



上期は 73 物件、1.4%増の 3330 戸を供給

～不動産経済研、首都圏投資用マンション市場動向

不動産経済研究所は、今年 1～6 月上旬と 2012 年 1 年間の「首都圏投資用マンション市場動向」をまとめた。それによると、今年上期に供給された投資用マンションは 73 物件、戸数にして 3330 戸で、前年同期比で物件数は 1 物件(1.4%)増加したものの、戸数は 244 戸(6.8%)減少した。1 戸当たりの平均価格は前年同期比 8.0%上昇の 2547 万円、㎡単価は同じく 1.9%上昇の 98.8 万円と、いずれもアップしている。

上期の供給エリア数は全 22 エリアで、前年同期比 3 エリアの減少。エリア別の供給動向をみると、供給戸数のトップは大田区の 664 戸、次いで墨田区 414 戸、江東区 354 戸、渋谷区 287 戸、新宿区 284 戸と続いている。上位 5 エリアの合計は 2003 戸で、シェア 60.2%(前年同期比 2.4P 増)に及んでいる。—

上期の事業主別の供給戸数をみると、◇1 位＝エフ・ジェー・ネクスト 620 戸◇2 位＝シノケンハーモニー＝486 戸◇3 位＝木下ホールディングス 337 戸◇4 位＝青山メインランド 293 戸◇5 位＝TFD コーポレーション 273 戸—の順となっており、上位 5 社のシェアは 60.3%(前年同期 69.4%)と、6 割強を占めている。

◇2012 年間に発売された投資用マンションは 143 物件、6966 戸

2012 年中に首都圏で発売された投資用マンションは 143 物件、6966 戸で、前年に比べ物件数は 43 物件(43.0%増)、戸数は 1668 戸(31.5%増)と、いずれも二桁台の大幅増加となっている。

1 物件当たりの平均戸数は 48.7 戸で、2011 年の 53.0 戸から 4.3 戸縮小した。戸当たり平均価格は前年比 2.1%下落の 2382 万円、㎡単価は同 0.8%下落の 96.8 万円。

[エリア別の供給トップ 5] 供給エリア数は全 30 エリアで、前年比 5 エリアの増加。◇1 位＝大田区 1361 戸(2 年連続のトップ)◇2 位＝練馬区 781 戸◇3 位＝墨田区 718 戸◇4 位＝豊島区 456 戸◇5 位＝横浜市中区 422 戸—の順で、上位 5 エリアの合計は 3738 戸で、シェアは 1.8P アップの 53.7%。

[事業主別の供給トップ 5] ◇1 位＝青山メインランド 1251 戸(初の首位)◇2 位＝TFD コーポレーション 1126 戸◇3 位＝エフ・ジェー・ネクスト 695 戸◇4 位＝シノケンハーモニー 571 戸◇5 位＝トーシンパートナーズ 558 戸—の順で、上位 5 社のシェアは 11.6P ダウンの 60.3%。

首都圏における投資用マンションは、超低金利や賃料収入(資産運用)期待の購入を背景に 1990 年代後半から 2000 年代前半にかけて順調に供給戸数を伸ばしていた。

ファンドへの1棟売りなどによって2004年から2006年までは3年連続で減少したものの8000戸台を維持し、2007年には供給エリアの拡大によって9210戸と初の9000戸突破を果たした。しかし、2008年以降は、地価の高騰やリーマン・ショックなどによって事業者の倒産・撤退が相次ぎ、供給戸数は3年連続で大幅に減少していた。しかし、2011年には4年ぶりに増加に転じ、次いで2012年も2年連続で伸ばして6000戸を突破している。

〔今後の投資用マンション市場の見通し〕

ランキング上位企業を中心に用地取得に積極的に取り組んでいるものの、ファミリータイプとの競合が激化しており、1年分の用地確保も難しくなっている。

「用地費の高騰、建築コストのアップなどによって物件価格がさらに上昇することになれば、購入層の一部が市場から撤退することで需要が落ち込み、供給が再び減少する可能性もある」と同社ではみている。

なお、調査結果の詳細は、特別資料集『投資用マンション市場動向 2013年版』に収録している。

〔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、地価上昇が6割強の99地区に、地方も上昇、横ばい地区が増加

国土交通省が8月27日公表した「主要都市の高度利用地地価動向～地価LOOKレポート」平成25年第2四半期(4月1日～7月1日)によると、主要都市・高度利用地150地区における地価動向は、「上昇」地区が99地区で、前回の80地区から19地区増と大幅に増えた。「横ばい」は前回の51地区から41地区に10地区減少、また「下落」は前回の19地区から10地区に減少し、上昇地区数が全体の約3分の2を占めた。

前回より上昇地点が増えたのは、利便性の高い商業系地区での不動産投資意欲の高まりや、住宅系地区での需要増加などにより、3大都市圏や一部の地方圏においても地価が上昇に転じていることによる。

従って、今後の地価動向は「3大都市圏の大半の地区で上昇を示すなど、従来の上落・横ばい基調から上昇基調への転換が広範にみられるだろう」と観測している。

〔東京圏〕全65地区＝上昇45(前回38)、横ばい16(同20)、下落4(同7) [大阪圏] 全39地区＝上昇25(同24)、横ばい14(同15)、下落地区なし [名古屋圏] 全14地区＝全ての地区が上昇(同7) [地方圏] 全32地区＝上昇15(同11)、横ばい11(同9)、下落6(同12)―など。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo04_hh_000081.html

【問合せ先】 土地・建設産業局地価調査課 03-5253-8111 内線 30322、30363

国交省、4～6月の建築確認申請は前年同期比13.2%の16万5237件

国土交通省がまとめた「建築確認件数等及び構造計算適合性判定を要する物件に係る確認審査日数の状況」(2013年4～6月分)をまとめた。

それによると、建築確認(交付件数)は、前年同期比13.1%増の16万2693件で、昨年1～3月期以来、6期連続して増加している。物件種別の内訳をみると、マンションなどのいわゆる1～3号建築物は4万2957件(前年同期比10.4%増)、木造2階建て住宅などいわゆる4号建築物は11万9736件(同14.1%増)と、共に増加している。一方、建築確認(申請件数)は、前年同期比13.2%増の16万5237件で、昨年1～3月期以来、6期連続して増加している。物件種別の内訳をみると、マンションなどのいわゆる1～3号建築物は4万4557件(前年同期比11.9%増)、木造2階建て住宅などいわゆる4号建築物は12万680件(同13.7%増)と、共に増加している。

<構造計算適合性判定を要する物件に係る確認審査日数の状況>

さらに、構造計算適合性判定を要する物件に係る確認審査日数の状況(確認申請受付から確認済証交付までの平均審査日数)をみると、〔指定確認検査機関〕◇平均所要時間=27.8日◇申請者側作業日数=14.5日〔特定行政庁・建築主事〕◇平均所要時間=40.0日◇申請者側作業日数=15.7日。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000421.html

【問合せ先】住宅局建築指導課 03-5253-8111 内線39519

国交省、今年3月末の宅建業者は前年度比1.1%減の12万2510業者

国土交通省がまとめた「平成24年度宅地建物取引業法の施行状況調査」(平成25年3月末)の結果によると、宅地建物取引業者数は、大臣免許が2137業者、知事免許が12万373業者で、全体では12万2510業者となり、前年度比1412業者、1.1%の減少となっている。

免許別に前年度比の内訳をみると、◇大臣免許=5業者増、0.2%増◇知事免許=1417業者減、1.2%減◇全体=1412業者減、1.1%減—で、7年連続の減少。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000097.html

【問合せ先】土地・建設産業局 不動産業指導室 03-5253-8111 内線25123、25124

国交省、3月分の不動産価格指数、全国の住宅総合指数は98.7の横ばい

国土交通省がまとめた「不動産価格指数(住宅)」(2013年3月分)によると、全国の住宅総合指数(2008年度平均=100)は98.7(前年同月比+0.0%)で、更地・建物付土地は97.4(同-0.3%)、マンションは107.4(同+2.2%)となった。

〔南関東圏〕◇住宅総合指数=101.9(前年同月比+2.1%)、うち◇更地・建物付土地=101.6(同+2.7%)◇マンション=103.2(同-0.1%)〔名古屋圏〕◇住宅総合指数=96.7(同+1.4%)、うち◇更地・建物付土地=95.5(同+1.0%)◇マンション=113.4(同+6.9%)〔京阪神圏〕◇住宅総合指数=99.0(同-0.3%)、うち◇更地・建物付土地=97.3(同-0.6%)◇マンション=111.5(同+2.0%)〔東日本大震災の被災地である東北地方〕◇住宅総合指数=106.6(同+5.9%)、うち◇更地・建物付土地=

105.4(同+5.9%)◇マンション(サンプル数が少なく参考値)=130.4(同+8.6%)

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001006948.pdf>

【問合せ】 土地・建設産業局参事官室 03-5253-8111 内線 30222、30214

住金機構、6月の住宅ローン利用、変動型が大幅に増加

(独法)住宅金融支援機構は、今年5~6月期の「民間住宅ローン利用者の実態調査」をまとめた。住宅ローンの金利タイプ別の利用割合をみると、6月は「変動型」が前月比12.0P増の44.6%と大幅に増加した。

「固定期間選択型」の6月の利用割合は前月比4.2P増の35.5%。このうち最も利用割合が多いのは10年で、2.6P増の16.3%。「全期間固定型」の利用割合は16.2P減の19.9%で、大幅に減少した。調査対象は5~6月の民間住宅ローン利用者で、調査時期は6月15~19日。

[URL] http://www.jhf.go.jp/about/research/loan_user.html

【問合せ】 調査部 0120-0860-35

調査統計

国交省、石油は被災3県・全国共にやや上昇、被災地は生コン、骨材等も

国土交通省は8月26日、「主要建設資材需給・価格動向調査(建設資材モニター調査)」(8月1~5日現在)の結果をまとめた。この調査は、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したもの。

〈全国における建設資材の動向〉【価格動向】◇石油=やや上昇◇その他の資材=横ばい【需給動向】全ての資材=均衡【在庫状況】全ての資材=普通。

〈被災3県における建設資材の動向〉【価格動向】◇生コンクリート、骨材(再生砕石)、H形鋼、木材(型枠用合板)、石油=やや上昇◇その他の資材=横ばい【需給動向】◇骨材(再生砕石)=ややひっ迫◇アスファルト合材(新材)=やや緩和◇その他の資材=均衡【在庫状況】◇骨材(砂、砕石、再生砕石)=やや品不足◇骨材(砂利)、異形棒鋼、H形鋼、木材(製材、型枠用合板)=普通。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo14_hh_000387.html

【問合せ】 土地・建設産業局・労働資材対策室 03-5253-8111 内線 24863、24864

市場調査

アットホーム、7月の首都圏居住用賃貸の成約0.5%増の1万9037件

アットホームがまとめた7月の「首都圏居住用賃貸物件市場動向」によると、居住用賃貸物件の成約数は1万9037件で、前年同月比0.5%増加し、14か月連続のプラスとなった。一方、戸当たり平均賃料をみると、マンションでは、新築がファミリー向き物件の成約減で前年同月比5か月ぶりに下落となったが、中古は4か月連続の上

昇。アパートは、新築が前年同月比7か月連続の上昇、中古は全エリアで平均面積は拡大し、再び上昇に転じた。

〔居住用賃貸物件の登録状況〕◇首都圏の登録件数=26万9475件(前年同月比2.4%減)、うち◇東京23区=13万3670件(同5.3%減)◇東京都下=2万5703件(同0.7%減)◇神奈川県=6万2861件(同0.5%減)◇埼玉県=2万5006件(同5.8%増)◇千葉県=2万2235件(同0.1%減)一で、埼玉県だけが前年水準を上回っている。

〔成約のエリア別状況〕◇首都圏の成約件数=1万9037件(前年同月比0.5%増)、14か月連続のプラス、うち◇東京23区=8583件(同6.4%増)◇東京都下=1587件(同5.9%増)◇神奈川県=5308件(同9.3%減)◇埼玉県=1885件(同0.9%増)◇千葉県=1674件(同1.0%増)一で、神奈川県のみが前年水準を下回っている。

〔㎡当たり成約賃料・首都圏平均〕◇賃貸マンション=2594円(同0.2%上昇)◇賃貸アパート=2141円(同1.2%下落)〔1戸当たり成約賃料・首都圏平均〕◇賃貸マンション=9.09万円(同1.9%上昇)◇賃貸アパート=6.22万円(同0.5%上昇)。

〔URL〕<http://athome-inc.jp/news/market.html>

【問合せ先】広報担当 03-3580-7185

セミナー

マン管C、9/10耐震改修促進法と被災マンション法改正でセミナー

(公財)マンション管理センターは、耐震改修促進法および被災マンション法の改正を受けて、マンション管理組合やマンション管理士、管理会社などを対象とした特別セミナーを9月10日(火)午後1時半から開催する。会場は東京・文京区の住宅金融支援機構『すまい・るホール』。定員は250名(先着順、定員になり次第締め切る)。受講料(資料代として)は1000円。

受講申込みはネット(<http://www.mankan.or.jp/Hisai/write.aspx>)で受け付ける。

〔URL〕http://www.mankan.or.jp/01_seminar/pdf/tseminar250910.pdf

【問合せ先】企画部 03-3222-1518

協会だより

◆9月の行事予定

◇2日(月)	18:00~	第4回耐震化実践アプローチセミナー〔都庁大会議場〕
◇3日(火)	13:30~	不動産仲介セミナー(流通委員会)〔スクワール麹町〕
◇6日(金)	9:45~	宅地建物取引主任者法定講習〔連合会館〕
◇13日(金)	13:30~	営業マネージャー向け実践講座(組織委員会)〔あすか会議室〕
◇17日(火)	12:00~	組織委員会幹部会〔協会会議室〕
◇19日(木)	12:00~	政策委員会〔弘済会館〕
◇20日(金)	15:00~	住生活女性会議第3回連続勉強会〔弘済会館〕