

今週の
フラッシュ

発売戸数は首都圏 44%減、近畿圏 50%減と大幅減

～不動産経済研、9月の新築マンション市場動向

不動産経済研究所がまとめた9月の「首都圏・近畿圏新築マンション市場動向」によると、首都圏の発売戸数は3336戸で、前年同月比44.1%減となり、8か月連続で前年水準を下回った。前年同月は5970戸(2012年9月比77.4%増)と消費増税の経過措置終了を控えて供給が大幅に増加しており、その反動で大幅減となった。エリア別の発売では、千葉県が唯一12.2%増と伸ばしたが、その他のエリアは軒並み減少し、なかでも東京都下が59.7%減、東京23区部も59.0%減と激減している。その結果、東京23区部のシェアは40.4%にとどまり、前年同月の55.1%を14.7P下回った。売れ行きの勢いを示す月間契約率は71.6%で前年同月比では12.0Pダウンしたものの2か月ぶりに好調ラインの70%を上回った。エリア別では神奈川県が83.0%(同4.0P増)以外は全て前年同月を下回った。

近畿圏の発売戸数は1829戸で、前年同月比50.2%減と10か月連続で前年水準を下回った。首都圏と同様に前年9月が消費増税の経過措置の終了前で、供給が大幅に増加した反動により大きく減少。エリア別の発売をみると、増加したのは神戸市部(同16.6%増の288戸)と京都府下(32戸、前年同月の発売はなし)で、その他エリアは大幅に減少。大阪市部が同43.5%減の611戸、大阪府下が同46.5%減の531戸、兵庫県下が同84.2%減の77戸、京都市部が同33.7%減の228戸、奈良県が同84.9%減の42戸、滋賀県が同87.6%減の20戸。月間契約率は76.9%で同3.6P減となったが、8か月連続で70%ラインを突破し、好調な売れ行きを持続している。エリア別では兵庫県下81.8%(同12.5P増)と奈良県81.0%(同5.4P増)以外は前年同月を下回った。

◆首都圏、契約率71.6%、発売は44.1%の減少、平均価格・㎡単価ともに3か月ぶりに下落

首都圏の9月の発売戸数は3336戸で、前年同月比44.1%減と8か月連続で減少となった。千葉県のみ同12.2%増と伸ばしたが、東京23区部が同59.0%減、東京都下が59.7%減と激減しその他のエリアも軒並み減少した。

[エリア別の発売状況] ◇東京23区部=1348戸(前年同月比59.0%減)◇東京都下=309戸(同59.7%減)◇神奈川県=801戸(同13.6%減)◇埼玉県=409戸(同27.9%減)◇千葉県=469戸(同12.2%増)―と、千葉県以外は前年水準を下回った。

[エリア別の契約率] ◇東京23区部=79.1%(前年同月比7.0P減)◇東京都下=58.6%(同30.2P減)◇神奈川県=83.0%(同4.0P増)◇埼玉県=52.3%(同18.4P減)◇千葉県=55.9%(同25.9P減)―と東京23区部と神奈川県が好調ラインの70%を上回ったが、東京都下、埼玉県、千葉県が50%台に低迷した。

[価格動向] ◇戸当たり平均価格＝4764 万円で、前年同月比 281 万円、5.6%の下落、3 か月ぶりの下落◇㎡単価＝66.5 万円で、同 4.7 万円、6.6%の下落、3 か月ぶりの下落。[平均専有面積] 71.67 ㎡で、前年同月比 0.79 ㎡増、1.1%拡大。[即日完売] 11 物件 225 戸(シェア 6.7%)。[販売在庫の状況] 9 月末時点の販売在庫は 3505 戸で、前月末比 79 戸の増加、3 か月ぶりの増加。前年同月末(4011 戸)比では 506 戸の減少。

[2014 年 10 月の発売予測] 10 月の発売は前年同月(3506 戸)とほぼ同じ 3500 戸前後となる見込み。

【2014 年首都圏上半期(4～9 月)】 首都圏の発売は前年同期比 32.1%減の 1 万 9944 戸、契約率は 76.8%(前年同期比 4.1P 減)。戸当たり平均価格は 5130 万円(同 4.3%上昇)、㎡単価は 71.9 万円(同 3.5%上昇)といずれも年度上期としては 2 年連続で上昇している。

[エリア別の発売状況] ◇東京 23 区部＝9663 戸(同 34.5%減)◇東京都下＝1988 戸(同 19.5%減)◇神奈川県＝3846 戸(同 36.8%減)◇埼玉県 1994 戸(同 43.2%減)◇千葉県 2453 戸(同 3.9%減)―と全エリアで減少。

[エリア別の契約率]◇東京 23 区＝79.7%(同 4.2P 減)◇東京都下＝78.9%(同 5.2P 減)◇神奈川県＝77.7%(同 1.8P 減)◇埼玉県＝64.5%(4.2P 減)◇千葉県＝72.2%(同 8.3P 減)―と埼玉県以外は好調ラインの 70%を超えている。

◆近畿圏、契約率は 76.9%、発売は 10 か月連続減少、平均価格、㎡単価は 4 か月連続の上昇
近畿圏の 9 月の発売戸数は 1829 戸で、前年同月比 50.2%減と 10 か月連続の減少。

[エリア別の発売状況] ◇大阪市部＝611 戸(前年同月比 43.5%減)◇大阪府下＝531 戸(同 46.5%減)◇神戸市部＝288 戸(同 16.6%増)◇兵庫県下＝77 戸(同 84.2%減)◇京都市部＝228 戸(同 33.7%減)◇京都府下＝32 戸(前年同月の発売はなし)◇奈良県＝42 戸(同 84.9%減)◇滋賀県＝20 戸(87.6%減)◇和歌山県＝0 戸(前年同月は 78 戸)―と増加したのは神戸市部と京都府下でその他のエリアは大幅に減少。

[契約率] 初月契約率は 76.9%で、前年同月に比べ 3.6P 減、前月比では 5.2P 増となり、8 か月連続で 70%を超え好調を維持している。

[価格動向] ◇戸当たり平均価格＝3877 万円、前年同月比 363 万円、10.3%の上昇で 4 か月連続の上昇◇㎡単価＝53.2 万円、同 2.4 万円、4.7%の上昇で、4 か月連続の上昇。[平均専有面積] 72.93 ㎡で、前年同月比 3.80 ㎡増、5.5%の拡大。[即日完売] 7 物件 81 戸(シェア 4.4%)。[販売在庫の状況] 9 月末時点の販売在庫は 2090 戸で、前月末比 86 戸の増加、前年同月末比で 71 戸の増加。

[2014 年 10 月の発売予測] 10 月の発売は前年同月(1404 戸)を上回る 1500 戸程度を予測。

[URL] <https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/184/s201409.pdf> (首都圏)

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/183/k201409.pdf> (近畿圏)

【問合せ先】 企画調査部 03-3225-5301

政策動向

国交省、住宅エコポイントの累計は 187 万 9831 戸、3423 億 5831 万 P

国土交通省がまとめた平成26年7～9月の「エコポイントの活用による環境対応住宅普及促進事業(住宅エコポイント事業)の実施状況」(平成26年9月末時点)によると、申請受付開始から今年9月末時点までの住宅エコポイントの発行状況(累計)は187万9831戸、ポイント数は3423億5831万ポイントに達したことが分かった。

内訳をみると、新築が108万6734戸で、2913億1132万ポイント、リフォームが79万3097戸で、510億4699万ポイントとなっている。一方、今年7～9月の同事業(住宅エコポイント及び復興支援・住宅エコポイント)の実施状況は、次の通り。

《平成26年7～9月の住宅エコポイント発行状況》

[新築] ◇7月=667戸、1億1895万ポイント◇8月=489戸、8145万ポイント◇9月=513戸、8895万ポイント [リフォーム] ◇7、8、9月とも0戸、0ポイント [合計] ◇7月=667戸、1億1895万ポイント◇8月=489戸、8145万ポイント◇9月=513戸、8895万ポイント。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000542.html

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03-5253-8111 内線 39431

調査統計

国交省、8月の建設総合統計、出来高総計は1.2%増の4.03兆円

国土交通省がまとめた、「建設総合統計」(今年8月分)によると、8月の出来高総計は4兆309億円(前年同月比1.2%増)で、このうち民間総計は2兆3272億円(同3.6%減)、公共総計は1兆7037億円(同8.7%増)となっている。

建設総合統計は、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で、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ている。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〉1兆9246億円(前年同月比5.1%減)、うち居住用1兆2251億円(同10.1%減)、非居住用6994億円(同5.2%増) 〈土木〉4027億円(同4.0%増)。

[公共の出来高総計の内訳] 〈建築〉3153億円(同27.6%増)、うち居住用566億円(同17.6%増)、非居住用2587億円(同30.0%増) 〈土木〉1兆3884億円(同5.2%増)。

[地域別の出来高] ◇北海道=2606億円(同8.7%減)◇東北=5170億円(同13.0%増)◇関東=1兆3287億円(同0.8%増)◇北陸=2177億円(同9.8%減)◇中部=4521億円(同1.1%減)◇近畿=5061億円(同4.8%増)◇中国=2115億円(同3.3%増)◇四国=1088億円(同3.7%増)◇九州・沖縄=4283億円(同0.3%減)。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000482.html

<http://www.mlit.go.jp/common/001057860.pdf> (8月分統計概要)

【問合せ先】総合政策局情報政策課建設経済統計調査室 03-5253-8111 内線 28611、28612

住宅リフォーム・紛争処理C、住宅相談統計年報2014を発表

(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターは 21 日、2013 年度の住宅相談と紛争処理の集計・分析をした「住宅相談統計年報 2014」をとりまとめ、発表した。それによると、2013 年度の消費者から同センターへの電話相談件数全体は 2 万 4216 件(前年度比 17.6%増)で、そのうち「住宅の不具合や契約等のトラブルに関する相談」は 1 万 8017 件(同 21.4%増)だった。電話相談件数全体の内訳としては、「新築(中古を含む)等相談」が 1 万 5203 件(同 14.6%増)、「リフォーム相談」が 9013 件(同 23.2%増)、リフォーム相談のうち「訪問販売に関する相談」が 764 件(同 50.0%増)、事業者から取得したリフォームの見積書に関して電話で助言する「リフォーム見積チェックサービス」が 911 件(同 70.3%増)となっている。2012 年度に比べて電話相談全体の件数は増加しており、特に「リフォーム相談」の増加率が高かった。また、専門家相談(全国の弁護士会での弁護士と建築士による対面相談)の実施件数は前年度比 18.1%増の 1319 件で、うち「評価住宅について」が 138 件(同 9.5%増)、「保険付き住宅について」が 510 件(同 34.2%増)、「リフォームについて」が 671 件(同 9.8%増)となった。なお、評価住宅と保険付き住宅の両方に該当する住宅の相談は保険付き住宅に含まれている。そのほか、指定住宅紛争処理機関(全国の弁護士会)による、買主・発注主と売主・請負人との紛争処理を支援する住宅紛争処理の申請受付件数は同 1.6%減の 126 件で、うち「評価住宅について」が 27 件(同 6.9%減)、「保険付き住宅について」が 99 件(同 7.6%増)、制度開始後の累計は 622 件となり、住宅紛争処理終結事件件数は 134 件、制度開始後の累計は 557 件となった。

[URL] https://www.chord.or.jp/news/pdf/happyo_20141021.pdf

【問合先】企画部 03-3556-5121、03-3261-4638

市場動向

アットホーム、8 月の新築戸建の成約価格は 3268 万円で 2 か月ぶりに下落

アットホームがまとめた 8 月の「首都圏の新築戸建・中古マンション価格動向」によると、新築戸建の戸当たり平均成約価格は前年同月比 1.2%下落の 3268 万円となり、2 か月ぶりにマイナスとなった。前月に、成約が大幅に増加した東京都下と千葉県の価格が下落したため、東京都下は同 4 か月ぶりの下落となった。東京 23 区では成約価格帯の二極化が見られたものの、引続き 5000 万円以上の物件が堅調で同 2 か月連続の上昇、また神奈川県では、横浜・川崎エリアの成約が好調で再び上昇に転じた。

中古マンションの戸当たり平均成約価格は、前年同月比 11.6%上昇の 2446 万円で 8 か月連続のプラスとなった。成約の 44.2%を占める東京 23 区と、26.6%を占める神奈川県が大幅に上昇したため。23 区の平均価格は 2008 年 9 月(3048 万円)以来 5 年 11 か月ぶりに 3000 万円を超えた。

〔新築戸建の登録価格・成約価格〕◇登録価格=3271 万円(前年同月比 0.5%上昇)で、2 か月ぶりにプラス。うち◇東京 23 区=4390 万円(同 3.1%上昇)◇東京都下=3545 万円(同 1.5%上昇)◇神奈川県=3400 万円(同 0.3%上昇)◇埼玉県=2842 万円(同 1.8%下落)◇千葉県=2721 万円(同 0.5%下落)◇平均成約価格=3268 万円(同 1.2%下落)で、2 か月ぶりに

マイナス。うち◇東京 23 区=4333 万円(同 1.2%上昇)◇東京都下=3425 万円(同 1.8%下落)◇神奈川県=3378 万円(同 3.2%上昇)◇埼玉県=2762 万円(同 0.3%上昇)◇千葉県=2573 万円(同 6.8%下落)。

[中古マンションの登録価格・成約価格] ◇登録価格=2236 万円(前年同月比 6.9%上昇)で、8 か月連続のプラス。うち◇東京 23 区=2974 万円(同 8.4%上昇)◇東京都下=2340 万円(同 23.4%上昇)◇神奈川県=2153 万円(同 2.5%上昇)◇埼玉県=1625 万円(同 2.5%上昇)◇千葉県=1834 万円(同 32.1%上昇)◇平均成約価格=2446 万円(同 11.6%上昇)で、8 か月連続のプラス。うち◇東京 23 区=3071 万円(同 8.6%上昇)◇東京都下=2257 万円(同 14.0%上昇)◇神奈川県=2280 万円(同 17.7%上昇)◇埼玉県=1412 万円(同 7.3%下落)◇千葉県=1557 万円(同 3.5%下落)。

[URL] <http://athome-inc.jp/pdf/market/14092501.pdf>

【問合せ先】業務推進部 03-3580-7185

セミナー

土地総研、不動産投資のためのファイナンス入門セミナー開催

(一財)土地総合研究所は「不動産投資のためのファイナンス入門」セミナーを 11 月 5~6 日に開催する。11 月 5 日(水)[1 日目:第 1 部]が「不確実な世界と資産の価値」13:30~16:45、6 日(木)[2 日目:第 2 部]が「資金調達と資本コスト」13:30~16:45。明海大学不動産学部教授・前川俊一氏を講師に、将来の不確定要素を組み込んだ不動産分析に重要な「リスクの分析」のリスクとは何か、それを計る尺度と方法は何か、資金調達による自己資本のリスク、リターンがいかに変化するか、資金調達が全体の価値(自己資本の価値+他人資本の価値)をどのように変化させるかなど、不動産投資のファイナンス問題を総合的に明らかにしていく。参加費は第 1 部、第 2 部あわせて 3000 円(いずれかのみ参加の場合でも参加費は変わらず)。定員各 30 名になり次第締め切る。会場は日本消防会館(東京都港区)。

申込み等詳細は以下の URL まで。

[URL] <http://www.lij.jp/lec/index.html>

【問合せ先】03-3509-6971

協会だより

◆事務所移転

(株)リスコンス(正会員)は本社事務所を下記に移転し、10 月 6 日(月)から業務を開始した。

【新所在地】〒104-0061 東京都中央区銀座 2-4-9 SPP 銀座ビル 4 階

TEL 03-3562-8881 FAX 03-3562-8882