



中古M、中古戸建て共に成約価格が上昇

～東日本レイズ、1月の活用実績と流通市場動向

(公財)東日本不動産流通機構(通称:東日本レイズ)がまとめた2014年1月度(1月1日～31日)の「レイズ活用実績報告」と月例「首都圏不動産流通市場動向～マーケットウォッチ」によると、レイズ活用実績では、東日本の新規登録件数は26万5513件(前年同月比3.2%増)、このうち売物件の登録件数は5万6985件(同5.3%増)、賃貸物件の登録件数は20万8528件(同2.6%増)と、共に前年水準を上回っている。成約報告をみると、売物件は6046件(同4.9%増)、賃貸物件は2万921件(同6.0%増)で、成約報告の合計は2万6967件(同5.7%増)と、売物件、賃貸物件ともに前年水準を上回った。

昨年10月分から、在庫物件のメンテナンス措置(登録期間が180日を超えた物件を対象に一旦登録在庫から外す)を開始したため、昨年11月末と12月末の登録在庫は、売物件・賃貸物件ともに前年同月比が減少し、今年1月も減少は続いている。

一方、今年1月の首都圏のマーケット概況をみると、中古マンションの成約件数は2688件(前年同月比6.8%増)で、17か月連続して前年水準を上回っている。また中古戸建住宅の成約件数は887件(同2.4%増)で、2か月連続で前年水準を上回った。

成約価格をみると、中古マンションの成約平均価格は2673万円(同1.2%上昇)で、前月より上昇している。中古戸建住宅の成約平均価格は2885万円(同0.5%上昇)で、3か月ぶりに前年水準を上回った。このほか、新築戸建住宅をみると、成約件数は372件(同9.3%減)で、4か月連続で前年水準を下回った。成約平均価格は3491万円(同3.8%上昇)で、3か月ぶりに上昇。

《2014年1月度のレイズ活用実績の概要》[新規登録件数]=26万5513件(前年同月比3.2%増)、うち◇売物件=5万6985件(同5.3%増)◇賃貸物件=20万8528件(同2.6%増)[成約報告件数]2万6967件(同5.7%増)、うち◇売物件=6046件(同4.9%増)◇賃貸物件=2万921件(同6.0%増)[条件検索]970万931件(同14.8%増)[図面検索]2152万8800件(同12.1%増)[東日本月末在庫状況]58万7267件(同6.5%減)、うち◇売物件=16万637件(同11.2%減)◇賃貸物件=42万6630件(同4.6%減)[総アクセス件数]3261万8382件(同12.1%増)―と二桁拡大が続いている。

《2014年1月の首都圏不動産流通市場動向の概要》

【中古マンション】◇成約件数=2688件(前年同月比6.8%増)で、17か月連続の増加◇成約㎡単価=首都圏平均41.53万円(同4.5%上昇)で、13か月連続の上昇◇成

約平均価格＝2673万円(同1.2%上昇)で、13か月連続の上昇◇成約平均面積＝64.36㎡(同3.1%減)、7か月連続の減少◇平均築年数＝19.38年◇新規登録件数＝1万3892件(同3.3%減)で、14か月連続の減少。

【中古戸建住宅】◇成約件数＝887件(前年同月比2.4%増)で、2か月連続で増加◇成約平均価格＝2885万円(同0.5%上昇)で、3か月ぶりに上昇◇土地面積＝147.29㎡(同2.3%減)、2か月連続の減少◇建物面積＝103.84㎡(同1.1%減)で、2か月連続の減少◇平均築年数＝19.84年◇新規登録件数＝5574件(同0.6%減)で、前月の増加から再び減少。

【新築戸建住宅】◇成約件数＝372件(前年同月比9.3%減)で、4か月連続の減少◇成約平均価格＝3491万円(同3.8%上昇)で、3か月ぶりに上昇◇土地面積＝113.18㎡(同0.6%増)で、5か月連続の増加◇建物面積＝97.47㎡(同2.0%増)で、8か月連続の増加。

【土地(面積100～200㎡)】◇成約件数＝312件(前年同月比4.0%減)で、4か月連続の減少◇成約㎡単価＝19.18万円(同7.0%下落)で、3か月ぶりの下落◇成約平均価格＝2739万円(同8.5%下落)で、3か月ぶりの下落。

〔URL〕http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw_201401.pdf(マーケットウォッチ)
http://www.reins.or.jp/pdf/info/nl/nl_201401.pdf(実績報告)

【問合せ先】03-5296-9350

政策動向

東京都、第1回医療・介護連携型サ高住モデル事業を3/14まで公募

東京都は2月14日から、平成26年度の第1回医療・介護連携型サービス付き高齢者向け住宅モデル事業の公募を開始した。3月14日まで受け付ける。また、今後の公募については、今年度第2回公募を6月から7月頃、第3回公募を9月頃に予定している。

この医療・介護連携型サービス付き高齢者向け住宅モデル事業は、高齢者が医療や介護等が必要になっても、安心して住み慣れた地域で住み続けることのできる住まいを充実させるため、医療・介護・住宅の三者が相互に連携し、各サービスを効果的に提供する方策や、体制の整っているサービス付き高齢者向け住宅を選定し、併設する医療・介護サービス事業所などの整備費について、東京都が補助を行うもの。

モデル事業の対象は、①サービス付き高齢者向け住宅、医療系及び介護系併設事業所を一体として、新規で建築又は既存建築物を改修して整備する事業(医療・介護系事業所のいずれかは近接事業所との連携も可。ただし、近接事業所は補助対象としない)②サービス付き高齢者向け住宅内で提供される生活支援サービス、医療系及び介護系併設事業所等において提供されるサービスの実施主体が連携して、各サービスを効果的に提供する方策や体制の整っている事業一の両方に該当するもの。

公募要項などの詳細は、下記URLで閲覧できる。

〔URL〕http://www.fukushihoken.metro.tokyo.jp/kourei/jiritsu_shien/model/index.html

調査統計

国土省、昨年 12 月の建設総合統計、出来高総計 16.9%増の 4.9 兆円

国土交通省は 2 月 17 日、「建設総合統計」(平成 25 年 12 月分)をまとめ、公表した。それによると、昨年 12 月の出来高総計は 4 兆 9202 億円(前年同月比 16.9%増)、このうち民間総計は 2 兆 6604 億円(同 13.7%増)、公共総計は 2 兆 2598 億円(同 20.9%増)となっている。

この建設総合統計は、建築着工統計調査や建設工事受注動態統計調査から得られる工事費額を着工ベースの金額として捉え、これらを月々の出来高ベースに展開して建設工事の出来高を推計し、国内の建設活動を出来高ベースで把握することを目的とした加工統計。この統計の一部は内閣府が作成する四半期別 GDP 速報等の基礎データとして活用。

〔民間の出来高総計の内訳〕〈建築〉2 兆 2319 億円(前年同月比 15.8%増)、うち居住用 1 兆 5065 億円(同 15.0%増)、非居住用 7254 億円(同 17.4%増)〈土木〉4285 億円(同 4.1%増)。

〔公共の出来高総計の内訳〕〈建築〉3030 億円(同 14.5%増)、うち居住用 565 億円(同 37.8%増)、非居住用 2466 億円(同 10.3%増)〈土木〉1 兆 9568 億円(同 22.0%増)。

〔地域別の出来高〕◇北海道=2609 億円(前年同月比 11.1%増)◇東北=6186 億円(同 16.6%増)◇関東=1 兆 5594 億円(同 11.8%増)◇北陸=3070 億円(同 29.7%増)◇中部=5574 億円(同 16.1%増)◇近畿=5950 億円(同 16.4%増)◇中国=2840 億円(同 26.1%増)◇四国=1496 億円(同 26.2%増)◇九州・沖縄=5881 億円(同 23.3%増)。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000424.html

【問合先】総合政策局・建設統計室 03-5253-8111 内線 28612

市場動向

首都圏の今年 1 月の建売発売 27.1%減の 245 戸、契約率 38.4%

不動産経済研究所がまとめた 1 月の「首都圏建売住宅市場動向」(団地型)によると、月中の新規発売戸数は前年同月比 27.1%減の 245 戸となった。月間契約率は 38.4%で、11.6P アップしている。

地域別の発売戸数をみると、◇東京都=56 戸(前年同月比 47.7%減、シェア 22.9%)◇千葉県=87 戸(同 28.7%減、同 35.5%)◇埼玉県=78 戸(同 20.4%減、同 31.8%)◇神奈川県=24 戸(同 166.7%増、同 9.8%)◇茨城県=供給ゼロ。神奈川県が大きく伸ばした一方で、東京都や千葉県、埼玉県はいずれも二ケタの減少。

戸当たり平均価格は 4401.2 万円で、前年同月(3850.9 万円)比では 550.3 万円、14.3%の上昇。地域別にみると、◇東京都=5389.8 万円(前年同月比 881.3 万円、

19.5%上昇)◇千葉県=4091.1万円(同407.9万円、11.1%上昇)◇埼玉県=3769.1万円(同541.3万円、16.8%上昇)◇神奈川県=5273.3万円(同183.3万円、3.6%上昇)と、すべてのエリアで上昇した。

平均敷地面積は133.34㎡で、前年同月(129.99㎡)比3.35㎡(同2.6%)の拡大、平均建物面積は98.99㎡で、同(99.62㎡)比0.63㎡(同0.6%)の縮小。

即日完売物件はなかったものの、4件122戸が月内完売となった。1月末時点の販売在庫(発売後6カ月以内)は863戸で、前月末(943戸)比80戸の減少、前年同月末(882戸)比では19戸の減少。

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

【問合せ先】企画調査部 03-3225-5301

ビル市況

三鬼商事、都心5区の空室率7.18%、前月比0.16P減で7か月連続改善

三鬼商事がまとめた2014年1月末現在「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25棟、既存ビル2619棟)によると、今年1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7.18%で、前月比0.16P減と、7か月連続で低下し、改善した。同社では「1月は満室や高稼働で竣工した新築ビルがあったことや、既存ビルにも自社ビルからの借り換え移転などに伴う成約の動きが見られたことから、東京ビジネス地区全体の空室面積がこの1か月間に約1万坪減少した」と分析。

〔大型新築ビル(25棟)〕◇空室率=14.42%(前月比0.08P減、前年同月比9.79P減)、「1月は一部で募集面積を残して竣工したビルも見られたものの、満室や高稼働での竣工となったビルがあったほか、1年以内に竣工したビルにも成約が進んだため、空室率が低下」◇平均月額坪当たり賃料=2万7388円(前年同月比12.29%、2997円上昇、前月比では0.82%、222円上昇)。

〔大型既存ビル(2619棟)〕◇空室率=7.04%(前月比0.17P減、前年同月比1.08P減)、「1月は大型解約の影響が見られた一方、自社ビルからの借り換えや統合に伴う需要などで成約が進み、空室面積が減少した」◇平均月額坪当たり賃料=1万5964円(前年同月比2.55%、418円下落、前月比では0.36%、58円下落)。

〔URL〕https://www.e-miki.com/market/download/sikyo/F1402_T0.pdf

【問合せ先】Mネット事業部 03-3275-0155

セミナー

住宅総合C、3/4「消費税率引上げ後の市場動向と購入者」でセミナー

(公財)日本住宅総合センターは、3月4日午後3時から、東京・千代田区平河町の

都道府県会館 101 大会議室で、第 94 回住宅・不動産セミナーを開催する。テーマは、「2014 年 住宅・不動産市場の展望～消費税率引き上げ後の市場動向と購入者に訴求すべきこと」。講師は(株)東京カンテイ市場調査部上席主任研究員の中山登志朗氏。参加費は無料。申込み締切日は 2 月 28 日。定員(140 名)になり次第締切。

申込みは第 94 回住宅・不動産セミナー申込み専用サイト(下記 URL)から。

[URL] <https://www.hrf.or.jp/semi/>

【問合せ先】 研究部 03-3264-5901

シンポジウム

不動産学会、「官民連携による都市輸出の未来」をテーマに 3/25 シンポ

(公社)日本不動産学会は、3 月 25 日(火)午後 1 時半から、東京・文京区の住宅金融支援機構本店 1 階「すまい・るホール」で、「官民連携による都市輸出の未来」をテーマに、不動産政策シンポジウムを開催する。都市再生機構と住宅金融支援機構の共催、国土交通省や当協会など住宅・不動産業界団体などが後援する。一般公開で無料、定員は 200 名(申込先着順)。

シンポジウムでは、官民連携による都市輸出について、民間企業のプラットフォームとして設立された J-CODE の活動報告を中心に、新興国での都市開発事業の展望と課題について考える。

プログラムや参加申込方法などの詳細は、下記の URL で閲覧できる。

[URL] http://www.jares.or.jp/events/2014.3.25_sympo.html

【参加申込先】 F A X 03-5211-1425、e-mail: jares@js4.so-net.ne.jp

<申込・問合せ先> (公社)日本不動産学会 事務局 03-5211-1037

会員動向

◆ 事務所移転

◇(株)サムシング、(株)G I R(ともに正会員)は 2 月 24 日(月)から、本社事務所を下記に移転し、業務を開始する。

[新所在地] 〒135-0042 東京都江東区木場 1-5-25

深川ギャザリアタワー S 棟 4 階

各社の電話番号と F A X 番号は次のとおり。

(株)サムシング T E L 03-5665-0841(代) F A X 03-5606-7766

(株)G I R T E L 03-5665-0955(代) F A X 03-5606-7707