

今週の
フラッシュ

中古M・中古戸建とも成約件数は前年割れ

～東日本レインズ、7月の首都圏不動産流通市場動向

(公財)東日本不動産流通機構(通称:東日本レインズ)がまとめた今年7月度(7月1日～31日)の「レインズ活用実績報告」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、レインズ活用実績では、東日本の新規登録件数は25万1436件(前年同月比7.2%増)、このうち売物件の登録件数は6万2976件(同12.5%増)、賃貸物件の登録件数は18万8460件(同5.5%増)で、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6568件(同11.1%減)、賃貸物件は1万8035件(同4.9%減)で、成約報告の合計は2万4603件(同6.6%減)と、前年水準を下回った。

7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2532件(同14.6%減)で、4か月連続で2桁の減少となった。好調だった前年同月の反動もあり減少率は6月に比べて拡大しており、取引の減少は続いている。すべての都県で前年同月2桁の減少となった。中古戸建住宅の成約件数は910件(同15.3%減)で、6か月連続で前年同月を下回り、新築戸建の成約件数は382件(同20.3%減)で、10か月連続で前年同月を下回った。

成約価格をみると、中古マンションの成約平均価格は2625万円(同2.1%上昇)で、19か月連続で前年水準を上回っているが、6月に比べ上昇率は4.5P低下している。中古戸建住宅の成約平均価格は2866万円(同4.5%下落)で、前月の上昇から下落に転じた。新築戸建住宅の成約平均価格は3532万円(同3.8%上昇)で、2か月連続の上昇。

《2014年7月度のレインズ活用実績の概要》[新規登録件数]=25万1436件(前年同月比7.2%増)、うち◇売物件=6万2976件(同12.5%増)◇賃貸物件=18万8460件(同5.5%増)
[成約報告件数]2万4603件(同6.6%減)、うち◇売物件=6568件(同11.1%減)◇賃貸物件=1万8035件(同4.9%減)
[条件検索]1032万2233件(同9.4%増)
[図面検索]2193万5410件(同12.1%増)
[東日本月末在庫状況]58万7739件(同3.4%減)、うち◇売物件=16万849件(同4.9%減)◇賃貸物件=42万6890件(同2.9%減)
[総アクセス件数]3368万6114件(同10.6%増)―と拡大基調が続いている。

《2014年7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=2532件(前年同月比14.6%減)で、全ての都県で前年同月2桁の減少となった。◇成約㎡単価=首都圏平均41.01万円(同4.3%上昇)で、2013年1月以来19か月連続の上昇◇成約平均価格=2625万円(同2.1%上昇)で、19か月連続で前年同月を上回ったが、6月に比べ上昇率は4.5P低下している。◇成約平均面積=64.01㎡(同2.1%減)、3か月ぶりに減少◇平均築年数=19.71年◇新規登録件数=1万3471件(同0.8%

増)で、2か月ぶりにプラスに転じた。【中古戸建住宅】◇成約件数=910件(同15.3%減)で、6か月連続で前年同月を下回った。◇成約平均価格=2866万円(同4.5%下落)で、2か月ぶりに下落◇土地面積=149.42㎡(同0.7%減)、5か月連続で減少◇建物面積=105.44㎡(同1.0%減)、2か月ぶりに減少◇平均築年数=20.75年◇新規登録件数=5209件(同1.1%増)、2か月ぶりに前年同月を上回った。中古戸建の新規登録件数は、昨秋以降増減を繰り返している【新築戸建住宅】◇成約件数=382件(同20.3%減)で10か月連続して前年同月を下回った◇成約平均価格=3532万円(同3.8%上昇)で2か月連続で上昇◇土地面積=118.17㎡(同8.2%増)で2か月ぶりに増加◇建物面積=98.55㎡(同2.6%増)で14か月連続の増加。【土地(面積100~200㎡)】◇成約件数=446件(同7.5%減)で、10か月連続の減少◇成約㎡単価=19.28万円(同0.1%上昇)で5か月ぶりに上昇◇成約平均価格=2740万円(同0.6%上昇)で5か月ぶりに上昇。

〔URL〕http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw_201407_summary.pdf

(マーケットウォッチ)

http://www.reins.or.jp/pdf/info/nl/nl_201407.pdf (実績報告)

【問合せ】03-5296-9350

政策動向

国交省、4~6月の建築確認交付件数は15.5%減の13万7037件

国土交通省は、「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」(平成26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15.5%減の13万7037件で2期連続で減少した。物件種別の内訳をみると、マンションなど1~3号建築物は同14.2%減の3万6837件、木造2階建て住宅など4号建築物は同16.0%減の10万470件で共に減少している。

建築確認(申請件数)は、前年同期比16.0%減の13万9111件で、2期連続の減少。物件種別の内訳をみると、マンションなど1~3号建築物は同15.9%減の3万7513件、木造2階建て住宅など4号建築物は同16.0%減の10万1598件で、ともに減少。

<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>

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、平成26年6月分)を確認検査機関等別にみると、〔指定確認検査機関〕◇平均所要期間=27.1日◇申請者側作業日数=14.5日◇審査側作業日数=12.6日〔特定行政庁(建築主事)〕◇平均所要期間=36.5日◇申請者側作業日数=17.0日◇審査側作業日数=19.4日〔全体〕◇平均所要期間=27.6日◇申請者側作業日数=14.6日◇審査側作業日数=13.0日。

〔URL〕<http://www.mlit.go.jp/common/001039805.pdf>

【問合せ】住宅局建築指導課 03-5253-8111 内線 39515、39519

国交省、6月の設計住宅性能評価の受付は19.3%減の1万5765戸

国土交通省がまとめた住宅品質確保促進法に基づく「住宅性能表示制度の実施状況」(2014年6月末時点)によると、新築住宅の設計住宅性能評価の受付は前年同月比19.3%減の1万5765戸で、5か月連続の減少となった。交付は同18.5%減の1万6286戸で、3か月連続で減少した。一方、新築住宅の建設住宅性能評価の受付は同17.3%減の1万3079戸で、3か月連続の減少、交付は同11.0%減の9483戸で2か月連続で減少した。

＜新築住宅の2014年6月実績＞(1)設計住宅性能評価＝◇受付1万5765戸(前年同月比19.3%減)、うち一戸建住宅7969戸(同11.6%減)、マンション等7796戸(同25.9%減)◇交付1万6286戸(同18.5%減)、うち一戸建住宅7859戸(同11.8%減)、マンション等8427戸(同23.7%減)(2)建設住宅性能評価＝◇受付1万3079戸(同17.3%減)、うち一戸建住宅6304戸(同13.2%減)、マンション等6775戸(同20.7%減)◇交付9483戸(同11.0%減)、うち一戸建住宅6443戸(同6.49%増)、マンション等3040戸(同34.0%減)〔2014年6月の設計住宅性能評価書の交付を受けた住宅の属性〕◇マンション等共同住宅8427戸(シェア51.7%)◇一戸建住宅7859戸(同48.3%)〔一戸建住宅の工法別内訳〕◇プレハブ工法3726戸(シェア47.4%)◇木造在来3200戸(同40.7%)◇2×4工法928戸(同11.8%)など〔マンション等の構造別内訳〕◇RC造7611戸(シェア90.3%)◇プレハブ595戸(同7.1%)◇その他0戸(同0.0%)など〔2000年10月制度運用開始からの累計〕(1)設計住宅性能評価＝◇受付238万7207戸◇交付235万7501戸(2)建設住宅性能評価＝◇受付193万8311戸◇交付177万9209戸。

＜既存住宅の実績＞(1)2014年6月の実績＝◇受付9戸(前年同月比28.5%増)◇交付9戸(同87.5%減)(2)2002年12月制度運用開始からの累計＝◇受付4138戸◇交付4026戸。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000535.html

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03—5253—8111 内線 39456

調査統計

国交省、7月の建設労働需給調査、8職種の過不足率1.7%に拡大

国土交通省は、「建設労働需給調査結果」(平成26年7月調査)をまとめた。この調査は、全国の型わく工(土木と建築)、左官、とび工、鉄筋工(土木と建築)＝6職種と電気、配管工の2職種を加えた8職種を対象に、今年7月10日～20日の間の1日(日曜、休日を除く)を調査対象日として過不足率を調べたもの。全国の8職種の過不足率は、今年6月の1.3%の不足から、7月は1.7%の不足となり、0.4ポイント不足幅が拡大した。一方、東北地域の8職種の過不足率は、6月の1.2%の不足から、7月は2.8%の不足へと1.6ポイント不足幅が拡大。今後、8職種の労働者の確保見通しは、全国と東北地域とも「普通」となっている。

＜今年7月の職種別過不足率の状況＞

◇型わく工(土木)＝1.8%(前月比0.7P増)◇型わく工(建築)＝2.3%(同0.2P減)◇左官＝1.3%(同0.7P増)◇とび工＝1.2%(同0.0P)◇鉄筋工(土木)＝2.0%(同0.6P増)◇鉄筋

工(建築)=3.8%(同 1.0P増)◆6 職種計=2.2%(同 0.4P増)◇電工=0.2%(同 0.2P増)◇
配管工=1.3%(同 0.6P増)◆8 職種計=1.7%(同 0.4P増)。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001052088.pdf>

【問合先】 土地・建設産業局建設市場整備課 03—5253—8111 内線 24853、24854

国交省、主要建設資材の需給は均衡、価格は石油がやや上昇

国土交通省は今年 8 月 1～5 日に調査した「主要建設資材需給・価格調査結果」をまとめた。全国の建設資材動向は次のとおり。[価格動向]=石油は「やや上昇」でその他の資材は「横ばい」。[需給動向]=全ての資材が「均衡」。[在庫状況]=全ての資材が「普通」。

被災 3 県(岩手、宮城、福島)の建設資材動向は次のとおり。[価格動向]=全ての資材が「横ばい」。[需給動向]=全ての資材が「均衡」。[在庫状況]=骨材(再生砕石)は「やや品不足」。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001051801.pdf>

【問合先】 建設市場整備課 労働資材対策室 03—5253—8111 内線 24863、24864

市場指標

東証住宅価格指数、6月の首都圏総合は5か月連続上昇の81.81P

東京証券取引所がまとめた、6月の「東証住宅価格指数」(対象=首都圏の中古マンション、基準日 2000 年 1 月=100)によると、首都圏総合は 81.81P(前月比 0.84%増)で、5か月連続で上昇した。

[地域別の内訳] ◇首都圏総合=81.81P(前月比 0.84%増)で、5か月連続の上昇◇東京=88.00P(同 0.24%増)で、4か月連続の上昇◇神奈川=79.66P(同 2.19%増)で、2か月連続の上昇◇千葉=65.89P(同 1.62%増)で、2か月ぶりの上昇◇埼玉=67.60P(同 0.96%増)で、2か月ぶりの上昇。

[URL] http://www.tse.or.jp/news/17/b7gje6000004tut8-att/HP_j.pdf

【問合先】 情報サービス部 050—3377—7754

調査統計

土地総研、ビル賃貸がプラスへ、住宅・宅地分譲業と流通業は低下

(一財)土地総合研究所がまとめた「不動産業業況等調査」(対象 146 社、回収数 128 社、回収率 87.7%)によると、今年 7 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 1.7P、不動産流通業の経営の状況は 0.7 とプラスを維持した。ビル賃貸業の経営の状況は 5.8(前回 0.0)と改善し、2008 年 10 月以降続いたマイナスからプラス水準となった。

[住宅・宅地分譲業の業況指数] 1.7 で、前回調査(平成 26 年 4 月 1 日現在)の 11.7 に比

べ 10.0P 低下したが、6 期連続のプラス水準で推移。

①用地取得件数＝▲25.0(前回調査時点 3.4)②モデルルーム来場者指数＝▲30.0(同 25.0)③成約件数＝▲21.4(同▲10.1)④在庫戸数＝38.9(同 23.5)⑤販売価格の動向＝37.5(同 43.3)。

〔不動産流通業(住宅地)の業況指数〕0.7 で、前回調査の 6.7 に比べ 6.0P 低下したが、6 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＝▲40.0(同▲11.9)◇購入依頼件数＝▲6.6(同 14.0)◇成約件数＝▲30.6(同 5.2)◇取引価格＝14.5(同 16.1) 〈戸建(中古等)〉◇売却依頼件数＝▲20.9(同▲28.1)◇購入依頼件数＝▲25.8(同 7.9)◇成約件数＝▲31.3(同▲4.7)◇取引価格＝7.5(同 15.4) 〈土地〉◇売却依頼件数＝▲3.0(同▲11.1)◇購入依頼件数＝▲4.5(同 22.2)◇成約件数＝▲11.9(同 6.2)◇取引価格＝20.6(同 14.4)。

〔ビル賃貸業の業況指数〕5.8 で、前回調査(同 0.0)から改善、2008 年 10 月以降マイナスが続いていたがプラス転換した。◇空室状況＝27.0(同 40.0)◇成約賃料の動向＝12.5(同 4.3)。〈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＝▲10.0(前回調査▲8.3)◇不動産流通業(住宅地)＝1.4(同▲3.7)◇ビル賃貸業＝0.0(同 8.0)。

〔URL〕<http://www.lij.jp/search/gyoukyou/g26-07.pdf>

【問合せ先】研究部 03-3509-6972

市場動向

7 月の首都圏建売住宅の発売戸数は 6.3%減の 504 戸、月間契約率 40.1%

不動産経済研究所がまとめた 7 月の「首都圏建売住宅市場動向」(団地型)によると、新規発売戸数は 504 戸で、前年同月比 6.3%の減少となった。月間契約率は 40.1%で、前年同月比 6.4P のダウン。

7 月の発売戸数の地域別内訳は、東京都 145 戸(前年同月比 3.3%減、シェア 28.8%)、千葉県 150 戸(同 29.9%減、同 29.8%)、埼玉県 150 戸(同 45.6%増、同 29.8%)、神奈川県 53 戸(同 25.4%減、同 10.5%)。茨城県 6 戸(同 0 戸、同 1.2%)となった。戸当たり平均価格は 4550.0 万円で、前年同月比で 162.4 万円、3.7%の上昇。地域別にみると、東京都 5980.1 万円(前年同月比 326.8 万円、5.8%上昇)、千葉県 3697.1 万円(同 246.3 万円、7.1%上昇)、埼玉県 3833.7 万円(同 208.9 万円、5.2%下落)、神奈川県 5103.3 万円(同 65.9 万円、1.3%上昇)、茨城県 4335.0 万円(前年同月供給 0 戸)。平均敷地面積は 126.28 m²で、前年同月比 4.6%の拡大。平均建物面積は 98.83 m²で、同 1.7%の縮小となった。

即日完売物件は 0 戸。月末時点の販売在庫(発売後 6 か月以内)は 914 戸で、前月末(821 戸)比 93 戸の増加、前年同月末(816 戸)比では 93 戸増加している。

〔URL〕<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/180/s201407.pdf>

【問合せ先】企画調査部 03-3225-5301