前月の下落から再び上昇◇成約平均価格=2703万円(同0.4%上昇)で、前月の下落から再び上昇。

【URL】http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw_201311.pdf(マーケットウォッチ)

http://www.reins.or.jp/pdf/info/nl/nl_201311.pdf(実績報告)

【問合先】 03-5296-9350

政策動向

政府、改正不特法を12月20日施行へ、施行期日政令と整備政令を決定

先の通常国会で成立し、今年6月21日に公布された「不動産特定共同事業法の一部を改正する法律」(=改正不特法)が12月20日から施行される。

改正不特法の内容は、特別目的会社(SPC)を利用して倒産隔離型の不動産特定共同事業が行えるようにするもので、今回の法改正により「今後10年で約5兆円の新たな投資が見込まれる」(国土交通省)と共に、「建築物の耐震化や老朽施設の再生などへの民間資金の導入の拡大が期待される」(同)という。

これに関連して政府は、12月6日の閣議で、「不動産特定共同事業法の一部を改正する法律の施行期日を定める政令」と「不動産特定共同事業法の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備に関する政令」を決定した。その内容は、改正不特法の施行期日を「平成25年12月20日」と定めるとともに、政令への委任事項に関する規定の整備やその他の所要の改正を行うもの。また、改正不特法の施行に伴い、金融商品取引法施行令やその他の関係政令についても所要の改正が行われる。

改正不特法に関連する施行政令等の概要は、下記のURLで閲覧できる。

【URL】http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo01_hh_000032.html

【問合せ先】 土地・建設産業局・不動産投資市場整備室 03-5253-8111 内線 25153

国交省、7月の不動産価格指数、全国の住宅総合は1.1%増の92.1

国土交通省がまとめた今年7月分の「不動産価格指数(住宅)」(速報)によると、全国の住宅総合指数(2008年平均=100)は92.1(前年同月比1.1%増)で、更地・建物付土地は89.3(同0.6%増)、マンションは109.6(同3.8%増)となった。

3大圏域別の住宅総合指数の内訳は、次の通り。

[南関東圏] ◇住宅総合指数=95.8(前年同月比2.7%増)、うち◇更地・建物付土地=93.0(同2.9%増)◇マンション=106.6(同2.5%増) [名古屋圏] ◇住宅総合指数=91.1(同3.2%増)、うち◇更地・建物付土地=89.7(同3.4%増)◇マンション=108.0(同3.6%増) [京阪神圏] ◇住宅総合指数=94.5(同2.5%増)、うち◇更地・建物付土地=91.7(同1.2%増)◇マンション=112.5(同8.4%増)。

[東日本大震災の被災地である東北地方] ◇住宅総合指数=95.6(同3.3%増)、うち◇更地・建物付土地=93.7(同2.6%増)◇マンション=139.3(14.0%増)。

[URL] https://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo03_hh_000154.html

【問合せ先】 土地・建設産業局参事官室 03-5253-8111 内線 30222、30214

国交省、10月の建設工事受注高は9.3%増の6兆6180億円

国土交通省がまとめた今年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6兆6180億円で、前年同月比9.3%増加した。うち元請受注高は4兆4001億円で、同9.5%増加し、下請受注高は2兆2179億円で、同8.8%増加した。10月の元請受注高を発注者別にみると、「公共機関」からの受注高は1兆5259億円で、同15.5%増加し、「民間等」からの受注高は2兆8742億円で、同6.6%増加した。

「民間等」からの受注工事のうち、建築工事・建築設備工事(1件5億円以上の工事)の受注工事額は6965億円で、前年同月比133.1%増加した。民間等からの受注工事を発注者別に金額の多いものをみると、「不動産業」からの発注は2834億円(前年同月比150.8%増)、次いでサービス業2472億円(同273.5%増)などとなっている。

工事種類別に受注工事額の多いのは、「事務所」1978億円、「住宅」1560億円、「医療・福祉施設」1362億円など。

発注者別・工事種類別でみると、受注工事額が多いのは、不動産業の「住宅」で1322億円、サービス業の「医療・福祉施設」1322億円、不動産業の「事務所」1063億円など。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000406.html

【問合せ先】 総合政策局・建設統計室 03-5253-8111 内線 28622、28623



資格試験

管理業務主任者試験の受験者は1万8850人、合格発表は来年1/17

(一社)マンション管理業協会は、「平成 25 年度管理業務主任者試験」を 12 月 1 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 会場で実施したが、受験申込者 2 万 2052 人(平成 24 年度実績 2 万 2887 人)のうち、実際の受験者数は 1 万 8850 人(12 月 1 日現在の速報値、同 1 万 9460 人)で、受験率 85.5% (同 85.0%)となった。

合格発表は平成 26 年 1 月 17 日、全受験者に合否通知を郵送するほか、同協会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。

〔URL〕http://www.kanrikyo.or.jp/kanri/siken_h25/juken.html

【問合せ先】事務局 03-3500-2720

調査統計

国交省、来年1月のセメント、木材など主要建築資材の需要、プラス予測

国土交通省がまとめた平成 26 年 1 月分の「主要建設資材月別需要予測」によると、セメントや木材、普通鋼鋼材、形鋼、小型棒鋼、アスファルトなど主要建築資材の需要予測量は、前年水準に比べ全ての資材で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 25.9%のプラス)◇生コンクリート=800 万 m³(同 20.9%のプラス)〔木材〕◇木材=80 万 m³(同 10.8%のプラス)〔普通鋼鋼材、形鋼、小型棒鋼〕◇普通鋼鋼材=200 万 t (同 11.1%のプラス)◇形鋼=39 万 t (同 8.0%のプラス)◇小型棒鋼=73 万 t (同 10.6%のプラス)〔アスファルト〕◇アスファルト=11.5 万 t (同 15.9%のプラス)。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo14_hh_000406.html

【問合せ先】土地・建設産業局・労働資材対策室 03-5253-8111 内線 24863

市場調査

三鬼商事、都心 5 区の空室率 7.56%、前月比 0.34P 減で 4 か月連続改善

三鬼商事が発表した 2013 年 11 月の「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 23 棟、既存ビル 2625 棟)によると、今年 10 月末時点の都心 5 区(千代田・中央・港・新宿・渋谷)の平均空室率は 7.56%で、前月比 0.34P 減と、4 か月連続で低下し、改善した。同社では「10 月は新規供給の影響が少なく、既存ビルにも成約が進んだことから、東京ビジネス地区全体の空室面積がこの 1 か月間に約 2 万 4 千坪減少した」と分析。

〔大型新築ビル(23 棟)〕◇空室率=17.04%(前月比 1.08P 減、前年同月比 1.18P 減)、「10 月は 3 棟のビル(延床面積合計約 3 万 2 千坪)が竣工。大規模ビルを含めた 4 棟が既存ビルの区分にシフトしたほか、その他のビルにも成約の動きが見られたため、空室率が低下」◇平均月額坪当たり賃料=2 万 6500 円(前年同月比 13.66%、3185 円上昇、前月比では 3.60%、922 円上昇)。

[大型既存ビル(2625棟)] ◇空室率=7.39%(前月比0.31P減、前年同月比0.57P減)、「10月は大型空室に成約が進み、空室率は7%台前半に改善した」◇平均月額坪当たり賃料=1万6043円(前年同月比2.76%、455円下落、前月比では0.12%、19円下落)。

〔URL〕 http://www.e-miki.com/market/download/sikyo/F1311_T0.pdf

【問合せ先】Mネット事業部 03-3275-0155

会員動向

地盤ネット、20年補償の地盤品質証明書を当協会会員向けに提供開始

地盤調査の解析サービスを提供する地盤ネットは、当協会会員向けに地盤品質証明書の適用期間をこれまでの10年から20年に延長した新商品を発売した。

これまで瑕疵担保履行法で定められた住宅主要構造部分の瑕疵担保責任期間に対応し10年の補償適用としていたが、住宅供給会社がリスクを負う可能性のある「不法行為による賠償責任」について20年に及び責任を問われる可能性があることから、長期補償のニーズが高まっていることを受け商品化した。

20年の長期補償を提供する裏付けとして、20年間の一括保険契約を大手損害保険会社と締結することなどにより実現した。更新手続きを必要としない地盤の長期補償制度は、住宅地盤業界初。対象は、全住協企業会員及び団体会員協会所属会員。

〔URL〕 <http://jibannet.co.jp/> 【問合せ先】地盤ネット広報・IR室 03-6265-1834

協会だより

第4回優良事業表彰のプロジェクトを12/25(必着)まで募集

当協会では、良質な住宅供給と住環境の整備促進などを目的として、第4回目となる「優良事業表彰」を実施します。その対象となるプロジェクトを12月25日(水)(当協会に必着)を募集します。応募資格は、当協会正会員(企業会員)に限ります。

表彰部門は、◇戸建分譲住宅(1団地で事業全般を対象とし、建築条件付き宅地分譲を含む)◇中高層分譲住宅◇不動産関連事業◇戸建注文住宅◇企画・開発(優れた商品開発・技術開発等で検査済証が交付されたものに係るもの・検査済証が交付されたものに付随する文化・芸術、地域社会への貢献活動)―の5部門(国内事業に限る)で、いずれの部門にも応募できるが、1部門1物件とする。

【問合せ先】担当：岩脇・澁田 03-3511-0611

伊豆大島、フィリピンの台風被災地に義援金

当協会は、このたび災害支援規程に基づき、台風26号による伊豆大島、台風30号によるフィリピンの被災地に対し、日本赤十字社を通じてそれぞれ義援金100万円を送った。