



今週の フラッシュ

発売は首都・近畿圏とも 2 桁減、売行きは好調

～不動産経済研、6月の新築分譲マンション市場動向

不動産経済研究所がまとめた今年6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3441戸で、前年同月比32.9%減と大幅に減少し、前月の増加から再び減少に転じた。月間契約率は前年同月比4.7Pダウンの79.2%で、好・不調の目安となる70%ラインを上回った。同社では「東日本大震災のショックによる混乱も時間の経過とともに落ち着きを取り戻しつつあるものの、湾岸から内陸部へとか、超高層から低層へとか、安心・安全への志向といった購入者ニーズの変化に、供給サイドの対応が手間取り、売り出し時期の先延ばしなどにつながっているのでは」と分析。

一方、近畿圏の発売戸数は1888戸で、同22.9%減と、首都圏同様に前月の増加から再び減少に転じた。月間契約率は74.9%で同2.0Pのダウンとなったものの、5カ月連続して70%ラインを突破して、売れ行きは引き続き好調。

首都圏、契約率79.2%、発売は千葉県のみ増加、平均価格と㎡単価共に下落

首都圏の6月の発売戸数は3441戸で、前年同月比32.9%減と、前月の増加から再び減少に転じた。

[エリア別の発売状況] 東京23区部=1572戸(前年同月比31.4%減) 東京都下=274戸(同53.3%減) 神奈川県=871戸(同42.6%減) 埼玉県=326戸(同13.3%減) 千葉県=398戸(同11.2%増) と、千葉県のみが前年水準を上回っている。

[エリア別の売行き状況] 東京23区部=81.7%(前年同月比1.7P減) 東京都下=82.1%(同6.0P減) 神奈川県=70.1%(同19.1P減) 埼玉県=73.6%(同1.8P増) 千葉県=91.7%(同21.3P増) で、埼玉県と千葉県が前年を上回っている。

[価格動向] 戸当たり平均価格=4507万円で、前年同月比187万円、4.0%の下落。3カ月ぶりのダウン。㎡単価=62.8万円で、同1.3万円、2.0%の下落。3カ月ぶりのダウン。[平均専有面積]71.82㎡で、前年同月比1.40㎡減、1.9%の縮小。[即日完売]18物件534戸(シェア15.5%)。

[販売在庫の状況]6月末時点の販売在庫は4646戸で、前月末比71戸の増加、2カ月連続の増加。前年同月末(5481戸)比では835戸の減少。

[7月の発売予測]7月の発売は前年同月(4128戸)を下回る3500戸前後を予測。

近畿圏、契約率は74.9%、平均価格は2カ月ぶり上昇、㎡単価は4カ月連続上昇
近畿圏の6月の新規発売は1888戸で、前年同月(2449戸)比22.9%の減少で、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 = 642 戸(前年同月比 1.4%増) 大阪府下 = 446 戸(同 44.9%減) 神戸市部 = 218 戸(同 10.7%減) 兵庫県下 = 264 戸(同 38.2%減) 京都市部 = 76 戸(同 5.0%減) 京都府下 = 4 戸(同 91.3%減) 奈良県 = 2 戸(同 97.9%減) 滋賀県 = 236 戸(前年同月 2 戸) 和歌山県 = 0 戸(同 0 戸)。

[売行き状況] 初月契約率は 74.9%で、前年同月(76.9%)に比べ 2.0P のダウン、前月(77.6%)比では 2.7P のダウンとなった。

[価格動向] 戸当たり平均価格 = 3419 万円で、前年同月比 21 万円、0.6%の上昇。2 カ月ぶりのアップ m²単価 = 48.9 万円で、同 0.3 万円、0.6%の上昇。4 カ月連続のアップ。

[平均専有面積] 69.98 m²で、同 0.13 m²増、0.2%の拡大。[即日完売] 6 物件 233 戸(シェア 12.3%)。[販売在庫の状況] 6 月末時点の販売在庫は 2916 戸で、前月末比 88 戸の減少、6 カ月連続の減少。前年同月末(4098 戸)比では 1182 戸の減少。

[7 月の発売予測] 7 月の発売は前年同月(1908 戸)を上回る 2200 戸程度を予測。

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

【問合せ先】企画調査部 03 - 3225 - 5301

政策動向

内閣府、総合特別区域法施行令案と基本方針案で 7/21 まで意見募集

内閣府は、「総合特別区域法」の規定に基づき、総合特別区域における課税の特例の対象となる事業を定めるとともに、準用河川の特定発電水利使用に関する河川法の特例を定めるなどのため、「総合特別区域法施行令案」と「総合特別区域基本方針案」を策定したことから、この両案に関する一般からの意見(パブリックコメント)募集を 6 月 22 日(水)から開始した。7 月 21 日(木、消印有効)まで受け付ける。

施行令案の骨子は、(1)国際戦略総合特別区域において適用される課税の特例対象事業(2)地域活性化総合特別区域において適用される課税の特例対象事業(3)準用河川に係る河川法の特例等 の 3 本柱。

なお、同施行令案と同基本方針案などの詳細は、下記 URL で閲覧できる。

[URL] <http://search.e-gov.go.jp/servlet/Public?CLASSNAME=PCMMSTDETAIL&id=060110622&Mode=0>

【問合せ先】内閣官房地域活性化統合事務局 意見募集担当 03 - 3539 - 2283

内閣府、総合特別区域法施行規則案で 7/22 まで意見募集

内閣府は、今通常国会(第 177 回)で「総合特別区域法」が成立したのに伴い、同法の施行に必要な事項を定めるため、「総合特別区域法施行規則案」(府令案)を策定したことから、この案に関する一般からの意見(パブリックコメント)募集を 6 月 23 日(木)から開始した。7 月 22 日(金、消印有効)まで受け付ける。

府令案など詳細は下記 URL で閲覧できる。

[URL] <http://search.e-gov.go.jp/servlet/Public?CLASSNAME=PCMMSTDETAIL&id=095110360&Mode=0>

【問合せ先】内閣府地域活性化推進室 意見募集担当 03 - 3539 - 2283

国土交通省、総合特別区域法施行規則案で7/26まで意見募集

国土交通省は、総合特別区域法の規定により、指定地方公共団体が特定水力発電事業を定めた地域活性化総合特別区域計画について、内閣総理大臣の認定を申請する際に、(1)特定水利使用計画を記載した書面と(2)当該特定水力発電事業が利用する流水に係る河川法第23条等の許可を受けた水利使用の内容を記載した書面を添付する必要がある。

この度、これらの書面に記載する事項などを盛り込んだ「国土交通省関係総合特別区域法施行規則案」を策定したことから、その施行規則案に関する一般からの意見(パブリックコメント)募集を6月27日(月)から開始した。7月26日(火、必着)まで受け付ける。

同省では、この意見募集の結果を踏まえ、今後、同施行規則を8月1日に公布・施行する予定。なお、詳細は下記URLで閲覧できる。

[URL] <http://search.e-gov.go.jp/servlet/Public?CLASSNAME=PCMMSTDETAIL&id=155110506&Mode=0>

【問合せ先】河川局水政課 03 - 5253 - 8111 内線 35227

国土交通省、6月の住宅エコP申請6万4284戸、エコP発行6万6601戸

国土交通省がまとめた今年6月末時点の「住宅エコポイント事業の実施状況」によると、住宅エコポイントの申請は、新築が3万2814戸、リフォームが3万1470戸、合計6万4284戸となった。また、6月の住宅エコポイントの発行状況をみると、新築が3万7257戸(111億7712万P)、リフォームが2万9344戸(18億7291.7万P)、合計6万6601戸(130億5003.7万P)となった。

《住宅エコポイントの発行・交換状況》

[2011年6月のエコポイント発行のリフォームの内訳] 窓の断熱改修2万7475件(12億5988.8万P) バリアフリー改修9296件(2億6316万P) 節水トイレの設置4832件(9728万P) 高断熱浴槽の設置4142件(8284万P) 外壁、屋根・天井又は床の断熱改修1578件(1億8539万P) 太陽熱利用システムの設置4件(8万P)の順。

[2011年6月のエコポイントの交換]14万401件(133億1471万1812P)。うち即時交換1万8857件(74億7605万3000P) 商品交換12万370件(58億3312万9818P) 環境寄附447件(116万7631P) 東日本大震災被災地支援のための寄附727件(436万1363P)。[即時交換の内訳] 新築1万3917件(69億5800万1500P) リフォーム:4940件(5億1805万1500P)。[商品交換の内訳] 商品券・プリペイドカード11万4035件(57億6574万7735P) 地域型商品券3819件(5257万5600P) 全国型の地域産品999件(622万6573P) 各都道府県の地域産品1132件(600万9473P) 省エネ・環境配慮製品385件(257万437P)の順。

【1】住宅エコポイントの申請受付開始からの累計 = 新築39万5663戸 リフォ

ーム 43 万 3813 戸 合計 82 万 9476 戸【2】住宅エコポイントの発行申請受付開始からの累計 = 新築 38 万 3125 戸(1149 億 3762 万 P) リフォーム 41 万 5337 戸(238 億 7700.2 万 P) 合計 79 万 8462 戸(1388 億 1462.2 万 P)。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000264.html

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03 - 5253 - 8111 内線 39431

住金機構、東日本大震災の被災者に対し財形災害復興住宅融資を実施

(独)住宅金融支援機構では、東日本大震災に係る政府の平成 23 年度補正予算の成立を受け、(1)東日本大震災により住宅に被害を受けた方に対する災害復興住宅融資の制度拡充や(2)東日本大震災による被災者に対する返済方法の変更の制度拡充を実施しているが、この度、東日本大震災による被災者に対して、財形住宅融資の融資条件の特例措置を実施する。

財形災害復興住宅融資の概要 融資対象者:通常の財形住宅融資を受ける条件を満たす者のうち、東日本大震災で住宅の倒壊等の被害を受けた者 融資対象:財形住宅融資の対象となる住宅の建設、購入及び補修 融資額:最高 4000 万円(但し、財形貯蓄残高の 10 倍以内で、住宅取得価額又は住宅改良価額の 80%が限度) 融資金利:融資額のうち、2810 万円までについては、当初 5 年間の金利を 0%とし、6~10 年目の金利を 0.53%引き下げる 返済期間:35 年以内 据置期間:建設・購入 5 年以内(返済期間に含まない)、補修 1 年以内(返済期間に含む) 申込期間:平成 28 年 3 月 31 日まで(但し、法律に基づく建築制限がかかる場合は、同制限解除後 6 カ月以内まで延長可)。

【東日本大震災 特設サイト】<http://www.jhf.go.jp/shinsai/index.html>

【携帯用サイト】<http://www.jhf.go.jp/i>

【問合せ先】災害専用(被災者専用)ダイヤル 0120 - 086 - 353



調査統計

国交省、5 月の不動産業の発注は前年比 61.5%増の 994 億円

国土交通省がまとめた今年 5 月の「建設工事受注動態統計調査報告」によると、受注高は 2 兆 6969 億円で、前年同月比 8.0%減と 3 カ月連続の減少。5 月としての過去最低を更新した。うち元請受注高は 1 兆 8210 億円(同 1.1%減)、下請受注高は 8759 億円(同 19.6%減)。

元請受注高を発注者別にみると、「公共機関」からは 4030 億円(同 7.4%減)、「民間等」からは 1 兆 4179 億円(同 0.8%増)。「民間等」のうち、建築工事・建築設備工事(1 件 5 億円以上)の受注工事額は 2605 億円(同 29.4%増)と、2 カ月連続の増加となった。このうち「不動産業」は 994 億円(同 61.5%増)と 2 カ月連続して増加した。同省では「マンションが好調なため」とみている。

〔工事種類別の受注高〕 土木工事 = 4524 億円(同 1.6%増、3 カ月ぶりの増加)

建築工事 = 1兆1410億円(同7.8%減、先月の増加から再び減少) 機械装置等工事 = 2276億円(同43.8%増、先月の減少から再び増加)。

[発注者別に金額が多い業種] 不動産業 = 994億円(同61.5%増、2カ月連続の増加) サービス業 = 671億円(同18.5%増、8カ月連続の増加) 製造業 = 402億円(同9.0%増、5カ月連続の増加) 卸売業、小売業 = 140億円(同16.0%増、3カ月ぶりの増加) などの順。

[工事種類別に受注工事額の多いもの] 住宅 = 932億円 工場・発電所 = 314億円 店舗 = 286億円 などの順。

[発注者別・工事種類別に受注工事額の多いもの] 不動産業の「住宅」 = 803億円 製造業の「工場・発電所」 = 257億円 サービス業の「医療・福祉施設」 = 215億円 など順。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/000149578.pdf>

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



団体動向

不動産証券化協、不動産投資インデックスを整理・統合

(一社)不動産証券化協会は6月23日、Jリートが保有する不動産の収益や評価に関する開示データをもとに同協会が算出している不動産投資インデックスを整理・統合した。同協会では、2006年4月からインデックスを提供しているが、これまでは不動産の平均年次リターンを「AJPI」、不動産リターンの月次指数値を「AJPPI」として公表していた。しかし、デリバティブなどにも利用度の高い月次指数値(従来のAJPPI)を主要指数と位置付け、「AJPI」に名称を変更するもの。基準時点の指数値を100としていた従来のAJPI(不動産の平均年次リターン)は廃止する。

これに伴い、従来の「AJPPI 四半期収益率」は、「AJPI 四半期収益率」に名称を変更するほか、新たに「AJPI 年次収益率(年間変化率)」と、実現ベースのNOIを期首鑑定評価額で除した平均利回りを算出した「AJPI キャップレート」を設けた。また、Jリートの指数などのデータをエクセルベースでダウンロードできるサービス「AJPI Databook」の提供を新たに開始する。

[URL] http://www.ares.or.jp/works/release/pdf/pr_20110623_j.pdf

【問合せ先】事務局 03-3505-8001



協会だより

2011年建設事業関係功労で西本昌弘・当協会理事が国土交通大臣表彰

当協会理事の西本昌弘・東亜地所(株)取締役会長は、平成23年建設事業関係功労者として、国土交通大臣表彰を受賞した。表彰式は7月11日(月)午前11時から、東京・霞が関の国土交通省10階共用大会議室で行われた。