

今週の
フラッシュ

昨年の全国マンション、6年ぶり10万戸超

～不動産経済研、今年は4.5%増の約11万戸を予測

不動産経済研究所がまとめた2013年の「全国マンション市場動向」によると、昨年1年間に全国で発売された民間による新築分譲マンション(投資用物件や定期借地権物件などは含まない)は10万5282戸で、前年比12.2%増と、4年連続の増加となった。発売が10万戸台になるのは2007年(13万3670戸)以来6年ぶり。また、マンションの発売総額は約4兆3945億円で、前年比8055億円、22.4%の大幅増額となった。

《新築分譲マンション市場動向の概要》

＜圏域別の発売状況＞◇首都圏＝5万6478戸(前年比23.8%増、全国シェア53.6%)
◇近畿圏＝2万4691戸(同6.1%増、同23.5%)◇東海・中京圏＝5959戸(同0.9%減、同5.7%)
◇北海道＝1685戸(同17.5%増、同1.6%)◇東北地区＝1023戸(同28.3%減、同1.0%)
◇関東地区＝1201戸(同21.8%増、同1.1%)◇北陸・山陰地区＝270戸(同37.5%減、同0.3%)
◇中国地区＝3577戸(同10.5%増、同3.4%)◇四国地区＝879戸(同24.7%減、同0.8%)
◇九州地区＝9519戸(同7.6%減、同9.0%)—となっており、東海・中京圏や東北、北陸・山陰、四国、九州が前年に比べ減少した半面、首都圏や近畿圏の大都市圏が増加したほか、北海道や関東、中国も二ケタ増と大きく伸ばした。

【主要都県・中核都市の供給内訳】首都圏では、◇東京都＝3万2776戸(前年比35.1%増)◇神奈川県＝1万1805戸(同4.8%増)◇埼玉県＝6617戸(同13.5%増)◇千葉県＝5280戸(同24.2%増)—で、全エリアが増加している。近畿圏では、◇大阪府＝1万4921戸(同0.6%減)◇兵庫県＝5835戸(同14.2%増)◇京都府＝2301戸(同27.7%増)◇奈良県＝723戸(同11.1%増)◇滋賀県＝743戸(同13.4%増)◇和歌山県＝168戸(281.8%増)—で、大阪府が微減したほかは兵庫県、京都府、奈良県、滋賀県、和歌山県は増加した。地方中核都市では、◇札幌市＝1685戸(同17.5%増)◇仙台市＝847戸(同3.2%減)◇名古屋市＝3619戸(同6.7%増)◇広島市＝1775戸(同29.6%増)◇福岡市＝3661戸(同6.1%増)—で、仙台市が減少したが、その他都市は軒並み増加となった。

＜マンション分譲価格の動向＞◇全国の戸当たり平均価格＝4174万円(前年比350万円、9.2%上昇)◇全国の平均㎡単価＝58.0万円(同4.9万円、9.2%上昇)。グロス、単価ともに3年ぶりの上昇となった。

〈圏域別の価格動向〉[首都圏]◇戸当たり平均価格＝4929万円(前年比8.6%上昇)◇平均㎡単価＝69.7万円(同8.1%上昇)[近畿圏]◇戸当たり平均価格＝3496万円(同1.7%上昇)◇平均㎡単価＝50.1万円(同2.0%上昇)一で、いずれもアップ [地方主要都市の平均価格] ◇札幌市＝3292万円(同12.0%上昇)◇仙台市＝3917万円(同15.2%上昇)◇名古屋市＝3677万円(同6.5%上昇)◇広島市＝3513万円(同9.5%上昇)◇福岡市＝2779万円(同0.8%上昇)一で、札幌市と仙台市の二桁上昇が目立つ。

〈事業主別発売戸数ランキング〉◇1位＝三井不動産レジデンシャル7476戸(前年2位)、初の全国トップ◇2位＝野村不動産6517戸(同1位)◇3位＝住友不動産5879戸(同4位)◇4位＝三菱地所レジデンス5599戸(同3位)◇5位＝大京2913戸(同6位)一と続く。年間供給が7000戸を超えた事業主が出たのは2005年以来、8年ぶり。また、2000戸以上の供給は9社(前年と同数)。上位20社の供給戸数は5万4298戸(同6068戸増)で、全国シェアは51.6%(同0.2P上昇)。

〈2014年の発売見込み〉◇全国＝約11.00万戸(前年比約4700戸、4.5%増)の見込み [圏域別] ◇首都圏＝5.6万戸(前年比0.8%減)◇近畿圏＝2.5万戸(同1.3%増)◇東海・中京圏＝0.7万戸(同17.5%増)◇九州地区＝1.15万戸(同20.8%増)一で、首都圏が0.8%微減のほかは全エリアで増加を見込んでいる。

〔URL〕 http://www.fudousankeizai.co.jp/Icm_Web/dtPDF/kisha/2013_zenkoku.pdf

【問合せ】 企画調査部 03-3225-5301

政策動向

国交省、仏MIPIMに官民連携で出展、東京への投資をアピール

国土交通省は、3月11～14日にフランス・カンヌで開かれる国際不動産見本市「MIPIM」(ミピム)の日本ブース「東京パビリオン」の詳細を決定した。東京都のほか、国内不動産会社や建設会社など21団体との官民連携で出展する。2020年のオリンピック・パラリンピック東京大会の開催決定を機に、インフラ整備が進む都市としての東京の魅力をアピールするとともに、アベノミクスによる不動産投資市場の活性化など現況を伝え、欧州の投資需要を呼び込む。

今回参加するのは、国交省、東京都のほか、大手不動産会社や電鉄系会社、都市再生機構、建設会社、設計会社一など19社。過去にMIPIMへの出展経験がある会社を中心に声掛けを行った。東京パビリオンの展示面積は約75㎡。面積の半分程度を東京の航空写真を配した展示物(檜)で占め、タッチパネルを使用することで各社の開発状況が俯瞰でわかるようにする。東京の経済規模や都市のコンパクト性など具体的なデータやグラフなどを使用して壁面に展示する。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/toshi02_hh_000033.html

【問合せ】 国土交通省都市局都市政策課 03-5253-8111(内線32204)

調査統計

土地総研、住宅・宅地分譲業と流通業はプラス、ビル賃貸業はマイナス

(一財)土地総合研究所は、「不動産業業況等調査」(対象 146 社、回収数 125 社、回収率 85.6%)の結果をまとめた。それによると、今年 1 月 1 日現在の「経営の状況」と「3 か月後の経営の見通し」についての業況指数(「良い」という回答から「悪い」という回答を差し引いて計算した数値。マイナスは「悪い」の回答が多く、プラスは「良い」の回答が多い、0=ゼロが判断の分かれ目)は、住宅・宅地分譲業の経営の状況は 8.8P、不動産流通業の経営の状況は 9.1 とプラスを維持した半面、ビル賃貸業の経営の状況は▲12.0 と引き続きマイナスとなっている。

[住宅・宅地分譲業の業況指数]8.8 で、前回調査(平成 25 年 10 月 1 日現在)の 21.9 に比べ 13.1P 低下したものの、4 期連続のプラス水準で推移。

①用地取得件数=▲18.2(前回調査時点 3.2)②モデルルーム来場者指数=▲28.1(同 9.7)③成約件数=▲26.9(同 30.3)④在庫戸数=48.1(同 45.5)⑤販売価格の動向=17.6(同 21.9)。

[不動産流通業(住宅地)の業況指数]9.1 で、前回調査の 2.4 に比べ 6.7P 上昇し、4 期連続プラス水準となった。

〈マンション(中古等)〉◇売却依頼件数=▲5.1(同 1.8)◇購入依頼件数=6.9(同 9.1)◇成約件数=8.8(同▲7.4)◇取引価格=14.4(同 17.9) 〈戸建((中古等)〉◇売却依頼件数=▲6.3(同▲12.3)◇購入依頼件数=3.3(同 15.5)◇成約件数=▲3.3(同▲6.9)◇取引価格=12.9(同 9.2) 〈土地〉◇売却依頼件数=9.4(同▲6.9)◇購入依頼件数=12.7(同 23.7)◇成約件数=0.0(同 15.3)◇取引価格=21.9(同 18.0)。

[ビル賃貸業の業況指数] ▲12.0 で、前回調査(同▲14.0)に比べマイナス幅が 2.0 P 縮小した。平成 20 年 10 月以降、マイナス水準が続いているものの、緩やかな改善傾向にある。

<不動産業業況指数の 3 か月後の経営見通し>

◇住宅・宅地分譲業=0.0(前回調査 7.8)◇不動産流通業(住宅地) =9.1(同 0.0)
◇ビル賃貸業=4.0(同▲4.0)。

[URL] <http://www.lij.jp/search/gyoukyou/g26-01.pdf>

【問合せ先】 研究部 03-3509-6972

市場動向

アットホーム、昨年 1 年間の居住用賃貸の成約 2.8%増の 25 万 4249 件

アットホームがまとめた 2013 年 1 年間の「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 25 万 4249 件で、前年比 2.8%増加し、3 年連続のプラスとなったが、増加率は 4.9 ポイント低下した。これは、首都圏の成約の 5 割弱

を占めるシングル向き(30㎡未満)物件が前年比1.5%減少したことによるもの。一方、カップル向き(50㎡未満)は同7.8%増加し、ファミリー向き(70㎡未満)も同6.5%増加と、堅調に推移した。戸当たり平均成約賃料はマンションが1.1%上昇、アパートが0.2%上昇し、共に4年ぶりにプラスとなった。

[成約のエリア別状況] ◇首都圏の成約件数=25万4249件(前年比2.8%増)、3年連続のプラス、うち◇東京23区=11万859件(同3.7%増)◇東京都下=2万1588件(同2.8%増)◇神奈川県=7万4108件(同2.1%減)◇埼玉県=2万5128件(同10.8%増)◇千葉県=2万2566件(同7.4%増)―と神奈川県以外は前年水準を上回っている。

[戸当たり成約賃料] ◇賃貸マンション=8.86万円(前年比1.1%上昇)、4年ぶりにプラス◇賃貸アパート=6.15万円(同0.2%上昇)、4年ぶりにプラス。

[㎡当たり成約賃料] ◇賃貸マンション=2595円(同0.8%下落)、4年連続のマイナス◇賃貸アパート=2195円(同2.1%下落)、4年連続のマイナス。

[URL] <http://athome-inc.jp/news/market.html>

【問合せ】 広報担当 03-3580-7185

景況感調査

住団連、戸建の景況感悪化、消費増税が影響、賃貸は相続税対策で堅調

(一社)住宅生産団体連合会は、平成26年1月度の「経営者の住宅景況感調査」(回答社=住団連役員企業を中心とする18社、平成25年10~12月期)をまとめた。

それによると、昨年10~12月期の景況感指数は、前年同期比でみると、総受注戸数はマイナス47、総受注金額がマイナス40となった。総受注戸数は平成23年度第4四半期以来11期ぶり、総受注金額は平成21年度第3四半期以来16期ぶりにマイナスに転落した。これは、「昨年10月から消費増税に伴う駆け込み需要の反動減が出ているため」とみられ、それを反映した調査結果となった。反動減が最も表れたのは「戸建注文住宅」で、景況感指数は受注戸数マイナス72、受注金額マイナス66。今年1~3月期の見通しも、受注戸数マイナス22、受注金額マイナス19とマイナス基調が継続する見通し。展示場への来場者数は、現状は「顧客が決断を急ぐインセンティブには乏しく、先延ばしする傾向が強い」こともあり、来場が受注につながりにくい環境。

同様に、駆け込みが発生した「低層賃貸住宅」の景況感指数は、受注戸数がプラスマイナスゼロ、受注金額プラス15と堅調で、「相続税対策としてのニーズが強い」のが主な要因。一方、駆け込み需要を取り込める「戸建分譲住宅」は受注戸数プラス42、受注金額プラス35と、両方とも7期連続プラス、「リフォーム」も高齢者需要を背景に、受注金額がプラス73と前期比大幅増が継続している。

[平成25年度の新設住宅着工戸数の予測] 総戸数96.7万戸(前回平成25年10月調査95.1万戸)、前回より1.6万戸増の予測。うち◇持家=34.9万戸(同34.3万戸)◇分譲住宅=26.6万戸(同26.5万戸)◇賃貸住宅=34.5万戸(同33.4万戸)。[平成26年度の予測平均値] 総戸数88.8万戸、うち◇持家=31.4万戸◇分譲=25.3万戸。

◇賃貸住宅=31.5万戸。

[URL] http://www.judanren.or.jp/activity/chosa/pdf/report01_201401.pdf

【問合せ】 広報部 03-5275-7251



講習会

高齢者住宅財団、3/10に「サービス付き高齢者向け住宅」実務講習会

(一財)高齢者住宅財団は3月10日午前10時から、東京・千代田区神田駿河台の連合会館2階大会議室で、サービス付き高齢者向け住宅の事業化を企画できる人材の養成を目的として、「サービス付き高齢者向け住宅」の実務講習会を開催する。定員は200名程度。参加費は財団賛助会員・出捐団体1万5000円/一般2万円。

《プログラム》◇サービス付き高齢者向け住宅に関する施策動向について=江田頼宣・国土交通省住宅局安心居住推進課企画専門官◇地域包括ケアとサ付き住宅～次期介護保険制度改正を見据えた高齢者住宅の展望と課題=三浦研・大阪市立大学大学院生活科学研究科教授◇高齢者が求める高齢者住宅とは～自立高齢者のニーズと mismatchesの現状=米沢なな子・高齢者住宅情報センター大阪センター長。

このほか「実践事例から学ぶサービス付き高齢者向け住宅の事業化について」と題して、東京建物不動産販売の取組みや、「不動産会社と組む介護会社が考えるサービス付き高齢者向け住宅とは～グレイプスシリーズでの地域認知から運営まで」と題して、(株)やさしい手開発本部の取組みが紹介される。

[URL] http://www.koujuuzai.or.jp/html/page03_17.html

【問合せ】 講習会担当 03-6672-7227



協会だより

◆3月の行事予定

◇3日(月)	15:00～	住生活女性会議第4回連続勉強会〔弘済会館〕
	17:10～	同・懇親会〔桃李天下〕
◇7日(金)	9:45～	宅地建物取引主任者法定講習〔連合会館〕
◇10日(月)	15:00～	入会審査会〔弘済会館〕
	15:30～	組織委員会〔同上〕
	17:10～	同・情報交換会〔テング酒場〕
◇14日(金)	12:00～	総務委員会〔協会会議室〕
◇19日(水)	16:30～	事業表彰審査会〔同上〕
◇20日(木)	15:30～	支部連絡会〔ホテルニューオータニ〕
	16:30～	理事会〔同上〕
	17:30～	政治連盟総会〔同上〕
	18:00～	新入会員懇親会〔同上〕