



発売は首都圏 4641 戸、近畿圏 1848 戸

～ 不動産経済研、3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2014年3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4641戸で、前年同月比9.7%減と2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、神奈川県が58.1%増の1382戸で前年水準から大きく伸ばしたのをはじめ、東京都下や埼玉県が増加したものの、千葉県が57.4%減の422戸、東京23区部が20.2%減の1769戸などにより、首都圏全体を押し下げた。売れ行きの勢いを示す月間契約率は79.8%で、好・不調の目安となる70%ラインを昨年2月以来14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1848戸で、前年同月比27.1%減と昨年12月以来4か月連続して前年水準を下回った。月間契約率は77.8%で、同5.8P減となったが、2か月連続で70%ラインを突破し、好調な売行きを示している。

◆首都圏、契約率79.8%、発売は9.7%の減少、平均価格・㎡単価ともに2か月連続上昇

首都圏の3月の発売戸数は4641戸で、前年同月(5139戸)比9.7%減と2月の24.1%減から減少幅が縮小した。神奈川県が58.1%増と伸ばした反面、千葉県が57.4%減、東京23区部も20.2%減の大幅な減少となり、首都圏全体でも9.7%の減少となった。

[エリア別の発売状況] ◇東京23区部=1769戸(前年同月比20.2%減) ◇東京都下=481戸(同0.4%増) ◇神奈川県=1382戸(同58.1%増) ◇埼玉県=587戸(同1.4%増) ◇千葉県=422戸(同57.4%減) —と、神奈川県が大きく前年水準を上回った。

[エリア別の売行き状況] ◇東京23区部=75.2%(前年同月比4.9P減) ◇東京都下=87.9%(同2.1P増) ◇神奈川県=81.3%(同2.3P減) ◇埼玉県=84.0%(同9.9P増) ◇千葉県=78.7%(同9.2P減) —と全エリアで好調ラインの70%を上回っており、東京都下、神奈川県、埼玉県は80%台に乗せている。

[価格動向] ◇戸当たり平均価格=5215万円で、前年同月比408万円、8.5%の上昇、2か月連続の上昇 ◇㎡単価=73.0万円で、同5.8万円、8.6%の上昇、2か月連続の上昇。[平均専有面積] 71.47㎡で、前年同月比0.1㎡減、5か月ぶりに縮小。[即日完売] 17物件571戸(シェア12.3%)。[販売在庫の状況] 3月末時点の販売在庫は3828戸で、前月末比23戸の減少、3か月連続の減少。前年同月末(4327戸)比では499戸の減少。

[2014年4月の発売予測] 今年4月の発売は前年同月(4093戸)を上回る4500戸を予測。

◆近畿圏、契約率は77.8%、発売は4か月連続減少、平均価格、㎡単価は上昇

近畿圏の3月の発売戸数は1848戸で、前年同月(2536戸)比27.1%減と、昨年12月以来、

4 か月連続の減少。

〔エリア別の発売状況〕 ◇大阪市部=467 戸(前年同月比 59.8%減)◇大阪府下=531 戸(同 21.6%減)◇神戸市部=57 戸(同 35.2%減)◇兵庫県下=325 戸(同 66.7%増)◇京都市部=119 戸(同 49.6%減)◇京都府下=71 戸(同 208.7%増)◇奈良県=174 戸(同 40.3%増)◇滋賀県=9 戸(同 71.9%減)◇和歌山県=95 戸(前年同月 0 戸)一と、兵庫県下や京都府下、奈良県、和歌山県は前年水準を上回ったものの、供給シェアの大部分を占める大阪市部や大阪府下、神戸市部、京都市部などが二桁台の減少で、全体の足を引っ張った。

〔売行き状況〕 初月契約率は 77.8%で、前年同月(83.6%)に比べ 5.8P の減少、前月(77.4%)比では 0.4P の増加となった。

〔価格動向〕 ◇戸当たり平均価格=3640 万円、前年同月比 100 万円、2.8%の上昇で 3 か月ぶりの上昇◇㎡単価=50.7 万円、同 1.6 万円、3.3%の上昇で、4 か月連続の上昇。

〔平均専有面積〕 71.84 ㎡で、前年同月比 0.21 ㎡減、0.3%の縮小。

〔即日完売〕 3 物件 121 戸(シェア 6.5%)。

〔販売在庫の状況〕 3 月末時点の販売在庫は 2054 戸で、前月末比では 40 戸の減少、前年同月末(2075 戸)比では 21 戸の減少。

〔2014 年 4 月の発売予測〕 今年 4 月の発売は前年同月(1347 戸)を上回る 1800 戸程度を予測。

〔URL〕 http://www.fudousankeizai.co.jp/Icm_Web/dtPDF/kisha/syuto.pdf(首都圏)

http://www.fudousankeizai.co.jp/Icm_Web/dtPDF/kisha/kinki.pdf(近畿圏)

【問合せ先】 企画調査部 03-3225-5301

政策動向

国交省、「不動産情報ストックシステム」27 年度に試行へ基本構想策定

国土交通省は、宅建業者が効果的に不動産情報を収集し、消費者へ不動産取引に必要な情報を提供するシステムの利用方法などの基本的な方向を定めた「不動産に係る情報ストックシステム基本構想」をこのほどまとめた。基本構想では、不動産取引に必要な情報を消費者に適時適切に提供し、中古住宅の流通を促進することを目的に、不動産に係る情報を集約・管理し、宅建業者等が効果的に情報を収集できるシステム構築に向けた方向性を策定している。

収集する情報項目は物件情報として①物件の過去の取引履歴(成約価格等)、②住宅履歴情報(設計図書、住宅の維持保全に係る履歴等)、③マンション管理情報(修繕履歴、修繕計画等)、周辺地域情報として①インフラの整備状況(ガス、電気、上下水道等)、②法令制限の情報(用途地域、容積・建蔽率等)、③ハザードマップ、浸水想定区域等、④周辺の公共施設の立地状況・学区情報(市町村役場、医療機関、消防署、警察署、小学校区等)、⑤周辺の不動産価格に関する情報(取引価格情報、地価公示・地価調査、固定資産税路線価等)。システムの主な利用者は、宅建業者を想定。レインズシステムと連携し、システムから取得した情

報を基に、宅建業者から消費者に充実した情報提供を行う。収集する情報のうち、レインズ成約情報や住宅履歴情報など個人情報に該当するもの、マンション管理情報など広く一般に公開されることが予定されていない情報は、宅建業者による適切な措置を講じた上で消費者に提供。なお広く一般に公開されている情報は、不動産ポータルサイトなど民間事業者と連携し、情報を直接消費者に提供することも検討している。システムの運営・費用負担については、平成 27 年度の試行運用・検証結果を踏まえ、28 年度以降に本格運用に向け検討していく。

システムは中古住宅の売買取引で主に①購入等希望者に対する物件案内、②売却等希望者から依頼された物件に関する調査の場面で宅建業者に活用されることを想定している。このシステムを利用して、宅建業者が容易に情報収集でき、物件探しの早い段階から消費者に対し充実した情報提供が行われることによって、例えば価格に関する適切な助言やリフォームに係るコンサルティングなど、宅建業者による付加的なサービスの提供が促進される効果が期待できるとしている。

〔URL〕 <http://www.mlit.go.jp/common/001035326.pdf>

【問合せ先】 土地・建設産業局不動産課 03-5253-8111 内線 25128

国土交通省、平成 26 年度「長期優良住宅化リフォーム推進事業」を公募

国土交通省は、平成 26 年度「長期優良住宅化リフォーム推進事業」を公募する。

この事業は建物検査、性能向上を目的としたリフォーム等による住宅ストックの長寿命化を図る優良な取り組みに対し、国が費用の一部を補助する制度で、平成 25 年度補正予算より実施している。本年度は従来の公募内容に加え、独自の提案や、より高いレベルの長期優良住宅への取り組みについて以下のように公募する。

〔公募内容〕

1. 評価基準に基づく長期優良住宅化リフォーム(平成 25 年度補正予算と同様)
 - ・補助率 1/3、上限 100 万円/戸公募開始時期＝平成 26 年 4 月下旬から。
2. 提案による長期優良住宅化リフォーム
 - ・公募の趣旨は、必ずしも評価基準では評価できない先導性・汎用性・独自性等の高い長期優良住宅化リフォームの実現手法について幅広く提案を求めること。
 - ・補助額は工事費の 1/3、上限 100 万円/戸を基本とする。ただし、すべての評価項目において S 基準相当の場合は上限 200 万円/戸とすることを可能とする。公募開始時期＝平成 26 年 4 月下旬から。
3. 全ての評価項目において S 基準を満たす長期優良住宅化リフォーム
 - ・補助率は 1/3、上限 200 万円/戸公募開始時期＝平成 26 年 7 月中。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000507.html

【問合せ先】 住宅局住宅生産課 03-5253-8111 内線 39431

国交省、海外建設・不動産市場データベースを整備

国土交通省は、民間事業者の海外不動産市場への進出を支援するため、昨年4月に運用を開始した「海外建設市場データベース」に「不動産関連情報」を追加し、「海外建設・不動産市場データベース」としてこのほどリニューアルした。このデータベースは、昨年8月に公表した「不動産市場における国際展開戦略」で掲げた「諸外国の不動産市場に関する情報の収集・提供」の取り組みの一環として、アジアの18の国・地域の不動産市場に関する幅広い情報をウェブサイト上に公開することとし、同省のウェブサイトで閲覧できる。このデータベースでは、不動産に関する法制度や税制のほか、不動産取引に関する外国資本への優遇措置・規制、各国主要都市等における不動産マーケット情報、各国の不動産業者・業界団体に関する情報などの閲覧が可能。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo13_hh_000254.html
(データベース) http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/kokusai/kensetsu_database

【問合せ】 土地・建設産業局国際課 03-5253-8111 内線 30733、30714

調査統計

国交省、2月の建設工事受注高2%増の5.4兆円、不動産業の発注17.5%減

国土交通省がまとめた今年2月の「建設工事受注動態統計調査報告」によると、受注高は5兆4749億円で、前年同月比2.0%増加した。うち元請受注高は3兆5288億円で同0.6%減少し、下請受注高は1兆9461億円で、同7.2%増加した。

元請受注高のうち、公共機関からの受注高は1兆1582億円で、同4.0%増加したが、民間等からの受注高は2兆3707億円で、同2.6%の減少となった。

民間等からの建築工事・建築設備工事の受注工事額は4247億円で、同23.7%減の二桁減少となっている。このうち発注者別の不動産業をみると、2月は同17.5%減の1610億円となっている。

2月の元請受注高を発注者別にみると、「公共機関」からは1兆1582億円(前年同月比4.0%増)、「民間等」からは2兆3707億円(同2.6%減)。元請・下請別では、元請受注高は3兆5288億円(同0.6%減)、下請受注高は1兆9461億円(同7.2%増)。

「民間等」のうち、建築工事・建築設備工事(1件5億円以上)は4247億円(同23.7%減)。工事種類別でみると、受注工事額の多いのは「住宅」で948億円(同38.0%減)、次いで「店舗」631億円(同6.3%増)、「医療・福祉施設」627億円(同33.7%減)―などの順。

「民間等」を発注者別にみると、「不動産業」の発注が1610億円(同17.5%減)で最多、次いで「サービス業」1092億円(同31.8%減)、「製造業」796億円(同39.1%増)、「卸売業、小売業」250億円(同36.3%減)―などの順となっている。

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」=859億円◇サービス業の「医療・福祉施設」=517億円◇製造業の「工事・発電所」=398億円―

などの順となっている。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001034849.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

国交省、5月の主要建設資材需要、セメントや木材など全てプラス予測

国土交通省がまとめた今年5月分の「主要建設資材月別需要予測」によると、セメントや生コンクリート、木材、普通鋼鋼材、形鋼、小形棒鋼、アスファルトなど主要建築資材の予測需要量は、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=400万t(前年同月比8.9%のプラス)◇生コンクリート=825万m³(同5.9%のプラス) [木材] ◇木材=95万m³(同10.1%のプラス) [普通鋼鋼材、形鋼、小形棒鋼] ◇普通鋼鋼材=190万t(同12.4%のプラス)◇形鋼=45万t(同18.4%のプラス)◇小形棒鋼=81万t(同10.7%のプラス) [アスファルト] ◇アスファルト=10.5万t(同11.7%のプラス)。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo14_hh_000434.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、24864

ビル市況

三鬼商事、都心5区の空室率6.70%、前月比0.31P減で9か月連続改善

三鬼商事がまとめた2014年3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2615棟)によると、今年3月末時点の東京ビジネス地区(都心5区=千代田・中央・港・新宿・渋谷)の平均空室率は6.70%で、前月比0.31P減と、9か月連続で低下し、2009年5月以来の6%台に改善した。同社では「3月は大型解約の影響が一部に見られたものの、既存ビルの成約が順調に推移したことから、東京ビジネス地区全体の空室面積がこの1か月間に約2万3千坪減少した」と分析。

[大型新築ビル(18棟)] ◇空室率=20.26%(前月比0.61P増、前年同月比2.98P減)、「3月は満室や高稼働している大規模ビルを含めた6棟が既存ビルの区分にシフトしたため、同空室率が上昇した」◇平均月額坪当たり賃料=2万7900円(前年同月比10.32%、2609円の上昇、前月比では0.85%、234円の上昇)。

[大型既存ビル(2615棟)] ◇空室率=6.55%(前月比0.25P減、前年同月比1.49P減)、「3月は大型解約の動きが少ない中、統合や拡張移転などに伴う成約が見られたため、同空室率が低下した」◇平均月額坪当たり賃料=1万6109円(前年同月比1.18%、193円の下落、前月比では0.70%、112円の上昇)。

[URL] https://www.e-miki.com/market/download/sikyo/F1404_T0.pdf

【問合せ先】 Mネット事業部 03-3275-0155