

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers



上半期マンション発売戸数、首都圏・近畿圏共に増

～不動産経済研調べ、平均価格・㎡単価も両圏共に上昇

不動産経済研究所がまとめた 2018 年上半期(1～6 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(1 都 3 県＝東京都[東京 23 区、東京都下]、神奈川県、埼玉県、千葉県)の上半期の発売戸数は 1 万 5504 戸で、前年同期(1 万 4730 戸)比 5.3%増加し、上半期としては 2 年連続の増加となった。エリア別にみると、東京 23 区が同 2.1%増の 7155 戸、東京都下が同 24.1%減の 1635 戸、神奈川県が同 6.2%増の 3008 戸、埼玉県が同 17.0%増の 1676 戸、千葉県が同 55.7%増の 2030 戸と、減少したのは東京都下のみで、それ以外のエリアは軒並み増加している。東京 23 区のシェアは 46.1%と前年同期の 47.6%から 1.5P ダウンとなった。また、東京都全域では 8790 戸となりシェアは前年同期(62.2%)比 5.5P ダウンし 56.7%となった。月間契約率の平均は、前年同期(67.3%)比 0.6P ダウンの 66.7%で、上半期としては 3 年連続で好調ラインとされる 70%を下回った。また累積契約率は 78.5%で同 1.5P のアップ。

近畿圏(2 府 4 県＝大阪府[大阪市部、大阪府下]、兵庫県[神戸市部、兵庫県下]、京都府[京都市部、京都府下]、滋賀県、奈良県、和歌山県)の発売戸数は前年同期(8815 戸)比 3.1%増の 9087 戸で、3 年連続で 1 万戸を下回った。エリア別の発売戸数は、大阪市部 3861 戸(前年同期比 13.1%減)、大阪府下 2092 戸(同 21.8%増)、神戸市部 1568 戸(同 121.8%増)、兵庫県下 630 戸(同 7.4%減)、京都市部 485 戸(同 35.4%減)、京都府下 64 戸(同 57.0%減)、奈良県 152 戸(同 16.9%増)、滋賀県 213 戸(同 53.2%増)、和歌山県 22 戸(同 77.3%減)となり、大阪府下、神戸市部、奈良県、滋賀県が増加した。月間契約率の平均は 74.1%で、前年同期(76.9%)と比べ 2.8P ダウンしたが、上半期としては 8 年連続で 70%を上回った。

《首都圏・上半期(1～6 月)市場》[全体の発売戸数]1 万 5504 戸(前年同期比 5.3%増)。
[地域別の発売戸数]◇東京 23 区＝7155 戸(前年同期比 2.1%増)◇東京都下＝1635 戸(同 24.1%減)◇神奈川県＝3008 戸(同 6.2%増)◇埼玉県＝1676 戸(同 17.0%増)◇千葉県＝2030 戸(同 55.7%増)。
[月間契約率の平均]66.7%(前年同期比 0.6P ダウン)。継続販売分を含めた累積契約率は 78.5%(同 1.5P アップ)。
[価格の動向]◇戸当たり平均価格＝5962 万円(前年同期比 1.3%上昇)◇㎡単価＝87.5 万円(同 2.9%上昇)で、上半期としては戸当たり平均価格、㎡単価ともに 6 年連続の上昇で、ともに 1991 年の戸当たり平均価格 6450 万円、㎡単価 101.9 万円以来の高値となった。
[地域別の価格動向]◇東京 23 区＝戸当たり平均価格 7059 万円(前年同期比 1.4%下落)、㎡単価 110.0 万円(同 2.6%上昇)◇東京都下＝戸当たり平均価格 5246 万円(同 3.2%上昇)、㎡単価 74.4 万円(同 4.3%上昇)◇神奈川県＝戸当たり平均価格 5665 万円(同 13.7%上昇)、㎡単価 79.2 万円(同 13.6%上昇)◇埼玉県＝戸当たり

平均価格 4286 万円(同 1.5%下落)、㎡単価 61.2 万円(同 0.3%上昇)◇千葉県=戸当たり平均価格 4497 万円(同 12.6%上昇)、㎡単価 60.8 万円(同 9.7%上昇)一と、東京都下、神奈川県、千葉県が戸当たり平均価格、㎡単価ともに上昇した。[販売在庫の状況]6368 戸で、前年同月末の 6210 戸に比べ 158 戸の増加。6 月末時点の在庫は 4 年連続の増加となった。[発売予測]下半期(7~12 月)の発売戸数は 2 万 2500 戸前後で、前年同期(2 万 1168 戸)比 6.3%増と予測している。2018 年年間の戸数は約 3 万 8000 戸で、2017 年の 3 万 5898 戸は上回るものの、3 年連続の 3 万戸台となる見込み。

《首都圏・6 月市場》[発売戸数]2659 戸(前年同月比 16.4%増)。エリア別では◇東京 23 区=1429 戸(同 28.0%増)◇東京都下=167 戸(同 41.6%減)◇神奈川県=415 戸(同 4.8%減)◇埼玉県=312 戸(同 14.3%増)◇千葉県=336 戸(同 94.2%増)。東京 23 区、埼玉県、千葉県が増加しており、なかでも千葉県が 94.2%増と大きく伸ばした。[契約率]新規発売に対する契約戸数は 1756 戸で、初月契約率は 66.0%となり前年同月(67.2%)比 1.2P ダウンし 3 か月連続で 70%を下回った。エリア別では、東京 23 区が 70%台に乗せた一方、埼玉県が 37.2%、東京都下も 52.1%と低迷している。[価格動向]◇戸当たり平均価格=6244 万円(前年同月比 10.7%上昇)◇㎡単価=92.8 万円(同 10.5%上昇)。戸当たり平均価格、㎡単価ともに 2 か月連続の上昇。[平均専有面積]67.25 ㎡(前年同月比 0.1%拡大)。[即日完売]4 物件 153 戸(シェア 5.8%)。[販売在庫の状況]6 月末時点の販売在庫は 6368 戸で前月末(6377 戸)比 9 戸減、前年同月末(6210 戸)比では 158 戸の増加。[7 月の発売予測]7 月の発売は前年同月(3426 戸)を上回る 3500 戸程度を見込んでいます。

《近畿圏・上半期(1~6 月)市場》[全体の発売戸数]9087 戸(前年同期比 3.1%増)。[地域別の発売戸数]◇大阪市部=3861 戸(前年同期比 13.1%減)◇大阪府下=2092 戸(同 21.8%増)◇神戸市部=1568 戸(同 121.8%増)◇兵庫県下=630 戸(同 7.4%減)◇京都市部=485 戸(同 35.4%減)◇京都府下=64 戸(同 57.0%減)◇奈良県=152 戸(同 16.9%増)◇滋賀県=213 戸(同 53.2%増)◇和歌山県=22 戸(同 77.3%減)。[月間契約率の平均]74.1%(前年同期比 2.8P 減)。[価格の動向]◇戸当たり平均価格=3763 万円(前年同期比 1.5%上昇)◇㎡単価=64.5 万円(同 3.7%上昇)一と、戸当たり平均価格、㎡単価ともに 2 年ぶりの上昇。[発売予測]下半期(7~12 月)の発売戸数は前年同期の 1 万 745 戸を下回る 9000 戸程度と予測しており、年間では 1 万 8000 戸程度を見込む。

《近畿圏・6 月市場》[発売戸数]1211 戸(前年同月比 8.3%減)。エリア別では◇大阪市部=438 戸(同 43.7%減)◇大阪府下=298 戸(同 86.3%増)◇神戸市部=263 戸(同 270.4%増)◇兵庫県下=86 戸(同 23.2%減)◇京都市部=56 戸(同 54.8%減)◇京都府下=1 戸(同 96.4%減)◇奈良県=59 戸(同 2850.0%増)◇滋賀県=7 戸(同 80.0%減)◇和歌山県 3 戸(同 72.7%減)。大阪市部が前年同月を大幅に下回り、実数では 110 戸の減少となった。[契約率]75.6%。前年同月比 4.6P ダウンしたが、2 か月ぶりに 70%を上回った。大阪市部、大阪府下のファミリー物件が好調で、全体の数字を引き上げた。[価格動向]◇戸当たり平均価格=3578 万円(前年同月比 5.2%下落)◇㎡単価=62.2 万円(同 4.7%下落)。戸当たり平均価格は 2 か月ぶりのダウン、㎡単価は 4 か月ぶりのダウン。[平均専有面積]57.51 ㎡(前年同月比 0.6%縮小)。[即日完売]8 物件 69 戸(シェア 5.7%)。[販売在庫の状況]6 月末時点の販売在庫は 2298 戸で前月末(2441 戸)比 143 戸減。前年同月末(2172 戸)比では 126 戸の増。[7

月の発売予測]7月の発売は前年同月(1832戸)を下回る1400戸程度を予測。

[URL] <http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/334/6394528s.pdf>(首都圏上半期)

<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/336/811s682c.pdf>(首都圏6月)

<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/332/9854211k.pdf>(近畿圏上半期)

<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/335/56kg9647.pdf>(近畿圏6月)

【問合せ先】企画調査部 03-3225-5301

調査統計

住金機構のフラット35利用者調査、マンション購入者の1割超が60歳以上

(独)住宅金融支援機構は、2017年度「フラット35利用者調査」の結果を公表した。フラット35を利用された人の属性、住宅の概要等に関して、2017年4月から2018年3月までに買取り又は付保の承認を行った案件(借換えに係るものを除く)のうち7万7964件について集計。なお同調査は、フラット35が創設された2003年10月の翌年度である2004年度から開始している。

融資区分別(建て方別)の集計件数は、次のとおり([]内は同調査報告の名称)。◇建物新築資金[注文住宅]=1万3632件◇土地付建物新築資金[土地付注文住宅]=2万4837件◇新築購入資金(戸建等)[建売住宅]=1万5760件◇新築購入資金(共同建)[マンション]=8181件◇中古購入資金(戸建等)[中古戸建]=6044件◇中古購入資金(共同建)[中古マンション]=9510件。

【調査結果の主なポイント】①マンション購入者の1割超が60歳以上=マンション購入者に60歳以上の割合が、調査開始以来初めて1割を超えた(10.4%)。50歳代を加えた割合は4分の1を超える(26.6%)。年齢の構成比は、中心的な利用年齢層である30歳代の構成比が、中古マンションを除き減少している。他方、50歳代以上の割合は全体に増加している。②年収倍率は緩やかに上昇=全国の年収倍率は、緩やかな上昇が続いている。注文住宅(全国)の年収倍率は、2011年度以降、7年連続で上昇。土地付注文住宅(全国)の年収倍率は、2010年度以降、8年連続で上昇。建売住宅(全国)の年収倍率は、2015年度以降、3年連続で上昇。マンション(全国)の年収倍率は、2010年度以降、8年連続で上昇。中古戸建て(全国)の年収倍率は、2014年度以降、4年連続で上昇。中古マンション(全国)の年収倍率は、2012年度以降、6年連続で上昇。③中古住宅の平均築年数が長期化=中古住宅の平均築年数は、中古戸建、中古マンションともに長期化している。中古戸建は18.9年(前年度から0.7年長期化)。中古マンションは22.4年(前年度から1.1年長期化)。④中古マンションの半数超は築20年を超える物件=平成8年(1996年)以前に建築(表示登記)された物件が、中古マンションの半数超を占める(52.0%)。2010年以降、築年数20年超の構成比の増加が続いている。中古戸建でも4割を超える(42.8%)。2011年度以降、築年数20年超の構成比の増加が続いている。

[URL] https://www.jhf.go.jp/about/research/loan_flat35.html

【問合せ先】国際・調査部 03-5800-8074

国交省、平成30年3月の不動産価格指数(住宅)114.0、1Q商業用125.5

国土交通省は、平成30年3月分の「不動産価格指数(住宅)及び不動産取引件数・面積(住宅)」と平成30年第1四半期(平成30年1～3月)分の「不動産価格指数(商業用不動産)」をまとめた。

平成30年3月分の「不動産価格指数(住宅)及び不動産取引件数・面積(住宅)」の全国の住宅総合指数(2010年平均=100)は114.0で、前年同月比2.7%上昇となった。内訳は◇住宅地=102.9(前年同月比2.9%上昇)◇戸建住宅=104.1(同0.7%上昇)◇マンション(区分所有)=142.7(同5.3%上昇)。マンションは2013年3月分から61か月連続プラスとなった。

平成30年第1四半期分の全国の「不動産価格指数(商業用不動産)」は、2010年平均を100として、「店舗」は137.8、「オフィス」も137.8、「倉庫」は127.9、「工場」は103.2、「マンション・アパート(1棟)」は136.6となった。これらを総合した「建物付土地総合指数」は133.5、前年同期比5.6%上昇し、2012年4～6月分から24期連続でプラスとなった。また、「商業地」は103.0、「工業地」は104.0となり、これらを総合した「土地総合指数」は103.6、同2.4%上昇し3期連続のプラス。「商業用不動産総合指数」(建物付土地総合、土地総合)は125.5で同5.7%上昇し、2012年10～12月分から22期連続プラスとなった。

「不動産価格指数」は、IMF(国際通貨基金)等による国際指針に基づき、不動産市場価格の動向を表すものとして、同省が作成したもの。全国・地域別、住宅・商業用別の市場分析を通じて、投資環境の整備などが進むことを目的としている。

[平成30年3月分の「不動産価格指数(住宅)及び不動産取引件数・面積(住宅)」の概要]

全国の不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1万7212件(前年同月比5.6%減)、428万8362㎡(同4.9%減)◇マンション=2万799件(同2.9%減)、116万8375㎡(同3.8%減)。

《圏域別の指数動向》

〈南関東圏〉◇住宅総合指数=116.4(前年同月比2.4%増)◇住宅地=109.2(同2.8%増)◇戸建住宅=104.0(同0.9%増)◇マンション=136.5(同3.4%増)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=4378件(前年同月比2.2%減)、71万4942㎡(同4.2%減)◇マンション=1万1678件(同1.4%減)、61万1173㎡(同1.7%減)。

〈名古屋圏〉◇住宅総合指数=105.3(前年同月比0.7%増)◇住宅地=96.1(同0.8%増)◇戸建住宅=99.7(同1.8%減)◇マンション=144.6(同6.9%増)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1120件(前年同月比2.6%減)、25万9284㎡(同3.0%減)◇マンション=1032件(同3.5%減)、7万1944㎡(同3.0%減)。

〈京阪神圏〉◇住宅総合指数=117.4(前年同月比5.7%増)◇住宅地=100.0(同2.0%増)◇戸建住宅=106.8(同4.0%増)◇マンション=148.9(同9.0%増)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=3040件(前年同月比4.9%減)、45万1914㎡(同4.2%減)◇マンション=4352件(同5.8%減)、25万4403㎡(同8.0%減)。

〈東京都〉◇住宅総合指数=124.4(前年同月比2.0%増)◇住宅地=118.4(同2.2%増)◇戸建住宅=108.8(同0.6%増)◇マンション=140.4(同2.7%増)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1288件(前年同月比2.2%減)、15万3719㎡(同1.9%減)◇マンション=6659件(同0.1%減)、30万5147㎡(同0.7%減)。

〈愛知県〉◇住宅総合指数=109.1(前年同月比1.9%増)◇住宅地=98.7(同0.5%増)◇戸建住宅=101.6(同1.2%減)◇マンション=152.0(同12.8%増)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=619件(前年同月比2.7%増)、12万8813㎡(同4.4%増)◇マンション=933件(同6.2%減)、6万4564㎡(同6.0%減)。

〈大阪府〉◇住宅総合指数=120.6(前年同月比9.8%増)◇住宅地=108.8(同8.9%増)◇戸建住宅=106.5(同7.1%増)◇マンション=149.6(同11.6%増)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1540件(前年同月比5.1%減)、18万2951㎡(同2.9%減)◇マンション=2536件(同3.0%減)、14万3213㎡(同4.0%減)。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000156.html

【問合せ先】土地・建設産業局 不動産市場整備課 03-5253-8111 内線 30222、30214

国土省、8月の主要建設資材需要、形鋼が前年比＋予測、アスファルトが同数

国土交通省がまとめた平成30年8月の「主要建設資材月別需要予測」によると、形鋼の予測需要量が前年同月比でプラス、アスファルトが前年同月と同数、それ以外の資材は前年水準に比べマイナスと予測している。

同予測は、建設資材の需給を安定化し、建設活動の円滑な実施を図ることを目的としており、今回の平成30年8月分は最新の統計調査結果(平成30年6月までに公表されたデータ)等を用いて算出している。

〔セメント、生コンクリート〕◇セメント=320万t(前年同月比1.9%のマイナス)◇生コンクリート=650万m³(同0.6%のマイナス)〔木材〕75万m³(同1.8%のマイナス)〔普通鋼鋼材、形鋼、小形棒鋼〕◇普通鋼鋼材=165万t(同2.9%のマイナス)◇形鋼=40万t(同2.3%のプラス)◇小形棒鋼=55万t(同3.7%のマイナス)〔アスファルト〕10万t(前年同月と同数)。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo14_hh_000773.html

【問合せ先】土地・建設産業局 建設市場整備課 労働資材対策室
03-5253-8111 内線 24863、24864

講習会

不動産流通推進センター、「建物知識と図面の見方(RC)」を8/1開催

(公財)不動産流通推進センターは、宅建業従事者のためのフォローアップ研修として、実践講座「建物知識と図面の見方(RC)」を開催する。

顧客が気になる建物に関する疑問など、媒介業者が知っておくべき「建物」に関する知識を整理するための数少ない講座。今回は「RC造」について具体的な図面を題材に、図面の見方の基礎やモジュールの変遷について解説する。

【講師】中城康彦氏(明海大学不動産学部長、教授)。

【日時・会場】8月1日(水)、13:00~16:45(受付開始12:30)、主婦会館プラザエフ7F「カトレア」(東京都千代田区)。

【受講料】1万円(税込)。申込など詳細はURLを参照のこと。

〔URL〕<https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup>

【問合せ先】フォローアップ研修係 03-5843-2078