

今週の フラッシュ

中古マンション成約は前年比7%増、5か月連続で増加

～東日本レイنز、2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نز)がまとめた2月度(2月1日～29日)の「レイنز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نز活用実績は、東日本の新規登録件数が28万1437件(前年同月比5.9%増)と増加、このうち売物件の登録件数が6万8217件(同13.2%増)、賃貸物件の登録件数が21万3220件(同3.7%増)で、売物件も賃貸物件も増加したことで全体として増加となった。成約報告をみると、売物件は8486件(同14.0%増)、賃貸物件は2万7403件(同6.4%増)で、成約報告の合計は3万5889件(同8.1%増)と前年同月を上回った。

2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3539件(前年同月比7.5%増)で、5か月連続で前年同月を上回った。地域別の成約件数は東京都区部1396件(同10.5%増)、多摩地区363件(同17.5%増)といずれも2桁増となり、前年同月を上回った。横浜・川崎市668件(同6.5%増)と3か月連続で前年同月を上回った。神奈川県ほか235件(同1.7%増)と5か月連続で前年同月を上回った。埼玉県419件(同0.5%増)、千葉県458件(同2.9%増)も前年同月を上回り、全エリアで増加し前年同月を上回った。中古戸建住宅の成約件数は1247件(同19.2%増)で、5か月連続で2桁増となった。新築戸建の成約件数は573件(同27.1%増)で、4か月ぶりに増加に転じた。

成約価格をみると、中古マンションの成約平均価格は3045万円(前年同月比4.1%上昇)で、2013年1月から38か月連続で前年同月を上回った。前月比は2.0%上昇し2か月連続でプラスとなったものの、1月(同6.7%上昇)と比べると上昇率は縮小した。中古戸建住宅の成約平均価格は3047万円(同4.0%下落)で、3か月ぶりに前年同月を下回った。新築戸建住宅の成約平均価格は3378万円(同1.1%上昇)で、2か月ぶりに上昇。

《2016年2月度のレイنز活用実績の概要》

[新規登録件数] 28万1437件(前年同月比5.9%増)、うち◇売物件=6万8217件(同13.2%増)◇賃貸物件=21万3220件(同3.7%増)[成約報告件数]3万5889件(同8.1%増)、うち◇売物件=8486件(同14.0%増)◇賃貸物件=2万7403件(同6.4%増)[条件検索]1174万1953件(同7.1%増)[図面検索]2556万8365件(同5.7%増)[東日本月末在庫状況]57万197件(同1.5%減)、うち◇売物件=17万525件(同5.0%増)◇賃貸物件=39万9672件(同4.1%減)[総アクセス件数]3886万6514件(同6.1%増)―と拡大基調が続いている。

《2016年2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=3539件(前年同月比7.5%増)で5か月連続の増加。全ての地域で増加し前年同月を上回った◇成約㎡単価=首都圏平均47.12万円(同4.7%上昇)で、

2013 年 1 月以来 38 か月連続の上昇。全ての地域が前年同月で上昇している。◇**成約平均価格**=3045 万円(同 4.1%上昇)で、38 か月連続で前年同月を上回り、1 月(同 6.7%上昇)と比べると上昇率は縮小し、前月比でも縮小している◇**成約平均面積**=64.63 m²(同 0.6%減)、10 か月連続で減少◇**平均築年数**=19.71 年◇**新規登録件数**=1 万 6940 件(同 21.2%増)で、2015 年 1 月から 14 か月連続の増加。**【中古戸建住宅】**◇**成約件数**=1247 件(同 19.2%増)で、5 か月連続で前年同月を上回った。◇**成約平均価格**=3047 万円(同 4.0%下落)で、3 か月ぶりに下落◇**土地面積**=147.73 m²(同 6.4%増)、3 か月連続で増加◇**建物面積**=106.48 m²(同 0.3%減)、10 か月ぶりに減少◇**平均築年数**=20.35 年◇**新規登録件数**=5506 件(同 4.2%減)、2 か月ぶりに減少。**【新築戸建住宅】**◇**成約件数**=573 件(同 27.1%増)で、4 か月ぶりに前年同月を上回った◇**成約平均価格**=3378 万円(同 1.1%上昇)で、2 か月ぶりに上昇◇**土地面積**=120.33 m²(同 0.4%増)で、2 か月連続で増加◇**建物面積**=98.04 m²(同 0.3%増)で、3 か月連続で増加**【土地(面積 100~200 m²)】**◇**成約件数**=559 件(同 38.0%増)で、11 か月連続の増加◇**成約㎡単価**=20.13 万円(同 9.4%増加)で、2 か月連続で増加◇**成約平均価格**=2889 万円(同 8.2%上昇)で、2 か月ぶりに上昇。

〔URL〕 http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/MW_201602data.pdf (マーケットウォッチ)

http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw_201602_summary.pdf (サマリーレポート)

http://www.reins.or.jp/pdf/info/nl/NL_201602.pdf (実績報告)

【問合せ先】 03-5296-9350



政策動向

政府、新たな「住生活基本計画(全国計画)」を閣議決定、4 月 1 日より実施

政府は 3 月 18 日、今後 10 年の住宅政策の指針として、新たな「住生活基本計画(全国計画)」(計画期間：平成 28 年度～平成 37 年度)を閣議決定した。「住宅基本計画」は、「住生活基本法」に基づき、国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画として策定。前計画(平成 23 年 3 月 15 日閣議決定)において、「今後の社会経済情勢の変化及び施策の効果に対する評価を踏まえて、おおむね 5 年後に見直し、所要の変更を行う」こととされていた。

新たな「住生活基本計画(全国計画)」のポイントは次のとおり。◇**若年・子育て世帯や高齢者が安心して暮らすことができる住生活の実現**=①三世帯同居・近居等を促進し、子供を産み育てたいという思いを実現できる環境を整備、②空き家を含めた民間賃貸住宅を活用して住宅セーフティネット機能を強化、③高齢者の身体機能や認知機能に応じ、ソフトサービスとも連携した、新たな高齢者向け住宅のガイドラインを策定◇**既存住宅の流通と空き家の利活用を促進し、住宅ストック活用型市場への転換を加速**=①既存住宅の質の向上と併せ、住みたい・買いたいと思う魅力の向上を図る、②既存住宅が流通し、資産として次の世代に承継されていく新たな流れを創出、③老朽化・空き家化が進むマンションの建替え・改修等を促進(マンションの建替え等の件数として、昭和 50 年からの累計を約 500 件とする成果指標を策定)、④空き家の増加を約 100 万戸抑制。既存住宅の流通促進等により空き家の増加を抑制する◇**住生活を支え、強い経済を実現する担い手としての住生活産業を活性化**=①木造

住宅の供給促進や生産体制整備(担い手の確保・育成、技術開発)、②住宅ストックビジネスの活性化(既存住宅流通・リフォーム市場を 20 兆円市場にすることを目指す)、③IoT 住宅などの住生活関連ビジネスの新市場を創出—など。実施は 4 月 1 日から。

今後は、同計画に基づく施策を具体化し関係行政機関が連携して推進していく。なお、住宅セーフティネット機能の強化については、新年度から社会資本整備審議会住宅宅地分科会に小委員会を設置し、施策の具体的な検討をしていく。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000106.html

【問合先】 住宅局住宅政策課 03—5253—8111 内線 39218、39214

調査統計

国土交通省、平成 28 年地価公示、三大都市圏の住宅地は小幅上昇・商業地は上昇基調

国土交通省は22日、平成28年1月1日時点の地価公示(調査地点＝2万5270地点、うち東京電力福島第1原発事故に伴う避難指示区域内の15地点については調査を休止)を発表した。全国の地価は住宅地で前年比0.2%とわずかに下落したが下落幅の縮小傾向が継続している。商業地は昨年の横ばい(0.0%)から上昇に転じ0.9%上昇し、工業地は前年(0.6%下落)の下落から横ばいの0.0%となった。三大都市圏は、住宅地はほぼ前年並みの小幅な上昇を示し、商業地は総じて上昇基調を強めている。また、工業地は東京圏で1.6%と上昇基調を強め、大阪圏(前年0.2%下落)は0.4%上昇、名古屋圏(同0.2%下落)は0.1%上昇とともに前年の下落から上昇に転じた。地方圏は、地方中枢都市では全ての用途で三大都市圏を上回る上昇を示している。地方圏のその他の地域においても全ての用途で下落幅が縮小している。

〔住宅地の地価動向と変動要因〕

全国的に雇用情勢の改善が続く中、住宅ローン減税等の施策による住宅需要の下支え効果もあって、住宅地の地価は総じて底堅く推移しており、上昇ないし下落幅の縮小が見られる。

◇「東京圏」＝平均変動率は3年連続して小幅な上昇となった。半年ごとの地価動向は、前半(平成27年1月～同年6月)、後半(平成27年7月～同年12月)ともに0.5%の上昇となった。

◇「大阪圏」＝平均変動率は前年の横ばいからわずかながら上昇に転じた。半年ごとの地価動向は、前半・後半ともに0.2%の上昇となった。

◇「名古屋圏」＝平均変動率は3年連続して上昇となり、上昇幅は前年と同じ0.8%となった。半年ごとの地価動向は、前半が0.9%上昇、後半が0.7%上昇。

〔商業地の地価動向と変動要因〕

外国人観光客をはじめ、国内外からの来街者の増加等を背景に、主要都市の中心部などでは店舗やホテル等の需要が旺盛であり、オフィスにおいても空室率は概ね低下傾向が続き、一部地域では賃料の改善がみられるなど、総じて商業地としての収益性の高まりがみられる。こうした中、金融緩和による法人投資家等の資金調達環境が良好なこと等もあり、不動産投資意欲は旺盛で、商業地の地価は総じて堅調に推移している。

◇「東京圏」＝平均変動率は3年連続の上昇となり、上昇幅も前年(2.0%)より2.7%と拡大している。半年ごとの地価動向は、前半が1.8%上昇、後半が1.6%上昇となった。

◇「大阪圏」＝平均変動率は3年連続の上昇となり、上昇幅も前年(1.5%)より3.3%と拡大している。半年ごとの地価動向は前半が2.2%上昇、後半が1.9%上昇。

◇「名古屋圏」＝変動率は3年連続の上昇となり、上昇幅も前年(1.4%)より2.7%と拡大。半年ごとの地価動向は前半、後半ともに1.5%の上昇となった。

〔URL〕 <http://tochi.mlit.go.jp/chika/kouji/2016/index.html>

【問合先】 土地・建設産業局 地価調査課 地価公示室 03—5253—8111 内線 30353

国交省、1月の建設総合統計、出来高総計は前年比ほぼ横ばいの4.6兆円

国土交通省がまとめた、「建設総合統計」(平成28年1月分)によると、1月の出来高総計は4兆6111億円(前年同月比0.02%増)で、このうち民間総計は2兆5171億円(同3.9%増)、公共総計は2兆939億円(同4.3%減)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、これらを月次の出来高ベースに展開して月毎の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〉2兆674億円(前年同月比4.9%増)、うち居住用1兆3059億円(同4.0%増)、非居住用7616億円(同6.6%増)〈土木〉4497億円(同0.6%減)。

〔公共の出来高総計の内訳〕〈建築〉3629億円(前年同月比6.5%増)、うち居住用720億円(同24.5%増)、非居住用2909億円(同2.8%増)〈土木〉1兆7311億円(同6.3%減)。

〔地域別の出来高〕◇北海道＝1904億円(前年同月比30.6%増)◇東北＝5919億円(同1.0%減)◇関東＝1兆5754億円(同3.0%増)◇北陸＝2249億円(同2.3%増)◇中部＝5568億円(同3.0%減)◇近畿＝5646億円(同6.0%減)◇中国＝2469億円(同5.8%減)◇四国＝1360億円(同4.7%減)◇九州・沖縄＝5242億円(同2.8%減)。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000594.html
<http://www.mlit.go.jp/common/001122982.pdf>(1月分統計概要)

【問合先】 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

市場動向

不動産経済研、2月の首都圏建売住宅の発売戸数は8%減の415戸、月間契約率55%

不動産経済研究所がまとめた2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415戸で、前年同月比8.0%の減少となった。月間契約率は55.4%で同12.6Pアップした。2月の発売戸数の地域別内訳は、東京都143戸(前年同月比24.3%増、シェア34.5%)、千葉県80戸(同23.1%減、同19.3%)、埼玉県104戸(同4.0%増、同25.1%)、神奈川県81戸(同33.6%減、同19.5%)、茨城県7戸(同30.0%減、同1.7%)となり、東京都と埼玉県が増加したが、千葉県、神奈川県、茨城県はいずれも2桁の減少となった。戸当たり平均価格は5058.5万円で、前年同月(4779.3万円)比で279.2万円、5.8%の上昇。地域別にみると、東京都6285.9万円(前年同月比530.9万円、9.2%上昇)、千葉県3867.8万円(同151.9万円、4.1%上昇)、埼玉県4029.2万円(同197.7万円、5.2%上昇)、神奈川

県 5489.7 万円(同 83.9 万円、1.5%下落)、茨城県 3897.1 万円(同 506.9 万円、11.5%下落)。東京都、千葉県、埼玉県は上昇したが、神奈川県と茨城県が下落した。

平均敷地面積は121.73㎡で、前年同月比3.0%の縮小。平均建物面積は98.58㎡で、同2.1%の縮小となった。即日完売物件は3物件32戸。月末時点の販売在庫(発売後6か月以内)は748戸で、前月末(818戸)比70戸の減少、前年同月末(1109戸)比では361戸減少した。

〔URL〕 <http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/237/s201602.pdf>

【問合先】 企画調査部 03—3225—5301

シンポジウム

国交省、「OECD国土・地域政策レビュー公表記念シンポジウム」開催

国土交通省は、OECD(経済協力開発機構)と共催で「OECD国土・地域政策レビュー公表記念シンポジウム」を開催する。テーマは「人口危機をチャンスに変える新たな国土・地域戦略～コンパクト+ネットワークで切り開く日本の未来～」。世界に類を見ない急激な人口減少・高齢化を迎える日本では、その影響が地域社会の存続や都市の競争力の低下、さらには経済成長に影響することが強く懸念されている。これを危機のままとするかチャンスに変えるかは、今後の政策の選択にかかっている。豊かな地域社会の存続に向けて知恵と実行力が問われているといえる。日本政府は2015年8月に新たな国土形成計画を策定した。これを踏まえ、OECDでは日本の国土・地域政策についてレビューを行い、このほどその評価と勧告をとりまとめた。

同シンポジウムでは、それらの内容について紹介するとともに、危機をチャンスに変える戦略をどのように政策として具体化していくのかについて議論し、人口減少・高齢化先進国日本が世界に発するメッセージとしてとりまとめ、世界の中で日本が果たすべき役割とともに提案する。プログラムは、セッション1ではOECD事務総長・アンヘル・グリア氏と国土交通省国土政策局長・本東信氏による基調講演「人口危機をチャンスに変えるには」、セッション2では「人口減少・高齢化先進国日本が世界に発するメッセージ」をテーマとしたパネルディスカッションが行われる。日時と会場は、4月11日(月)14:30～17:00、日経カンファレンスルーム(東京都千代田区)。参加費は無料。先着順で定員の200名になり次第、締め切る。参加申込はURLから。

〔URL〕 https://www.omc.co.jp/oecd_2016/

【問合先】 人口危機をチャンスに変える新たな国土・地域戦略運営事務局 03—5362—0120

講演会

土地総研、「不動産価値革命」をテーマに定期講演会を開催

(一財)土地総合研究所は「不動産価値革命～2020年以降の不動産マーケットを展望する～」をテーマとした定期講演会を開催する。講師はオラガ総研(株)代表取締役・牧野知弘氏。参加費は無料。日時と会場は、4月12日(火)14:00～16:00、日本消防会館(東京都港区)。定員は先着順で140名。参加申込はURLから。

〔URL〕 <http://www.lij.jp/lec/>

【問合先】 03—3509—6971