



今週の
フラッシュ

民間分譲マンションは累積で約 467.5 万戸

～不動産経済研、1973～2012 年の 40 年間の実績調べ

不動産経済研究所の調べによると、1973 年年初の調査開始から 2012 年 12 月末までの 40 年間に、全国で発売供給された民間分譲マンションは累積で 467 万 4822 戸となり、同じ期間の累積マンション着工戸数が約 627 万戸であることから、全国ストックの約 75%をカバーしていることがわかった。これは同社が 7 日にまとめた「全国マンション市場 40 年史」の中で明らかになったもの。

＜首都圏・近畿圏・主要都市における 40 年の供給戸数の状況＞

◇首都圏=221 万 7766 戸◇近畿圏=108 万 4576 戸◇札幌市=15 万 6032 戸◇仙台市=7 万 182 戸◇名古屋市=15 万 376 戸◇広島市=7 万 1265 戸◇福岡市=16 万 8676 戸。全国の供給戸数に対するシェアは首都圏が 47.4%、近畿圏が 23.2%など。

◇1973 年の調査開始時には全国で年間 9 万 3778 戸であった供給は、最多となった 1994 年の 18 万 8343 戸を経て、2012 年には 9 万 3861 戸となっている。このうち首都圏は 3 万 7382 戸(全国シェア 39.9%)から 4 万 5602 戸(同 48.6%)と 1.2 倍になった(最多は 2000 年の 9 万 5635 戸)。首都圏のシェアは 1975 年から 1983 年まで 5 割を維持したものの、その後 50%を下回り、シェア 5 割を回復したのは 1999 年。2005 年まで 50%台を維持していたものの、2006～2009 年は 40%台に低下、その後は 2010 年と 2011 年に再び 50%を突破している。

〔10 年毎の全国における供給戸数〕 ◇1973 年から 1982 年=83 万 3865 戸(うち首都圏 43 万 4888 戸、シェア 52.2%)◇1983 年から 1992 年=100 万 9637 戸(同 39 万 992 戸、同 38.7%)◇1993 年から 2002 年=161 万 6953 戸(同 78 万 8897 戸、同 48.8%)◇2003 年から 2012 年=121 万 4367 戸(同 60 万 2989 戸、同 49.7%)。1983 年から 1992 年の首都圏シェアは 4 割を切るまで落ち込んだものの、1993 年以降は 5 割弱に回復している。

〔戸当たり平均価格の推移〕 ◇1973 年の平均価格は、全国 1086 万円、首都圏 1171 万円、近畿圏 1000 万円⇒◇2012 年の平均価格は、全国 3824 万円(1973 年比 3.5 倍)、首都圏 4540 万円(同 3.9 倍)、近畿圏 3438 万円(同 3.4 倍)。

〔年間の発売総額の推移〕 ◇1973 年年間の発売総額=1 兆 184 億円⇒◇2012 年年間の発売総額=3 兆 5890 億円(1973 年比約 3.5 倍)に増加。

〔戸当たり平均専有面積〕 ◇首都圏=55.56 m²から 70.43 m²に拡大(1973 年比 126.8%)、都区部でも 42.01 m²から 65.97 m²に拡大(同 157.0%)。

〔40年間の総敷地面積〕8299万3244.9㎡〔40年間の総建築延面積〕1億9608万4395.6㎡—で、総敷地面積は丸ビルの約8275倍、総建築延面積は約1226倍。

1973年と2012年の事業主別供給ランキング(全国、上位20社)を比較すると、1973年の上位20社のうち2012年にもランク入りしている企業は三井不動産レジデンシャルと三菱地所レジデンスの2社のみで、6割超はマンション事業から撤退している。

〔URL〕http://www.fudousankeizai.co.jp/Icm_Web/dtPDF/kisha/40m.pdf

【問合せ先】企画調査部 03-3225-5301



政策動向

国交省、全国約9.2万世帯対象に「平成25年住生活総合調査」を実施へ

国土交通省では、今年12月1日現在における「平成25年住生活総合調査」を実施する。この調査は、全国の約9.2万世帯を対象とする大規模調査で、5年ごと(前回は平成20年)に行い、今回で12回目。この調査により、現在の住まいに対する居住者の満足度や今後の住まい方の意向などの現状と推移が明らかになる。

調査の結果は、国や地方公共団体が住生活の安定・向上に係る総合的な施策を推進する上での基礎資料として利用されるとともに、広く国民一般の利用に供される。調査対象となる世帯には、調査票を配布し、必要事項を記入してもらう。

〔調査の対象〕総務省が10月1日現在で実施する「平成25年住宅・土地統計調査」の対象世帯約350万世帯から抽出した約9.2万世帯が調査対象。両調査のデータをリンクージュ(かけ合わせ)して集計・分析することにより、住宅・世帯の実態と居住者の満足度・意向との関係性などが明らかになる。

〔調査の時期〕平成25年12月1日現在で実施。11月下旬に、都道府県知事が交付した統計調査員証を携帯する統計調査員が世帯を訪問して調査票を配布し、後日、再度訪問して調査票を回収。訪問による回収が困難な場合は郵送による回収も行う。

〔調査項目〕①現在の住宅とまわりの環境に対する満足度②最近の住み替え、リフォーム、建て替えの目的、費用、評価③今後の住み替え、リフォーム、建て替えの意向、目的、内容、予算④現在住んでいる住宅以外に所有している住宅の状況—など4事項。

〔調査の体制〕この調査は、国土交通省から都道府県に調査業務を委託して実施する。また、都道府県によっては、市町村または民間調査会社に調査業務の一部を再委託することがある。

〔調査結果の公表〕速報を平成26年秋頃に、確報を平成27年春頃にホームページ等により公表する予定。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000070.html

【問合せ先】住宅局住宅政策課 03-5253-8111 内線 39243、39244

国交省、改正耐震改修促進法を11/25施行、診断・改修に補助金で対応

政府は4日の閣議で、改正耐震改修促進法（「建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部改正法」）を11月25日から施行することを決めた。

改正の主要点は、緊急輸送道路等の避難路沿道の敷地にある、いわゆる耐震不明建築物〔1981（昭和56）年5月31日以前に新築した建築物〕で、道路幅員の半分以上の高さの建築物については、耐震診断を義務付けるとともに、診断結果を公表する。その診断の結果、倒壊の危険性が高いとされた場合には、建築基準法に基づく改修命令が出されることになる。

なお立地に限定せず、耐震診断義務化対象とする耐震不明建築物としては、①3階建て以上で延床面積5000㎡以上の病院、店舗、旅館・ホテル②2階建て以上で延床面積1500㎡以上の幼稚園、保育所③2階建て以上で延床面積3000㎡以上の小学校・中学校一などを指定した。

学校等を除けば不特定多数が利用する建築物が対象で、住宅とオフィスビルについては、避難路沿道の敷地等でない限り診断義務対象とはならない。区分所有マンションについては、所管行政庁から当該マンションが耐震改修の必要性ありと認められれば、区分所有者の過半数の決議により大規模な耐震改修工事を行うことができるようになる。

先般決定した「2014年度税制改正大綱」で、耐震診断義務対象となる建築物について耐震診断の結果報告後、改修工事を行った場合に改修工事費の2.5%を限度に固定資産税を2年間半減する制度と、耐震改修によって取得する建築物の部分について取得価額の25%の特別償却ができる制度の創設が盛り込まれた。

国交省は2014年度概算要求で、耐震診断・改修費用の補助金として社会資本整備総合交付金以外に、国が直接補助する「耐震対策緊急促進事業」として2013年度予算比倍増の200億円を要求している。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000434.html

【問合せ先】住宅局建築指導課 03-5253-8111 内線 39534、39543

経産省、再生可能エネ発電 366.6万kwの約6割が非住宅の太陽光発電

経済産業省・資源エネルギー庁は10月4日、全国の「再生可能エネルギー発電設備の導入状況」（平成25年6月末時点）を公表した。固定価格買取制度の施行から1年で合計366万6000kw（キロワット）の発電設備が運転を開始しており、このうち約6割を非住宅の太陽光発電で占めている。

非住宅の太陽光発電は2013年度に入って急速に導入量が増加。直近の2013年度第1・四半期（4～6月）の導入量は、過去3四半期分（2012年7月～2013年3月）の2倍に当たる141万6000kwに上った。

〔電源別の稼働状況〕◇住宅用太陽光発電＝137万9000kw◇非住宅用太陽光発電＝212万kw—の2つで全体の9割を以上を占有、次いで◇風力＝6.6万kw。このほか◇バイオマス発電＝9万8000kw◇中小水力（1000kw未満）＝2000kw◇地熱発電＝1000kw。中小水力（1000kw以上）の導入実績はなかった。

非住宅の太陽光発電については、1年間で1975万5000kwが設備認定を受けたが、運転を開始したのは212万kwに過ぎず、着工の遅れが指摘されている。経済産業省は8月から、発電設備の発注の有無などについて実態調査を進めており、調査結果を踏まえて必要な対策を講じる方針。

〔URL〕 <http://www.meti.go.jp/press/2013/10/20131004003/20131004003-1.pdf>

【問合せ先】再生可能エネルギー推進室 03-3501-1511 内線 64570

国交省、5月の不動産価格指数、全国の住宅総合は2.1%増の93.0

国土交通省がまとめた今年5月分の「不動産価格指数(住宅)」(速報)によると、全国の住宅総合指数(2008年平均=100)は93.0(前年同月比2.1%増)で、更地・建物付土地は90.1(同1.7%増)、マンションは108.6(同2.4%増)となった。

〔南関東圏〕◇住宅総合指数=95.1(前年同月比1.0%増)、うち◇更地・建物付土地=91.8(同0.4%増)◇マンション=105.8(同2.1%増)〔名古屋圏〕◇住宅総合指数=89.6(同2.3%増)、うち◇更地・建物付土地=87.8(同2.8%増)◇マンション=110.7(同1.2%減)〔京阪神圏〕◇住宅総合指数=92.4(同4.3%増)、うち◇更地・建物付土地=88.6(同4.1%増)◇マンション=111.9(同2.7%増)。

〔東日本大震災の被災地である東北地方〕◇住宅総合指数=102.6(同6.5%増)、うち◇更地・建物付土地=99.9(同5.4%増)◇マンション=146.0(19.6%増)。

〔URL〕 <http://tochi.mlit.go.jp/kakaku/shisuu>

【問合せ先】土地・建設産業局参事官室 03-5253-8111 内線 30214

住金機構、フラット35の最低金利は1.93%、3カ月連続で下降

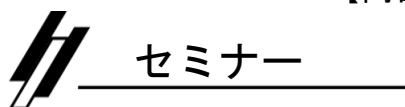
(独法)住宅金融支援機構は、フラット35の取扱金融機関が適用する10月の融資金利を明らかにした。それによると、フラット35の「返済期間21年以上35年以下」の場合の融資金利幅は1.93~2.88%(前月1.94~2.89%)で、最低金利は3カ月連続で下降した。取扱金融機関が提供する金利で最も多いのは1.93%。「返済期間20年以下」の金利幅は1.61~2.56%(前月1.63~2.58%)。

【フラット35】◇返済期間21年以上35年以下の場合の金利幅1.93%~2.88%(取扱金融機関が提供する金利で最も多いのは1.93%)◇返済期間20年以下の場合の金利幅1.61%~2.56%(取扱金融機関が提供する金利で最も多いのは1.61%)。

【フラット50】◇返済期間36年以上50年以下の場合の金利幅2.55%~3.30%(取扱金融機関が提供する金利で最も多いのは2.80%)。

〔URL〕 <http://www.flat35.com/kinri/index.php/rates/top>

【問合せ先】お客様コールセンター 0120-0860-35



日本不動産研、10/29に「日中韓 国際不動産セミナー」を開催

(一財)日本不動産研究所は、10月29日(火)午後1時半から、東京・千代田区内幸町のイイノホールで、総合テーマ「新体制下における不動産マーケットの現状と将来展望」と題して、国土交通省後援による「日中韓 国際不動産セミナー」を開催する。参加費は無料(先着500名)。申込は下記URLより11日(金)まで。3カ国同時通訳。

〈プログラム〉テーマ：新体制下における不動産マーケットの現状と将来展望

◇アベノミクスと不動産投資市場＝横尾崇尚(Yokoo Takanao)・日本不動産研究所特定事業部金融投資アドバイザー室長。

◇新政府の政策における不動産市場影響及び展望＝沈琮杻(Shimu Chiyon Won)韓国鑑定院不動産研究院副研究員、不動産学博士。

◇中国不動産市場の現状と予測＝趙吉禄(Zhao Jilu)大連天石不動産顧問有限会社代表取締役。

〔URL〕<http://www.reinet.or.jp/seminar-2013winter/session/1029tokyo.html>

【問合先】日本不動産研究所 研究部 03-3503-5335

市場調査

アットホーム、8月の首都圏新築戸建6か月連続上昇、神奈川のみ下落

アットホームがまとめた8月の「首都圏新築戸建・中古マンション価格」によると、新築戸建の戸当たり平均登録価格は3294万円(前年同月比4.7%上昇)で、6か月連続のプラス、うち戸当たり平均成約価格は3294万円(同2.0%上昇)で、これも6か月連続のプラスとなった。

一方、中古マンションの戸当たり平均登録価格は2103万円(同2.3%上昇)で、2か月連続のプラス、うち戸当たり平均成約価格は2137万円(同8.2%上昇)で、3か月ぶりにプラスとなった。

〔新築戸建の平均成約価格のエリア別内訳〕◇東京23区＝4296万円(前年同月比0.7%上昇)◇東京都下＝3491万円(同6.3%上昇)◇神奈川県＝3274万円(同1.3%下落)◇埼玉県＝2745万円(同3.1%上昇)◇千葉県＝2744万円(同11.5%上昇)。

〔新築戸建の平均登録価格のエリア別内訳〕◇東京23区＝4258万円(同4.0%上昇)◇東京都下＝3505万円(同7.1%上昇)◇神奈川県＝3454万円(同2.2%上昇)◇埼玉県＝2916万円(同6.2%上昇)◇千葉県＝2726万円(同7.1%上昇)。

〔中古マンションの平均成約価格のエリア別内訳〕◇東京23区＝2777万円(同20.5%上昇)◇東京都下＝2006万円(同5.6%上昇)◇神奈川県＝1987万円(同0.6%下落)◇埼玉県＝1565万円(同7.7%下落)◇千葉県＝1463万円(同12.6%上昇)。

〔中古マンションの平均登録価格のエリア別内訳〕◇東京23区＝2887万円(同6.1%上昇)◇東京都下＝1882万円(同5.3%下落)◇神奈川県＝2068万円(同5.6%上昇)◇埼玉県＝1548万円(同9.9%上昇)◇千葉県＝1317万円(同20.1%下落)。

〔URL〕<http://athome-inc.jp/pdf/market/13100301.pdf>

【問合先】データ事業開発部 03-3580-7185