



発売は首都圏、近畿圏共に増、契約率好調

～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今年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5006戸で、前年同月比22.3%増の二桁増となり、7か月連続して前年水準を上回った。11月に5000戸を上回るのは2006年(6859戸)以来、7年ぶりのこと。都県別の発売は、千葉県が54.1%減と半減したほかは、東京都下の123.7%増を筆頭に、神奈川県55.5%増、東京23区部22.9%増、埼玉県5.1%増となった。売れ行きの勢いを示す月間契約率は79.6%で、前年同月比7.7P増加し、好不調の目安となる70%ラインを今年2月以来10か月連続して突破し、好調な売行きをみせている。

一方、近畿圏の発売戸数は1781戸で、前年同月比5.0%増となり、前月の減少から再び増加に転じた。月間契約率は76.0%で、同5.5P増となり、昨年3月以来21か月連続して70%ラインを上回り、首都圏同様に好調な売れ行きが続いている。

◆首都圏、契約率79.6%、発売は都区部・都下が増加、平均価格・㎡単価ともに下落

首都圏の11月の発売戸数は5006戸で、前年同月(4093戸)比22.3%の増加となった。東京都下が123.7%増加したのをはじめ、神奈川県55.5%増、東京23区部22.9%増、埼玉県5.1%増となった半面、千葉県のみが54.1%減となった。

[エリア別の発売状況] ◇東京23区部=2583戸(前年同月比22.9%増) ◇東京都下=349戸(同123.7%増) ◇神奈川県=1255戸(同55.5%増) ◇埼玉県=615戸(同5.1%増) ◇千葉県=204戸(同54.1%減) —と、千葉県のみが前年水準を下回った。

[エリア別の売行き状況] ◇東京23区部=83.5%(前年同月比8.8P増) ◇東京都下=79.4%(同6.3P増) ◇神奈川県=77.1%(同1.8P増) ◇埼玉県=71.9%(同25.9P増) ◇千葉県=68.6%(同17.4P減) —で、千葉県のみが70%ラインを割った。

[価格動向] ◇戸当たり平均価格=4967万円で、前年同月比37万円、0.7%の下落、今年2月以来9か月ぶりに下落 ◇㎡単価=69.4万円で、同2.7万円、3.7%の下落、3か月ぶりに下落。[平均専有面積] 71.55㎡で、前年同月比2.15㎡増、3.1%の増加。前月の減少から再び増加に転じ、2か月ぶりに70㎡台に戻した。[即日完売] 19物件266戸(シェア5.3%)。[販売在庫の状況] 11月末時点の販売在庫は3940戸で、前月末比169戸の増加、4か月ぶりに増加。前年同月末(4863戸)比では923戸の減少。

[12月の発売予測] 12月の発売は前年同月(7773戸)を上回る8000戸前後を予測。

◆近畿圏、契約率は76.0%、平均価格は3か月ぶり、㎡単価は8か月ぶりの下落

近畿圏の11月の発売戸数は1781戸で、前年同月(1696戸)比5.0%増と、前月の減少から再び増加に転じた。

〔エリア別の発売状況〕 ◇大阪市部=443戸(前年同月比41.7%減) ◇大阪府下=519戸(同84.7%増) ◇神戸市部=329戸(同85.9%増) ◇兵庫県下=238戸(同11.2%減) ◇京都市部=95戸(同28.4%増) ◇京都府下=0戸(前年同月0戸) ◇奈良県=59戸(同28.9%減) ◇滋賀県=94戸(同88.0%増) ◇和歌山県=4戸(前年同月0戸)。

〔売行き状況〕 初月契約率は76.0%で、前年同月(70.5%)に比べ5.5Pの増加、前月(79.6%)比では3.6Pの減少となった。

〔価格動向〕 ◇戸当たり平均価格=3598万円、前年同月比133万円、3.6%の下落で、3カ月ぶりの下落 ◇㎡単価=49.5万円、同1.8万円、3.5%の下落で、8カ月ぶりの下落。

〔平均専有面積〕 72.74㎡で、前年同月比0.04㎡増、0.06%の拡大。

〔即日完売〕 3物件88戸(シェア4.9%)。

〔販売在庫の状況〕 11月末時点の販売在庫は1861戸で、前月末比75戸の増加、前月の減少から再び増加。前年同月末(2631戸)比では770戸の減少。

〔12月の発売予測〕 12月の発売は前年同月(3271戸)を下回る2700戸程度を予測。

〔URL〕 http://www.fudousankeizai.co.jp/Icm_Web/dcPg/Mn_Doko.html

【問合せ先】 企画調査部 03-3225-5301

政策動向

国交省、環境不促進委WGが中間報告、総合評価指標やGL普及促進へ

国土交通省の「環境不動産普及促進検討委員会」(座長=野城智也・東京大学生産技術研究所教授)の下に設置した2つの作業部会が中間報告をとりまとめた。

環境不動産に関する国内外のレーティング情報の整理、個別物件の環境性能などに関するデータの検討・整理といった「情報可視化・流通」分野と、オーナーとテナントの協働に向けた新たな枠組みの普及・促進、証券化手法活用によるビル環境性能向上に向けた改修の推進といった「既存ストックの環境対応促進」分野について、それぞれワーキンググループ(WG)を設置していた。

「情報可視化」では、環境評価指標について「総合評価指標」のあり方を議論するとともに、省エネ性能をベンチマークとしているグローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク(GRESB)のように、独自の基準やウェイト付けによる評価指標の構築、オーナー、テナント、投資家など各主体が環境不動産を志向する目的の検討などを行った。今後の論点として、環境不動産に関わる認証評価指標の整理や各主体が必要とする環境情報関連データの収集・管理のあり方などを挙げた。

「既存ストック」では、グリーンリース(GL)の活用による課題整理や約款事例のパターン化などを行った。GLの普及促進策として、テナントの省エネへの取組みを具体的な数値で「見える化」することや、テナントは省エネ改修費用がオーナー負担

であるとの考え方が根強いことから、改善効果の恩恵をテナントにより多く配分することなどを挙げた。約款の素案として、賃貸借契約書に特約として「GL料」の説明とその月額料金を明記する方法やエネルギーデータの収集への協力など、賃貸借契約書に規定されていない事項については別途覚書を策定するなどの方法を提示した。

【問合先】 土地・建設産業局参事官室 03-5253-8111 内線 30222

不動産研、国際不動産価格賃料指数を作成、東京オフィス賃料は2位

(一財)日本不動産研究所は、アジア 11 都市のオフィス、マンションを調査対象とした「国際不動産価格賃料指数」(調査時点=2013年10月)を作成し、第1回調査結果をまとめた。

それによると、各都市都心地区(CBD)最上位のオフィス賃料比較では、東京・丸の内を 100.0 とした場合(円換算ベース)、トップが香港 163.0、次いで◇2位=東京 100.0◇3位=上海 72.8◇4位=シンガポール 63.1◇5位=北京 61.5◇6位=ソウル 51.3◇7位=台北 32.8◇8位=ジャカルタ 32.4◇9位=ホーチミン 31.8◇10位=クアラルンプール 22.3◇11位=バンコク 15.4—となっている。

一方、オフィスの価格指数(2010年10月=100.0とする同一都市時系列比較)をみると、東京は 106.5 で、低成長ながらも安定的に上昇。同基準のマンション価格指数でも 100.4 と僅かながら上昇をみせた。

この調査は今後、欧米も調査対象に加えることを検討中で、年 1~2 回程度のペースでまとめる考え。

〔URL〕 http://www.reinet.or.jp/pdf/topics_131210.pdf

【問合先】 研究部 03-3503-5335

国交省、住金機構のフラット 35(買取型)の融資上限を 10割に引上げへ

国土交通省は 12月12日、「平成 25 年度補正予算案」が閣議決定され、その中で(独)住宅金融支援機構の「フラット 35(買取型)」について、現行「融資率上限 9割」から「融資率上限 10割」に引き上げ、実施する方向であることを明らかにした。

〔URL〕 http://www.jhf.go.jp/topics/topics_20131212.html

【問合先】 お客様コールセンター 0120-0860-35



資格試験

建築技術教育普及 C、二級建築士・木造建築士試験の合格者を発表

全国 47 都道府県の指定試験機関である(公財)建築技術教育普及センターは 12月5日、平成 25 年二級建築士試験と平成 25 年木造建築士試験の合格者を発表した。

それによると、平成 25 年二級建築士試験の実受験者は 2万 4971 人(「学科の試験」と「設計製図の試験」の実受験者数の合計)、このうち合格者は 4864 人で、合格率は 19.5%。また、平成 25 年木造建築士試験の実受験者は 628 人(同)、うち合格者は 180

人で、合格率は 28.7%。

なお、合格者には合格通知書を送付するとともに、合格者の受験番号を同センターのホームページ(<http://www.jaeic.or.jp/>)に掲載。

[URL] http://www.jaeic.or.jp/pdf/h25_c.pdf

【問合せ先】試験部試験第二課「二級・木造建築士試験担当 03-5524-3105

リフォームマネジャー試験の最終合格者 148 名、合格率 26.2%

(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターは 12 月 13 日、第 22 回(平成 25 年度)マンションリフォームマネジャー試験の結果を発表した。それによると、受験者数は学科試験 442 名、うち合格者は 230 名(合格率 52.0%)、設計製図試験は 515 名、うち合格者は 161 名(同 31.3%)、最終の実受験者数は 565 名、うち合格者数 148 名、合格率は 26.2%となった。

なお、最終合格者とならなかった受験者のうち、学科試験のみ合格の 133 名と設計製図試験のみ合格の 26 名は、平成 26 年度および平成 27 年度の再受験の際、同財団への申請により今回合格となった試験科目が免除される。

[URL] http://www.chord.or.jp/course/pdf/2013MRM_result_press.pdf

【問合せ先】業務課 03-3261-4567

調査統計

国交省、10 月分の建設総合統計、出来高総計は 18.1%増の 4.5 兆円

国土交通省は 12 月 17 日、「建設総合統計」(平成 25 年 10 月分)を公表した。それによると、今年 10 月の出来高総計は 4 兆 5496 億円(前年同月比 18.1%増)、このうち民間総計は 2 兆 5520 億円(同 12.9%増)、公共総計は 1 兆 9976 億円(同 25.6%増)。

この統計は、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、これらを月々の出来高ベースに展開して建設工事の出来高を推計し、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。この一部は、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 1449 億円(前年同月比 13.1%増)、うち居住用 1 兆 4319 億円(同 11.4%増)、非居住用 7130 億円(同 16.8%増)〈土木〉4071 億円(同 11.6%増)。

[公共の出来高総計の内訳]〈建築〉2982 億円(同 16.0%増)、うち居住用 543 億円(同 34.4%増)、非居住用 2439 億円(同 12.5%増)〈土木〉1 兆 6994 億円(同 27.4%増)。

[地域別の出来高] ◇北海道=3639 億円(前年同月比 22.4%増) ◇東北=5487 億円(同 18.6%増) ◇関東=1 兆 4330 億円(同 12.0%増) ◇北陸=2900 億円(同 22.6%増) ◇中部=4998 億円(同 17.5%増) ◇近畿=5402 億円(同 18.1%増) ◇中国=2402 億円(同 23.6%増) ◇四国=1271 億円(同 16.4%増) ◇九州・沖縄=5066 億円(同 30.4%増)。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001021797.pdf>

【問合せ先】 総合政策局・建設統計室 03-5253-8111 内線 28611、28612

BL、リフォーム瑕疵保険と住設延長修理保証のパッケージを開発

(一財)ベターリビングは、リフォーム瑕疵保険と住宅設備の延長修理保証をパッケージにした「ベターライフリフォーム(BLR)安心保証パック」を開発した。住宅保証機構(株)と、延長保証事業を展開するテックマークジャパン(株)との共同開発。施工箇所と設備の両方が保証対象となる。瑕疵保険と延長保証をパッケージにして、保証をワンストップ化した。

リフォーム瑕疵保険の保険期間は2年間と5年間のいずれかを選択できる。住宅設備の延長修理保証は5年間となる。保証対象となるリフォーム工事と住宅設備は、浴室、洗面所、トイレ、キッチンなど。(一社)ベターライフリフォーム協議会のショップ会員向けに今月からサービスの提供を開始した。利用料は、瑕疵保険期間2年のタイプで2万8800円から、同5年のタイプで3万3800円から。

[URL] <http://www.cbl.or.jp/info/341.html>

【問合せ先】 カスタマーセンター 03-5211-0619

市場調査

富士経済、16年度の住宅リフォーム市場、12年度比9.9%増の8.6兆円

総合マーケティングビジネスの(株)富士経済は今年7~10月に、元請業態別のリフォーム市場と注目のリフォームメニュー市場、リフォーム部材市場を調査し、その結果を報告書「新・住宅リフォーム市場の現状と将来性 2013」としてまとめた。

1. 主要業態別リフォーム市場(元請金額ベース)の2016年度予測=2013年度は、2014年度の消費税増税に対する駆け込み需要により前年度比5.2%増が見込まれる。2014年度以降は2013年度の反動が予想されるが、改修時期を迎える住宅ストックの増加によるリフォーム需要の拡大、政府による省エネ改修を手掛ける事業者への助成、エンドユーザーへの補助金支給、リフォームにとどまらない中古住宅流通の底上げなどにより、緩やかながらも拡大が続き、2016年度には2012年度比9.9%増を予測。

◇住設建材系=1兆5850億円(2012年度比112.4%)◇ハウスメーカー系=6600億円(同121.0%)◇小売系=2080億円(同126.8%)◇合計=8兆5586億円(109.9%)。

2. 注目リフォームメニュー市場(同)の2016年度予測=リフォーム事業者の注力度が高いリフォームメニューとしては、創エネ機器やHEMSなどエネルギー関連機器の導入によるスマートハウスリフォーム、機能や価値向上を目的に全面改装を行うリノベーション、住宅の断熱性能を向上させる断熱リフォームなどが挙げられる。

◇スマートハウス=1兆192億円(2012年度比191.3%)◇リノベーション=2230億円(同126.7%)◇断熱=2678億円(同109.3%)。

[URL] http://www.group.fuji-keizai.co.jp/press/pdf/131205_13087.pdf

【問合せ先】 広報部 03-3664-5697