



首都圏 6%減、近畿圏 14%減、秋商戦先送り

～不動産経済研、10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10月の首都圏・近畿圏の新築分譲マンション発売動向「マンション市場動向」によると、首都圏(1都3県＝東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)の発売戸数は、2921戸で、前年同月比6.5%減となり、2か月連続の減少となった。

これをエリア別にみると、東京23区が1129戸、東京都下436戸、神奈川県675戸、埼玉県441戸、千葉県240戸となり、東京都(東京23区+東京都下)のシェアは53.6%となった。また、売れ行きの勢いを示す月間契約率は、68.8%。前月、前年同月を上回ったものの、好調の目安とされる70%を下回った。

〔首都圏・発売戸数〕◇10月、100戸以上を供給した物件はわずかに1物件。マンションの秋商戦シーズンだが、目玉物件の多くは翌月以降に発売が先送りとなった。その結果、初回売り出し物件は24物件・899戸(シェア30.8%)にとどまり、前年同月の34物件・1406戸(シェア45.0%)を下回った。これをエリア別にみると、都下と埼玉県が大幅に増加したものの、千葉県が51.9%減と半減したほか、都区部が18.2%減、神奈川県も14.8%減と2桁減となった。その結果、都区部のシェアは38.7%と、前年同月の44.2%と比べ5.5Pダウンした。

〔同・契約率、価格〕◇また、供給戸数に対する契約戸数は2010戸、初月契約率は68.8%と、2か月連続で60%台となった。エリア別では、神奈川県と千葉県が70%台に乗せた一方、埼玉県が21.4Pダウンして59.2%と低下したほか、都区部と都下がそれぞれ66.3%にとどまった。次にマンションの価格は、1戸当たりの平均価格は5364万円、前年同月比804万円(17.6%)の上昇となり、㎡単価も75.9万円と同12.1万円(19.0%)の上昇となった。エリア別にみると、千葉県が戸当たり、単価ともに下落したが、都区部と神奈川県が大幅に上昇している。

〔同・専有面積、即日完売件数など〕◇さらに、専有面積は70.67㎡で前年同月比1.1%の縮小。特に、100㎡以上の住戸は都区部で6物件・10戸、都下で1物件・2戸、埼玉県で1物件・2戸の合計8物件・14戸あり、全体におけるシェアは0.5%だった。期中、即日完売とした物件は、全部で5物件・122戸(シェア4.2%)。このほか、フラット35登録物件戸数は2843戸(同97.3%)。販売在庫に関しては、10月末時点で前月末比60戸増の5019戸となり、5か月ぶりに5000戸を上回った。

〔同・11月の発売予測〕◇なお、今年(11月)は10月を上回り、3500戸程度の供給を見込んでいる。また、1～10月までの累積発売戸数は、3万764戸で、前年同期(3万2187戸)と比べ、4.4%の減少となった。

〔近畿圏・発売戸数〕◇一方、近畿圏(2府4県=大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県)の発売戸数は1223戸、前年同月比14.3%減と、4か月連続で前年水準を下回った。エリア別にみると、大阪市部が20.8%減の462戸、大阪府下が10.1%減の259戸、神戸市部が43.1%減の149戸、兵庫県下が21.4%増の85戸、京都市部が105.9%増の140戸、奈良県が44.4%減の25戸、滋賀県が112.5%増の34戸、和歌山県が69戸(前年同月の発売はなし)、京都府下での発売はなかった。

〔同・契約率、価格〕◇また、初月契約率は前年同月比5.5Pダウンの68.6%と、2か月連続で好調ラインの70%を下回った。エリア別では、大阪市部が74.2%、滋賀県が91.2%、和歌山県が92.8%だが、その他すべてのエリアで70%を下回っている。

平均価格については、3.6%下落の3459万円。㎡単価は2.9%上昇の53.9万円で、平均価格は5か月連続のダウン、単価は4か月連続のアップ。販売在庫は、10月末時点で1954戸で、前月末比、前年同月末比でともに減少となった。

〔同・11月の発売予測〕◇11月の供給は前年同月(1927戸)を下回る1800戸程度を予測。

〔URL〕<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/222/s201510.pdf>(首都圏)

<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/221/k201510.pdf>(近畿圏)

【問合せ先】企画調査部 03-3225-5301

政策動向

国交省、省エネ住宅ポイント申請受付終了・10月の申請は11万1821戸

国土交通省は、今年3月から受付開始した「省エネ住宅ポイント」について、ポイント発行申請を10月21日の受付分をもって終了した。10月分の省エネ住宅ポイントの実施状況については、申請受付が新築は5万7812戸、リフォームは5万4009戸で、合計11万1821戸となった。このうち、審査の結果、発行したのは、新築が4万6416戸、139億2480万ポイント、リフォームが3万5369戸、36億7153万3622ポイント、合計8万1785戸、175億9633万3622ポイントだった。なお、累計では、申請受付が計44万1019戸、うち、発行したのは37万8339戸、709億4855万2380ポイントとなった。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000635.html

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03-5253-8111 内線39463、39471

市場動向

東日本レインズ、7~9月期の首都圏中古マンション成約は前年比5%増

(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「首都圏における2015年7~9月期の不動産流通市場の動向」によると、首都圏中古マンションの成約件数は7995件(前年同期比5.4%増)で2四半期連続で増加し、中古戸建も成約件数は2884件(同9.4%増)で2四半期連続で増加し、いずれも前年同期を上回った。中古マンションのエリア別の

成約件数は、東京都が 3979 件(前年同期比 8.9%増)で内訳は東京 23 区が 3198 件(同 8.7%増)、多摩地区が 781 件(同 9.4%増)、埼玉県が 933 件(同 4.8%減)、千葉県が 980 件(同 1.1%減)、神奈川県が 2103 件(同 7.2%増)と埼玉県と千葉県以外は増加した。

《2015 年 7～9 月期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=7995 件(前年同期比 5.4%増)で、2 四半期連続で増加した◇成約㎡単価=首都圏平均 45.46 万円(同 7.4%上昇)で 2013 年 1～3 月期から 11 四半期連続の上昇◇成約平均価格=2888 万円(同 5.9%上昇)で 2012 年 10～12 月期から 12 四半期連続の上昇◇成約平均面積=63.54 ㎡(同 1.4%縮小)◇平均築年数=20.3 年(前年同期差プラス 0.6 年)◇新規登録件数=4 万 4445 件(前年同期比 11.0%増)で 3 四半期連続の増加、2 桁増となった。

[中古戸建住宅] ◇成約件数=2884 件(前年同期比 9.4%増)で、2 四半期連続の増加◇成約平均価格=3007 万円(同 3.2%上昇)で 2014 年 10～12 月期から 4 四半期連続の上昇◇土地面積=149.71 ㎡(同 2.2%縮小)で 2014 年 4～6 月期から 5 四半期ぶりに縮小◇建物面積=106.70 ㎡(同 0.3%拡大)◇平均築年数=20.8 年(前年同期差マイナス 0.1 年)とほぼ横ばい◇新規登録件数=1 万 6047 件(前年同期比 2.5%増)で今年 1～3 月期から 3 四半期連続で増加。

[URL] http://www.reins.or.jp/pdf/trend/sf/sf_201507-09.pdf

【問合せ先】 03-5296-9350

アットホーム、9 月の首都圏居住用賃貸の成約は 3.0%減の 1.8 万件

アットホームがまとめた今年 9 月の「首都圏居住用賃貸物件市場動向」によると、首都圏の居住用賃貸物件の成約数は 1 万 8907 件で、前年同月比 3.0%減少し、2 か月ぶりにマイナスとなった。マンションが同 1.6%減と再び減少、アパートは同 4.2%減と前月(同 0.1%減)と比べ減少幅が拡大した。堅調に推移していた東京 23 区では、マンションは増加したがアパートが大幅に減少した結果、同 4 か月ぶりに減少に転じた。埼玉県は、マンション・アパートともに好調で、同 6 か月連続の増加となった。

[居住用賃貸物件の登録状況] ◇首都圏の登録件数=25 万 623 件(前年同月比 4.8%減)、うち◇東京 23 区=11 万 2152 件(同 8.6%減)◇東京都下=2 万 5256 件(同 5.1%減)◇神奈川県=6 万 5122 件(同 0.4%減)◇埼玉県=2 万 5105 件(同 2.2%減)◇千葉県=2 万 2988 件(同 0.02%増)一で、千葉県以外は前年水準を下回っている。

[1 ㎡当たり登録賃料] ◇賃貸マンション=2614 円(前年同月比 0.5%下落)◇賃貸アパート=2185 円(同 0.5%下落)。

[1 戸当たり登録賃料] ◇賃貸マンション=9.28 万円(前年同月比 1.6%下落)◇賃貸アパート=6.04 万円(同 0.7%下落)。

[成約のエリア別状況] ◇首都圏の成約件数=1 万 8907 件(前年同月比 3.0%減)、成約数は前年同月比が再び減少。東京 23 区が中古の不振で同 4 か月ぶりに減少。埼玉県はマンション・アパートともに好調で同 6 か月連続の増加。うち◇東京 23 区=8648 件(同 0.4%減)◇東京都下=1503 件(同 8.4%減)◇神奈川県=4676 件(同 9.8%減)◇埼玉県=2200 件(同 5.2%増)◇千葉県=1880 件(同 0.9%減)一で、埼玉県以外は減少。

[㎡当たり成約賃料・首都圏平均] ◇賃貸マンション=2602 円(前年同月比 0.8%上昇)、

2 か月ぶりに上昇◇賃貸アパート＝2165 円(同 0.7%上昇)、2 か月ぶりに上昇。

〔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(前年同月比 0.6%上昇)、2 か月ぶりに上昇◇賃貸アパート＝6.21 万円(前年同月 6.21 万円)、変動はなし。

〔URL〕 <http://athome-inc.jp/wp-content/uploads/2015/10/2015102901.pdf>

【問合せ先】 広報担当 03-3580-7185

調査統計

住宅リフォーム・紛争処理C、「住宅相談統計年報 2015」電話相談件数約 8%増

(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターがまとめた、2014 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 2015」によると 2014 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 6136 件(前年度比 7.9%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 9507 件(同 8.3%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 6831 件(同 10.7%増)、「リフォーム相談」が 9305 件(同 3.2%増)、リフォーム相談のうち「訪問販売のトラブルに関する相談」が 576 件(同 11.0%増)、また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 808 件(同 11.3%減)となっている。2013 年度に比べて電話相談全体の件数は増加しているが、「リフォーム相談」の増加率は低かった。

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 36.9%増の 1806 件で、うち「評価住宅について」が 178 件(前年度比 9.9%増)、「保険付き住宅について」が 744 件(同 41.2%増)、「リフォームについて」が 844 件(同 48.9%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、買主と売主、発注主と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 164 件(同 30.2%増)で、うち「評価住宅について」が 27 件(前年度 27 件)、「保険付き住宅について」が 137 件(前年度比 38.4%増)。2000 年の制度開始後からの累計は 786 件。住宅紛争処理最終事件件数は同 5.2%減の 127 件、制度開始後の累計は 684 件。

〔URL〕 https://www.chord.or.jp/news/pdf/happyo_20151023.pdf

【問合せ先】 消費者支援部 03-3556-5104、03-6830-4353

見本市

国交省、「MIPIM JAPAN-ASIA PACIFIC2016」を来年 9 月に大阪で開催

国土交通省は、国際不動産見本市「MIPIM JAPAN-ASIA PACIFIC 2016」を来年 9 月 8 日(木)～9 日(金)にグランフロント大阪(大阪市北区)で開催すると発表した。同見本市は 1990 年からフランスのカンヌで毎年 3 月に開催されているリード・ミデム社が主催する国際的な不動産イベント。都市開発・不動産投資に関する地方自治体、企業、投資家等が一堂に会し、契約等の商談、大規模開発の情報収集、新規マーケットの発

掘等を目的とした世界最大級の見本市。来年の大阪開催では対象をさらに環太平洋に広げて開催し①不動産・スマートシティ、②医療・ヘルスケア、③観光・ツーリズムなどをテーマに各自治体・企業によるブースの展示や各種カンファレンスの開催、ネットワーキングイベントの実施などを予定し、大阪市や京都市、神戸市も積極的に取り組んでいる。

今年5月に日本の都市開発の動向や不動産投資等に関心を持つ関係者を対象とした「M I P I M J A P A N」が東京で初めて開催され、世界 30 か国・地域から 588 団体(うち海外 220 団体)、2500 人以上の来場者があったが、大阪開催も同様の来場者数を見込んでいる。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/toshi01_hh_000043.html

【問合せ先】 都市局総務課国際室 03-5253-8111 内線 32138

見学会

国総研、「実大RC造5階建て建築物損傷実験見学会」を開催

国土技術政策総合研究所(国総研)は、わずかなコスト増で大地震後でも建築物が使い続けられる構造を目指し、昨年度は柱脇に取り付けられる部分的な壁「そで壁」を活用した実大建築物の損傷実験を実施したが、今年度は、はりの上下に取り付けられる部分的な壁「腰壁や垂れ壁」を活用した設計で大地震後に柱やはりに補修が不要な構造の開発を目指した「実大RC造5階建て建築物の損傷実験」の公開見学会を開催する。日時と会場は12月21日(月)13:00~15:00、国立研究開発法人建築研究所(茨城県つくば市)内 実大構造物実験棟。

見学希望受付締切りは12月8日(火)。定員の50名になり次第、締め切る。申込方法等詳細はURLを参照。

〔URL〕 <http://www.nilim.go.jp/lab/bcg/kisya/journal/kisya20151020.pdf>

【問合せ先】 建築研究部 029-864-4295、3747

刊行物案内

管理協、マンション居住者・管理組合役員向けガイドを刊行

(一社)マンション管理業協会(管理協)はこのほど、初めてマンションに住まう方、管理組合の役員になる方を対象とした「見てわかる マンション暮らしのガイド」を刊行した。同書は、「管理規約はマンションの最高規範です」「良好なコミュニティ形成が必要です」「まさかの時に備えて~マンション損害保険~」など、全12章立てとなっており、管理運営や、管理規約、管理費、マンション管理適正化法など、マンションの暮らしや管理に関し、イラスト入りでわかりやすく説明している。B5判、全139ページ。一般価格700円(税込)のところ、当協会会員は会員価格650円(同)で購入可能。会員価格で購入の際は下記より所定の申込書をダウンロードし、FAXまたはメールにて申込のこと。

〔URL〕 http://www.kanrikyo.or.jp/news/info_100625.html

〔会員価格購入申込書〕 http://www.kanrikyo.or.jp/news/data/guide_moushikomi.kankei.pdf

【問合せ先】 03-3500-2721