



今週の フラッシュ

首都圏の発売 3 割増、漸く秋商戦が本番

～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・近畿圏新築分譲マンション市場動向」によると、首都圏の発売戸数は 4820 戸で、前年同月比 31.0%の大幅な増加となり、前月の減少から再び増加に転じた。月間契約率は 79.6%で、前年同月比 0.8 Pダウンしたものの、好・不調の目安となる 70%ラインを 3 カ月連続して超えた。同社では「11 月の新規発売は全 208 物件と、昨年 12 月以来 11 カ月ぶりに 200 物件を突破し、発売戸数も今年初めて 4000 戸を超えた。そのうち単発物件を含む初回売出し物件は 78 物件、戸数で 3074 戸となり、戸数シェアでは 63.8%と過半を占め、漸く秋商戦本番といった格好。これが全体発売戸数を 3 割増に押し上げた」と分析。

一方、近畿圏の発売戸数は 1405 戸で、前年同月比 31.6%減と、前月の増加から再び減少に転じた。月間契約率は 70.2%で、同じく 0.6 Pダウンしたものの、2 カ月連続して好不調の目安となる 70%ラインを超えた。

首都圏、契約率 79.6%、発売は千葉県のみ減少、平均価格と㎡単価ともに下落

首都圏の 11 月の発売戸数は 4820 戸で、前年同月比 31.0%増と、2 カ月ぶりの増加。

[エリア別の発売状況] 東京 23 区部 = 2488 戸(前年同月比 28.8%増) 東京都下 = 418 戸(同 60.8%増) 神奈川県 = 779 戸(同 1.2%増) 埼玉県 = 782 戸(同 154.7%増) 千葉県 = 353 戸(同 13.9%減) と、千葉県のみが前年を下回っている。

[エリア別の売行き状況] 東京 23 区部 = 76.4%(前年同月比 4.6 P減) 東京都下 = 82.5%(同 9.0 P増) 神奈川県 = 74.8%(同 3.4 P減) 埼玉県 = 87.0%(同 8.8 P増) 千葉県 = 92.6%(同 4.8 P増) で、東京都下と埼玉県、千葉県が前年水準を上回っている。

[価格動向] 戸当たり平均価格 = 4519 万円で、前年同月比 348 万円、7.2%の下落。3 カ月連続のダウン。㎡単価 = 65.0 万円で、同 3.4 万円、5.0%の下落。3 カ月連続のダウン。[平均専有面積] 69.55 ㎡で、前年同月比 1.64 ㎡減、2.3%の縮小。[即日完売] 22 物件 477 戸(シェア 9.9%)。

[販売在庫の状況] 11 月末時点の販売在庫は 5221 戸で、前月末比 167 戸の増加、2 カ月連続の増加。前年同月末(4622 戸)比では 599 戸の増加。

[12 月の発売予測] 12 月の発売は前年同月(7388 戸)を上回る 8600 戸程度を予測。

近畿圏、発売は 2 カ月ぶり減、契約率 70.2%、平均価格・㎡単価 2 カ月連続の上昇
近畿圏の 11 月の新規発売は 1405 戸で、前年同月(2055 戸)比 31.6%減と大幅に減少、

前月の増加から再び減少に転じた。

[エリア別の発売状況] 大阪市部 = 624 戸 (前年同月比 22.3%減) 大阪府下 = 254 戸 (同 48.3%減) 神戸市部 = 158 戸 (同 25.8%減) 兵庫県下 = 190 戸 (同 15.2%減) 京都市部 = 165 戸 (同 37.0%減) 京都府下 = 0 戸 (前年同月 0 戸) 奈良県 = 0 戸 (同 14 戸) 滋賀県 = 14 戸 (同 70.8%減) 和歌山県 = 0 戸 (同 0 戸)。

[売行き状況] 初月契約率は 70.2% で、前年同月 (70.8%) に比べ 0.6 P のダウン、前月 (74.1%) 比では 3.9 P のダウン。

[価格動向] 戸当たり平均価格 = 3369 万円で、前年同月比 22 万円、0.7% の上昇、2 カ月連続のアップ m²単価 = 50.5 万円で、同 0.9 万円、1.8% の上昇、2 カ月連続のアップ。

[平均専有面積] 66.78 m² で、同 0.66 m² 減、1.0% の縮小。[即日完売] 2 物件 53 戸 (シェア 3.8%)。[販売在庫の状況] 11 月末時点の販売在庫は 2944 戸で、前月末比 73 戸の減少、4 カ月ぶりの減少。前年同月末 (3949 戸) 比では 1005 戸の減少。

[12 月の発売予測] 12 月の発売は前年同月 (1682 戸) を下回る 1500 戸程度を予測。

[URL] http://www.fudousankeizai.co.jp/lcm_web/dcPg/Mn_Doko.html

【問合せ】企画調査部 03 - 3225 - 5301

政策動向

政府、来年度税制改正大綱を決定、贈与税特例に省エネ・耐震枠を創設

政府は 10 日未明の臨時閣議で、「2012 年度税制改正大綱」を閣議決定した。直前まで政府税制調査会では、住宅に係る固定資産税の優遇措置について激しい議論が展開されたが、来年度税制改正で見直しを示唆されていた新築住宅の固定資産税の特例は、現行の優遇措置を延長することで決着した。住宅用地の課税標準額を評価額の 6 分の 1 とする措置も、現行の特例を 3 年間延長する。認定長期優良住宅に係る優遇措置 (所得税、登録免許税、不動産取得税、固定資産税) もほぼ現行の優遇措置が延長された。

「認定省エネ住宅 (仮称)」に対する税制特例も認められた。固定資産税と不動産取得税に対する優遇は認められなかったものの、住宅ローン減税の控除対象借入限度額の引上げ (2012 年度 3000 万円 4000 万円、2013 年度 2000 万円 3000 万円) を措置し、登録免許税の税率を一般住宅より優遇する。認定省エネ住宅は、国土交通省が来年 1 月の通常国会に提出予定の「低炭素まちづくり促進法」(仮称) を根拠法とする予定。

住宅取得に係る贈与税の非課税枠の拡充も継続することになった。来年度税制改正では、この優遇措置に「省エネ・耐震性に優れた住宅」の枠を設け、「一般住宅」よりも優遇措置を拡大する。2012 年は非課税枠が 1500 万円 (一般住宅 1000 万円)、2013 年は 1200 万円 (同 700 万円)、2014 年は 1000 万円 (同 500 万円) となる。

「省エネ・耐震性に優れた住宅」の基準は、住宅性能評価における「省エネ等級 4」もしくは「耐震等級 2」となる。省エネ等級 4 は、住宅エコポイントの対象物件と同様となる。

一方、Jリート関連の税制改正の目玉だった内部留保を許容する税制措置は認められなかった。金融庁が中心となり、事業用資産の買換え特例を利用した際の譲渡益について内部留保を許容するよう、導管性要件の見直しを要望していたが、最初の査定で退けられた。金融庁によると、買換え特例を利用した場合でも、譲渡益を配当に回さず内部留保するのは導管性の理念に反するとの見解を、税務当局から受けたという。

〔URL〕<http://www.mlit.go.jp/common/000185390.pdf>

【問合せ先】総合政策局政策課企画専門官(税制) 03 - 5253 - 8111 内線 24262、24272

国交省、東北6県の在庫、異型棒鋼が「やや品不足」と「普通」の境界上に

国土交通省が12月9日にまとめた「主要建設資材需給・価格動向調査結果(11月16~20日現在)」の予備調査によると、東北地方と周辺地域(11県：青森・岩手・宮城・秋田・山形・福島・茨城・栃木・群馬・千葉・新潟)の需給動向については、全ての資材が「均衡」で、前回調査(11月1~5日調査)と比べ大きな変化はみられない。

この調査では、生コンや鋼材、木材など7資材13品目について、価格や需給、在庫などの動向を調査。

〔東北地方及び周辺地域における建設資材の動向〕【価格動向】 全ての資材が「横ばい」で、前回調査(11月1~5日調査)と比べて大きな変化はみられない【需給動向】

全ての資材が「均衡」で、前回調査(同)と比べて大きな変化はみられない【在庫状況】 全ての資材が「普通」で、前回調査(同)と比べて大きな変化はみられない。

〔東北地方6県における建設資材の動向〕【価格動向】 全ての資材が「横ばい」で、前回調査(同)と比べて大きな変化はみられない【需給動向】 全ての資材が「均衡」で、前回調査(同)と比べて大きな変化はみられない【在庫状況】 異形棒鋼は「普通」から「『やや品不足』と『普通』の境界上」に変化 木材(製材)は「普通」から「『普通』と『豊富』の境界上」に変化 その他の資材は「普通」。

〔URL〕<http://www.mlit.go.jp/common/000184980.pdf>

【問合せ先】土地・建設産業局建設市場整備課 03 - 5253 - 8111 内線 24863、24864

臨時国会で「家賃債務保証業適正化法案」が廃案に

9日閉会した臨時国会で、家賃の悪質な取立て行為の規制や家賃債務保証業の登録制度の創設などを目的とする「家賃債務保証業適正化法案」(賃借人の居住の安定を確保するための家賃債務保証業の業務の適正化及び家賃等の取立て行為の規制等に関する法律案)が廃案となった。国土交通省では「課題を整理して再び法案化する」方針で、来年1月の通常国会への法案提出は考えておらず、同法案を巡る議論で出てきた課題や社会情勢の変化などを検討したうえで、新たな法案を策定するとしている。

【問合せ先】住宅局住宅総合整備課 03 - 5253 - 8111(代)

住金機構、12月のフラット35の最低金利が2.21%に上昇

(独)住宅金融支援機構は、長期固定型住宅ローン「フラット35」の取扱金融機関が

適用する 12 月の金利を発表した。フラット 35 の「返済期間 21 年以上 35 年以下」の場合の融資金利幅は年 2.210～3.200%。「返済期間 20 年以下」の場合の融資金利幅は年 1.920～3.200%。

【フラット 35】返済期間 21 年以上 35 年以下の場合の金利幅は年 2.210～3.200% (取扱金融機関が提供する金利で最も多いのは 2.210%)。「返済期間 20 年以下の場合」の金利幅は年 1.920～3.200% (取扱金融機関が提供する金利で最も多いのは 1.920%)。

【フラット 50】返済期間が「36 年以上 50 年以下の場合」の金利幅は 2.920～3.670% (取扱金融機関が提供する金利で最も多いのは 3.170%)。

〔URL〕<http://www.flat35.com/kinri/index.php/rates/top>

【問合せ先】お客様コールセンター 0570-0860-35



調査統計

国土省、不動産の発注は前年比 6.3%増の 801 億円で 5 カ月ぶり増

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、受注高は前年同月比 8.2%増の 3 兆 5575 億円で、8 カ月ぶりの増加となった。元請受注高は同 14.7%増の 2 兆 5647 億円、下請受注高は同 5.6%減の 9927 億円。

10 月の元請受注高を発注者別にみると、「公共機関」からは同 31.5%増の 9537 億円、「民間等」からは同 6.7%増の 1 兆 6110 億円。「民間等」のうち、建築工事・建築設備工事(1 件 5 億円以上)は、同 8.7%増の 3020 億円で、3 カ月ぶりに増加した。このうち「不動産」からの発注は、同 6.3%増の 801 億円で 5 カ月ぶりの増加。

工事種類別で受注工事額の多いのは、「住宅」717 億円、「医療・福祉施設」562 億円、「工場・発電所」542 億円など。

発注者別・工事種類別で受注工事額の多いのは、「不動産」の「住宅」621 億円、サービス業の「医療・福祉施設」496 億円、製造業の「工場・発電所」332 億円など。

〔URL〕<http://www.mlit.go.jp/common/000185133.pdf>

【問合せ先】総合政策局建設統計室 03-5253-8111 内線 28622、28623、28624



市場動向

アットホーム、10 月の新築戸建の成約価格は上昇、中古 M は下落

アットホームがまとめた 10 月の「首都圏の新築戸建・中古マンション価格動向調査」によると、新築戸建の戸当たり平均成約価格は 3232 万円で、前年同月比 0.4% 上昇し、10 カ月連続のプラスとなった。これは、価格の高い東京 23 区が上昇したことによるもので、都下、神奈川県、埼玉県では下落が続き、首都圏平均の上昇率は 10 カ月間で最低となった。一方、中古マンションの戸当たり平均成約価格は 2066 万円で、前年同月比 1.3% 下落し、3 カ月連続のマイナスとなった。

〔新築戸建の成約価格のエリア別状況〕 首都圏の戸当たり平均成約価格 = 3232

万円(前年同月比0.4%上昇)、10 カ月連続のプラス、うち 東京 23 区 = 4336 万円(同 0.4%上昇) 東京都下 = 3369 万円(同 2.1%下落) 神奈川県 = 3310 万円(同 2.9%下落) 埼玉県 = 2682 万円(同 4.0%下落) 千葉県 = 2593 万円(同 0.7%上昇) と、東京 23 区と千葉県が前年水準を上回っている。

[中古マンションの戸当たり平均成約価格] 首都圏の戸当たり平均成約価格 = 2066 万円(前年同月比 1.3%下落)、3 カ月連続のマイナス、うち 東京 23 区 = 2606 万円(同 7.6%上昇) 東京都下 = 1925 万円(同 9.1%下落) 神奈川県 = 2022 万円(同 3.2%下落) 埼玉県 = 1461 万円(同 1.8%上昇) 千葉県 = 1662 万円(同 20.2%下落)。

[U R L] <http://athome-inc.jp/pdf/market/11112901.pdf>

【問合せ】広報担当 03 - 3580 - 7185

養成講座

住金普及協、今年度第3回の「ローンアドバイザー養成講座」受付開始

一般財団法人住宅金融普及協会は12月6日から、今年度の「第3回住宅ローンアドバイザー養成講座」の受講者募集を開始した。来年1月24日まで募集する。講座は、札幌市から那覇市まで全国35会場で開催。Aコース=受講料2万1000円 Bコース=2万4000円)があり、それぞれ基礎編(AコースはWeb講習、Bコースは会場DVD講習)と応用編(AコースとBコースともに会場DVD講習)で構成している。合格発表は来年3月23日。

[U R L] <http://www.hlpa.or.jp/Seminar/index.aspx>

【問合せ】03 - 3260 - 7346

会員動向

スターツCAM、災害対応エネルギーS導入の賃貸マンションを発売

スターツグループのスターツCAM(株)は、免震構造を導入したマンションに防災設備を付加した「防災賃貸マンション」に、LPガスによる「災害対応型エネルギーシステム」を採用し、12月から発売する。

同商品は、岩谷産業(株)の「災害対応型エネルギーシステム」を採用することで、都市ガスや電気の供給が遮断されるような事態が発生しても、各住居内に一定のガスや電力、水道のほか、エレベーターへの電力供給など最低限のエネルギーを早期に確保する。敷地内に大型LPガスタンクとガス発電機を設置し、ストックしたガスを利用し発電することで、ガスと電力を確保する。ガスタンク1tバルクで残量50%程度の場合、15戸の賃貸住宅が1週間程度エネルギーを確保できる見通し。

モデルプランでは、マンホールトイレや防災・救援グッズ、井戸、かまどベンチ、非常用浄水器も提案する。免震構造建物への導入が前提。価格は個別性が高いとして非公表。

[U R L] <http://www.starts-cam.co.jp/pdf/20111209.pdf>