



発売戸数は首都圏 1 割減、近畿圏は前年上回る

～不動産経済研、10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10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3125戸で、前年同月比10.9%減となり、9か月連続で前年水準を下回った。エリア別の発売では、東京都下が9.0%増、千葉県は78.2%増と大幅に増したが、その他のエリアは軒並み減少し、東京23区部が25.5%減、埼玉県が40.7%減と激減している。その結果、東京23区部のシェアは44.2%にとどまり、前年同月の52.9%を8.7P下回った。売れ行きの勢いを示す月間契約率は63.3%と2か月ぶりに好調ラインの70%を下回った。エリア別では埼玉県が80%を突破、東京23区部も70%を上回ったのに対し、千葉県は23.0Pダウンの39.9%にまで低下したほか、東京都下と神奈川県もほぼ6割と低迷した。

近畿圏の発売戸数は1427戸で、前年同月比1.6%増で11か月ぶりに前年水準を上回った。前年同月が消費税増税の経過措置終了後の反動で大きく減少したため、前回水準を上回った。エリア別の発売をみると、増加したのは大阪市部(同55.1%増の583戸)、神戸市部(同40.1%増の262戸)、京都府下(95戸、前年同月の発売はなし)、奈良県(同12.5%増の45戸)で、その他エリアは減少。特に京都市部が同71.7%減の68戸、滋賀県が同82.4%減の16戸と大幅に減少している。月間契約率は74.1%で同5.5P減となったが、9か月連続で70%ラインを超えており、販売は好調を維持している。エリア別では神戸市部87.4%(同14.7P増)と奈良県100.0%(同45.0P増)以外は前年同月を下回った。

◆首都圏、契約率63.3%、発売は10.9%の減少、平均価格・㎡単価ともに2か月連続の下落

首都圏の10月の発売戸数は3125戸で、前年同月比10.9%減と9か月連続で減少となった。東京都下が同9.0%増、千葉県が同78.2%増と伸ばしたが、東京23区部が同25.5%減、埼玉県が同40.7%減、神奈川県が同0.3%減と減少し首都圏全体を押し下げた。

[エリア別の発売状況] ◇東京23区部=1381戸(前年同月比25.5%減) ◇東京都下=242戸(同9.0%増) ◇神奈川県=792戸(同0.3%減) ◇埼玉県=211戸(同40.7%減) ◇千葉県=499戸(同78.2%増) —と、東京都下と千葉県以外は前年水準を下回った。

[エリア別の契約率] ◇東京23区部=71.5%(前年同月比12.6P減) ◇東京都下=59.5%(同22.9P減) ◇神奈川県=60.2%(同21.0P減) ◇埼玉県=80.6%(同17.1P増) ◇千葉県=39.9%(同23.0P減) —と東京23区部と埼玉県が好調ラインの70%を上回ったが、千葉県が約4割にダウンし、東京都下と神奈川県が6割台に低迷した。

[価格動向] ◇戸当たり平均価格=4560万円で、前年同月比351万円、7.1%の下落、2か月連続の下落 ◇㎡単価=63.8万円で、同7.3万円、10.3%の下落、2か月連続の下落。[平

均専有面積] 71.43 m²で、前年同月比 2.35 m²増、3.4%拡大。[即日完売] 5 物件 84 戸(シェア 2.7%)。[販売在庫の状況] 10 月末時点の販売在庫は 3787 戸で、前月末比 282 戸の増加、2 か月連続の増加。前年同月末(3771 戸)比では 16 戸の増加。

[2014 年 11 月の発売予測] 11 月の発売は前年同月(5006 戸)を下回る 4000 戸程度となる見込み。1~10 月の累積発売戸数は前年同期(4 万 3226 戸)比 25.5%減の 3 万 2187 戸。

◆近畿圏、契約率は 74.1%、発売は 11 か月ぶりに増加、平均価格、m²単価は 5 か月連続の上昇
近畿圏の 10 月の発売戸数は 1427 戸で、前年同月比 1.6%増と 11 か月ぶりに増加。

[エリア別の発売状況] ◇大阪市部=583 戸(前年同月比 55.1%増)◇大阪府下=288 戸(同 25.0%減)◇神戸市部=262 戸(同 40.1%増)◇兵庫県下=70 戸(同 18.6%減)◇京都市部=68 戸(同 71.7%減)◇京都府下=95 戸(前年同月は 0 戸)◇奈良県=45 戸(同 12.5%増)◇滋賀県=16 戸(同 82.4%減)◇和歌山県=0 戸(前年同月は 0 戸)一と増加したのは大阪市部、神戸市部、奈良県でその他のエリアは減少。

[契約率] 初月契約率は 74.1%で、前年同月に比べ 5.5P 減、前月比では 2.8P 減と悪化した。9 か月連続で 70%を超え好調を維持。

[価格動向] ◇戸当たり平均価格=3587 万円、前年同月比 205 万円、6.1%の上昇で 5 か月連続の上昇◇m²単価=52.4 万円、同 1.7 万円、3.4%の上昇で、5 か月連続の上昇。[平均専有面積] 68.47 m²で、前年同月比 1.79 m²増、2.7%の拡大。[即日完売] 5 物件 63 戸(シェア 4.4%)。[販売在庫の状況] 10 月末時点の販売在庫は 2075 戸で、前月末比 10 戸の減少、前年同月末比で 289 戸の増加。

[2014 年 11 月の発売予測] 11 月の発売は前年同月(1781 戸)を上回る 1900 戸程度を予測。

[URL] <http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/186/s201410.pdf> (首都圏)

<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/185/k201410.pdf> (近畿圏)

【問合せ先】企画調査部 03-3225-5301

政策動向

国土省、すまい給付金の給付実績は 8730 件、申請は 1 万 2214 件

国土交通省がまとめた平成 26 年 4~9 月の「すまい給付金の実施状況」(平成 26 年 9 月末時点)によると、申請数は 1 万 2214 件、給付実績は 8730 件、給付戸数は 7710 戸、給付額は 19 億 7484 万 1000 円となった。

内訳をみると、[新築住宅]申請数=1 万 1614 件、うち給付件数=8323 件(7340 戸)、給付額=18 億 7562 万 7000 円 [中古住宅]申請数=600 件、うち給付件数=407 件(370 戸)、給付額=9921 万 4000 円。今後、同省は関係機関と協力し申請忘れ等が発生しないよう、周知を進めていくとしている。なお申請は引渡しから 1 年以内であればいつでも可能。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000552.html

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03-5253-8111 内線 39448

【問合せ先】すまい給付金事務局 0570-064-186(制度内容・申請方法)

調査統計

国交省、9月の建設総合統計、出来高総計は0.3%増の4.33兆円

国土交通省がまとめた、「建設総合統計」(今年9月分)によると、9月の出来高総計は4兆3332億円(前年同月比0.3%増)で、このうち民間総計は2兆3999億円(同4.3%減)、公共総計は1兆9333億円(同6.7%増)となっている。

〔民間の出来高総計の内訳〕〈建築〉1兆9517億円(前年同月比6.2%減)、うち居住用1兆2353億円(同11.1%減)、非居住用7164億円(同3.7%増)〈土木〉4482億円(同4.8%増)。

〔公共の出来高総計の内訳〕〈建築〉3320億円(同19.7%増)、うち居住用598億円(同14.0%増)、非居住用2722億円(同21.0%増)〈土木〉1兆6013億円(同4.4%増)。

〔地域別の出来高〕◇北海道=2806億円(同14.7%減)◇東北=5723億円(同11.4%増)◇関東=1兆3930億円(同0.4%減)◇北陸=2388億円(同11.1%減)◇中部=4842億円(同1.3%増)◇近畿=5341億円(同2.3%増)◇中国=2314億円(同4.3%増)◇四国=1193億円(同3.0%増)◇九州・沖縄=4796億円(同1.5%増)。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000488.html
<http://www.mlit.go.jp/common/001060631.pdf>(9月分統計概要)

【問合せ先】総合政策局情報政策課建設経済統計調査室 03-5253-8111 内線 28611、28612

市場調査

物調、10～12月期の住宅投資は35%減、不動産業は33%増の見込み

(一財)建設物価調査会がまとめた「民間企業設備投資動向調査」(今年9月1日時点、調査対象=資本金1億円以上1969社、有効回答数1270社)によると、今年10～12月期における設備投資(計画)における設備投資額(ソフトウェア・土地を除く)は前年同期比0.8%の増加を見込んでいる。うち建設投資は同2.2%減、機械投資は同2.9%増の見込み。産業別では、不動産業(調査対象89社)が33.6%の増加を見込む。

今年10～12月期の建設投資計画を投資区分別にみると、「住宅(賃貸住宅・社宅等)」は35.8%の減少。「非住宅」は5.9%減、うち「事務所・店舗等」3.7%増、「工場・倉庫等」23.6%減、ホテル・旅館、福利厚生建物、発電所等の「その他の建築物」28.1%減。産業別の建設投資計画は、製造業21.0%減、非製造業0.8%増。非製造業のうち、「建設業」は12.9%減、「不動産業」は33.6%増。設備投資計画のうち土地購入費は54.6%増。

2015年1～3月期の建設投資計画を投資区分別にみると、「住宅」は43.6%減と大幅に減少、「非住宅」は17.9%増で、このうち「事務所・店舗等」は43.2%増、「工場・倉庫等」は33.6%増、「その他の建築物」が48.5%減、「土地購入費」は139.2%増と大幅に増加、産業別にみると、「不動産業」は80.5%増となる見込み。

〔URL〕http://www.kensetu-navi.com/bunseki/minkan/pdf/minkan02_report.pdf

【問合せ先】総合研究所 経済研究部 03-3663-7235

ビル市況

三鬼商事、10月の都心5区のオフィス空室率5.60%、2か月連続で5%台

三鬼商事がまとめた10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28棟、既存ビル2604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5.60%で、前月比0.05P減と、16か月連続で改善した。

〔大型新築ビル(28棟)〕◇空室率=14.98%(前月比1.08P増、前年同月比2.06P減)。10月は新築ビル2棟が満室や高稼働で竣工した。ただ、ほぼ満室稼働となっている大規模ビルを含めた3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=2万7000円(前年同月比1.89%、500円の上昇、前月比では横ばい)。

〔大型既存ビル(2604棟)〕◇空室率=5.43%(前月比0.04P減、前年同月比1.96P減)。10月は統合や集約などに伴う大型成約の動きがあった一方、大型解約の影響も見られたため、同空室率は小幅な低下に止まった◇平均月額坪当たり賃料=1万6731円(前年同月比4.29%、688円の上昇、前月比では0.79%、131円の上昇)。

〔URL〕https://www.e-miki.com/market/download/sikyo/F1411_T0.pdf

【問合せ先】Mネット事業部 03-3275-0155

市場動向

10月の首都圏建売住宅の発売戸数は4.4%減の452戸、月間契約率36.5%

不動産経済研究所がまとめた10月の「首都圏建売住宅市場動向」(団地型)によると、新規発売戸数は452戸で、前年同月比4.4%の減少となった。月間契約率は36.5%で、前年同月比18.3Pのダウン。

10月の発売戸数の地域別内訳は、東京都140戸(前年同月比40.0%増、シェア31.0%)、千葉県114戸(同20.3%減、同25.2%)、埼玉県114戸(同22.4%減、同25.2%)、神奈川県68戸(同18.1%減、同15.0%)。茨城県16戸(前年同月0戸、同3.5%)となった。戸当たり平均価格は4409.5万円で、前年同月比で103.4万円、2.3%の下落。地域別にみると、東京都4714.9万円(前年同月比1405.6万円、23.0%下落)、千葉県3721.7万円(同21.5万円、0.6%下落)、埼玉県3752.6万円(同149.3万円、4.1%上昇)、神奈川県6033.9万円(同520.9万円、9.4%上昇)、茨城県4414.4万円(前年同月は0戸)。平均敷地面積は132.08㎡で、前年同月比3.6%の拡大。平均建物面積は101.02㎡で、同0.2%の拡大となった。

即日完売物件は10戸。月末時点の販売在庫(発売後6か月以内)は1024戸で、前月末(882戸)比142戸の増加、前年同月末(831戸)比では193戸増加している。

〔URL〕<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/186/s201410.pdf>

【問合せ先】企画調査部 03-3225-5301

資格試験

MKS、マンション改修施工管理技術者試験を1/25に実施

(一社)マンション計画修繕施工協会(MKS)は、平成27年1月25日(日)に「マンション改修施工管理技術者試験」を実施する。マンション改修工事の施工管理技術者に関する知識・技術及び対応力の向上を図り、既存マンションストックの適切な長寿命化に寄与することが目的。申込期間は12月22日(月)まで。試験は東京、大阪、札幌、仙台、名古屋、広島、福岡の全国7会場。試験時間は各会場13:00~16:15。受験料は1万2960円(消費税込)。試験は四肢択一式と記述式。合格発表は平成27年2月27日(金)午前10時より、同協会ホームページで合格者の受験番号を発表。同日付で受験者全員に結果を郵送し、合格者には合格通知書と資格登録手続案内を送付。「受験申込案内書」などの詳細は、下記URLから。

[URL] http://www.mks-as.net/shiken_detail/id=845

【問合せ】事務局 03-5777-2521

セミナー

住宅新報社、マンション市況や販売戦略に関するセミナーを開催

住宅新報社では、マンション販売に関する販促・マーケティング等のセミナー「不透明な市況でのマンション販売～効果的なマーケティングとは～」を、12月11日(木)13時30分から開催する。

内容は、【第一部】13:30~14:15◇2014年首都圏マンション市場概況と今後の展望◇講師：(株)工業市場研究所 取締役 美濃部康之氏【第二部】14:25~15:10◇ビッグデータを活用したマンション販促手法のこれから◇講師：(株)ネクスト HOME'S 事業本部 DMP-CRM 推進部事業推進ユニット長 野口真史氏【第三部】15:10~15:55◇ビジネス成果をあげる！ユーザ中心デジタルマーケティング手法～不動産企業の分析事例に学ぶ実践的アプローチ～◇講師：(株)ビービット コンサルタント 生田啓氏。会場は(株)ビービット会議室(東京・千代田区)。

抽選で100名を無料招待。応募締切は12月1日(月)。応募方法等詳細は下記URLより。

[URL] <https://www2.jutaku-s.com/seminar/id/0000000179>

【問合せ】制作本部 03-6403-7809

協会だより

12/9に「耐震化実践アプローチセミナーin横浜」を開催

当協会は12月9日(火)18時から、かながわ労働プラザ3階ホールで、「耐震化実践アプローチセミナーin横浜」を開催する。

定員は200名。受講・個別相談は無料。参加申込みは下記URLより。

【講演】◇「安全で安心な生活を送るために」(18:10~19:40) = 講師：建物安全性評価コンサルタント代表 最上公彦氏。

[URL] <http://www.zenjukyو.jp/seminar/>

【問合せ】全住協コールセンター 0120-363-232