

2019.8.23 No. 0312

発行/毎週金曜日

一般社団法人 全国住宅産業協会

〒102-0083 東京都千代田区麹町 5-3

TEL03-3511-0611 FAX03-3511-0616

全住協 HP <http://www.zenjukyo.jp/>

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers

今週の
フラッシュ

中古M、成約件数 3.0%増、成約価格 2.4%上昇

～東日本レイズ、7月の首都圏・不動産流通市場の動向

(公財)東日本不動産流通機構(通称:東日本レイズ)は、2019年7月度の「レイズシステム利用実績報告(東日本)」と月例「首都圏不動産流通市場の動向～マーケットウォッチ」をまとめた。

東日本のレイズシステム利用実績は、新規登録件数が22万9388件で前年同月比4.6%減少、このうち売物件の登録件数は6万8027件で同3.8%増加し、賃貸物件の登録件数は16万1361件で同7.7%減少した。成約報告をみると、売物件が8271件で同0.6%増加、賃貸物件が1万7044件で同9.2%減少、成約報告の合計は2万5315件で同6.2%減少し、前年水準を下回った。

7月の首都圏[1都3県・6地域=東京都(東京都区部、多摩地区)、埼玉県、千葉県、神奈川県(横浜・川崎市、神奈川県他)]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3233件で前年同月比3.0%増加となった。成約㎡単価は53.51万円と同2.6%上昇、成約価格は3442万円と同2.4%上昇し、ともに6か月連続で前年同月を上回った。成約専有面積は64.34㎡、同0.2%縮小と、ほぼ横ばいながら前年同月を下回った。

地域別の成約件数をみると、千葉県と神奈川県他を除く各地域が前年同月比で増加。東京都区部は1408件と同5.5%増加し、6か月連続で前年同月を上回った。多摩地区は338件と同5.0%増加し、前月に続いて前年同月を上回った。横浜・川崎市は574件と同6.7%増加し、前月に続いて前年同月を上回った。神奈川県他は209件と同7.9%減少し、前月に続いて前年同月を下回った。埼玉県は350件で同0.9%増加と、ほぼ横ばいながら3か月ぶりに前年同月を上回った。千葉県は354件と同4.3%減少した。

成約㎡単価は東京都区部と埼玉県が前年同月比で上昇。東京都区部は77.53万円と同4.1%上昇し、7か月連続で前年同月を上回った。多摩地区は37.76万円と同8.4%下落した。横浜・川崎市は47.77万円と同2.7%下落し、前月に続いて前年同月を下回った。神奈川県他は30.64万円と同0.3%下落とほぼ横ばいであった。埼玉県は31.55万円と同1.5%上昇した。千葉県は27.96万円と同0.8%下落と、ほぼ横ばいながら4か月連続で前年同月を下回った。

中古戸建住宅の成約件数は1158件と同2.7%減少し、9か月ぶりに前年同月を下回った。成約価格は3168万円と同1.8%下落し、4か月ぶりに前年同月を下回ったが、前月比は上昇した。成約土地面積は前年同月比1.2%縮小、成約建物面積も同3.0%縮小した。

《2019年7月度のレインズシステム利用実績(東日本)の概要》

[新規登録件数] 22万9388件(前年同月比4.6%減)、うち◇売物件=6万8027件(同3.8%増)◇賃貸物件=16万1361件(同7.7%減)。[成約報告件数] 2万5315件(同6.2%減)、うち◇売物件=8271件(同0.6%増)◇賃貸物件=1万7044件(同9.2%減)。[条件検索] 1209万3585件(同0.1%減)。[図面検索] 2371万5161件(同5.4%減)。[東日本月末在庫状況] 48万4977件(同9.2%減)、うち◇売物件=19万6278件(同8.2%増)◇賃貸物件=28万8699件(同18.1%減)。[総アクセス件数] 3998万6526件(同3.0%減)。

《2019年7月度の首都圏不動産流通市場の動向(成約状況)》

【中古マンション】◇件数=3233件(前年同月比3.0%増)。◇平均㎡単価=53.51万円(同2.6%上昇)。◇平均価格=3442万円(同2.4%上昇)。◇平均専有面積=64.34㎡(同0.2%縮小)。◇平均築年数=21.92年(前年同月20.86年)。◇新規登録件数=1万7627件で同2.2%増加し、4か月ぶりに前年同月を上回った。前月比も1.9%増加した。

【中古戸建住宅】◇件数=1158件(前年同月比2.7%減)。横浜・川崎市と神奈川県他、千葉県が前年同月比で減少し、神奈川県他は2桁減となった。◇平均価格=3168万円(同1.8%下落)。東京都区部と多摩地区が前年同月比で下落し、埼玉県は6か月連続で前年同月を上回った。◇平均土地面積=142.99㎡(同1.2%縮小)。◇平均建物面積=103.96㎡(同3.0%縮小)。◇平均築年数=20.84年(前年同月21.34年)◇新規登録件数=6019件で同7.3%増加し、2017年8月から24か月連続で前年同月を上回った。前月比は3.9%減少した。

【新築戸建住宅】◇件数=498件(前年同月比4.0%増)、7か月連続の増加。◇平均価格=3573万円(同1.6%下落)、2か月連続の下落。◇平均土地面積=119.98㎡(同1.4%縮小)、4か月ぶりの縮小。◇平均建物面積=98.91㎡(同0.7%拡大)、6か月連続の拡大。

【土地(面積100~200㎡)】◇件数=502件(前年同月比5.3%減)、4か月連続の減少。◇平均㎡単価=18.59万円(同2.3%下落)、3か月連続の下落。◇平均価格=2708万円(同2.0%下落)、3か月連続の下落。

[URL] <http://www.reins.or.jp/library/>(月例マーケットウォッチ)

<http://www.reins.or.jp/overview/#report>(レインズシステム利用実績報告)

【問合せ】03—5296—9350

調査統計

国交省、平成31年4月の不動産価格指数(住宅総合)は前年比53か月連続増

国土交通省は、平成31年4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31年第1四半期(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31年4月分の「不動産価格指数(住宅)」(2010年平均=100)によると、全国の住宅総合指数は114.7で、前年同月比1.9%上昇、2014年12月分から53か月連続でアップした。内訳は◇住宅地=99.6(前年同月比1.6%下落)◇戸建住宅=103.6(同1.2%上昇)◇マンション(区分所有)=147.7(同4.2%上昇)。マンションは2013年3月分から74か月連続のアップとなった。

平成31年第1四半期分の全国の「不動産価格指数(商業用不動産)」(2010年平均=100)は、「店舗」が143.5、「オフィス」が137.6、「倉庫」が117.6、「工場」が111.4、「マンション・アパート(1棟)」が134.5となった。これらを総合した「建物付土地総合指数」は133.3で前年同期比1.3%上昇し、2期ぶりのアップ。また、「商業地」が103.0、「工業地」が107.3となり、これらを総合した「土地総合指数」は104.9で同1.6%上昇し、2期ぶりのアップ。「商業用不動産総合指数」(建物付土地総合、土地総合)は123.9で同0.3%上昇し、2期ぶりのアップとなった。

「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31年4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=1万5087件(前年同月比8.3%増)、363万8282㎡(同5.9%拡大)◇マンション=1万6894件(同6.4%増)、91万7557㎡(同5.8%拡大)。

〈南関東圏(埼玉・千葉・東京・神奈川)〉◇住宅総合指数=121.0(前年同月比4.5%上昇)◇住宅地=109.0(同3.1%上昇)◇戸建住宅=106.8(同2.6%上昇)◇マンション=141.6(同4.1%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=3555件(前年同月比4.5%増)、59万9274㎡(同4.6%拡大)◇マンション=9600件(同7.2%増)、47万4536㎡(同5.7%拡大)。

〈名古屋圏(岐阜・愛知・三重)〉◇住宅総合指数=106.7(前年同月比3.0%上昇)◇住宅地=95.4(同3.4%下落)◇戸建住宅=103.8(同7.2%上昇)◇マンション=142.7(同0.6%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1055件(前年同月比13.7%増)、26万9812㎡(同27.8%拡大)◇マンション=796件(同2.5%増)、5万5348㎡(同3.7%拡大)。

〈京阪神圏(京都・大阪・兵庫)〉◇住宅総合指数=121.2(前年同月比3.2%上昇)◇住宅地=110.2(同1.0%上昇)◇戸建住宅=105.7(同2.6%上昇)◇マンション=156.0(同4.1%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=2511件(前年同月比10.8%増)、35万4918㎡(同9.8%拡大)◇マンション=3491件(同6.1%増)、19万9838㎡(同5.5%拡大)。

〈東京都〉◇住宅総合指数=131.6(前年同月比4.0%上昇)◇住宅地=122.1(同1.1%上昇)◇戸建住宅=112.9(同1.6%上昇)◇マンション=148.6(同5.3%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=962件(前年同月比3.2%増)、10万9791㎡(同4.8%拡大)◇マンション=5604件(同7.6%増)、23万9607㎡(同6.8%拡大)。

〈愛知県〉◇住宅総合指数=109.4(前年同月比2.5%上昇)◇住宅地=95.3(同4.0%下落)◇戸建住宅=105.6(同5.4%上昇)◇マンション=145.5(同1.1%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=563件(前年同月比13.7%増)、11万2445㎡(同23.6%拡大)◇マンション=732件(同2.2%増)、5万672㎡(同3.9%拡大)。

〈大阪府〉◇住宅総合指数=125.0(前年同月比7.5%上昇)◇住宅地=122.6(同8.1%上昇)◇戸建住宅=106.8(同7.0%上昇)◇マンション=153.3(同4.7%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1323件(前年同月比12.7%増)、15万416㎡(同12.7%拡大)◇マンション=2162件(同10.8%増)、11万9405㎡(同9.7%拡大)。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000181.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

国交省、6月の建設工事受注高は前年比3.3%減、不動産からは23.6%減

国土交通省がまとめた令和元年6月の「建設工事受注動態統計調査報告」によると、受注高は7兆1458億円、前年同月比3.3%減で、2か月連続の減少。うち元請受注高は4兆7449億円、同6.3%減で、3か月連続の減少、下請受注高は2兆4008億円、同3.2%増で、6か月連続の増加。元請受注高のうち、公共機関からの受注高は1兆5654億円、同17.0%増で、4か月連続の増加、民間等からの受注高は3兆1796億円、同14.7%減で、3か月連続の減少となった。

民間等からの建築工事・建築設備工事(1件5億円以上の工事)の受注工事額は7670億円、同11.5%減で、3か月連続の減少となった。発注者別にみると、「製造業」からの受注工事額が2940億円(同44.5%増)で最多、次いで「不動産業」2571億円(同23.6%減)、「サービス業」1082億円(同6.2%増)、「運輸業・郵便業」539億円(同27.2%増)―と続いている。

工事種類別にみると、受注工事額の多い順に、「住宅」1721億円(同13.0%減)、次いで「工場・発電所」1531億円(同17.6%減)、「教育・研究・文化施設」1464億円(同285.3%増)―など。

発注者別・工事種類別にみると、受注工事額の多い順に、不動産業の「住宅」1500億円、製造業の「工場・発電所」1422億円、製造業の「教育・研究・文化施設」1291億円―など。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000849.html

【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 28621、28622

ビル市況

三鬼商事、7月の東京都心5区・オフィスビル空室率、前月比0.01P低下

三鬼商事がまとめた2019年7月時点の「最新オフィスビル市況」によると、東京ビジネス地区(都心5区=千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区、基準階面積100坪以上の主要貸事務所ビル)の平均空室率は1.71%、前月比0.01ポイント(P)低下した。前年同月比でも0.87P低下。7月は既存ビルの大型空室に成約がみられた一方、新築ビルが一部で募集面積を残して竣工したため、東京ビジネス地区全体の空室面積は小幅な減少にとどまった。また、平均月額坪当たり賃料は2万1665円(前月比0.68%・147円上昇、前年同月比7.24%・1463円上昇)で67か月連続の上昇となった。

調査対象ビル数は、新築ビルが調査月を含め過去12か月間に竣工したもので今回は35棟、既存ビルが調査月の12か月前までに竣工したもので今回は2555棟。平均は新築ビルと既存ビルの合計で今回は2590棟。

[新築ビル] ◇空室率=4.15%(前月比1.17P上昇、前年同月比0.59P上昇)。7月は満室稼働の大規模ビル1棟が既存ビルの区分にシフトしたことや、大規模ビル3棟を含めた7棟のビルが一部で募集面積を残して竣工したことから上昇した。◇月額坪当たり賃料=3万585円(前月比432円下落、前年同月比2520円上昇)。**[既存ビル]** ◇空室率=1.64%(前月

比 0.05 P 低下、前年同月比 0.92 P 低下)。7 月は増床や統合などに伴う成約がみられた。大型解約の動きが少なかったこともあり低下した。◇月額坪当たり賃料＝2 万 1387 円(前月比 100 円上昇、前年同月比 1422 円上昇)。

〔URL〕 <https://www.e-miki.com/market/tokyo/>

【問合せ先】 お客様サービス室(東京) 0120—38—8127

シンポジウム

日本不動産学会、シンポジウム「コンパクトシティの行方」9 月 20 日開催

(公社)日本不動産学会は、シンポジウム(令和元年度科学研究費助成事業)「コンパクトシティの行方～都市の消失を止められるのか・様々な視点から見たコンパクトシティ～」[共催：(独)住宅金融支援機構]を開催する。

前半の報告では、コンパクトシティ政策の見直し状況を含めた政策の現状と課題・コンパクトシティの経済的メリット・コンパクトシティ推進によって影響を受ける土地財産等への影響を法学的課題・これまで考慮されてきたとは言えない福祉からの視点、など多面的立場からコンパクトシティの課題やメリット、疑問、批判、考慮されるべき事項等を指摘してもらい、コンパクトシティの理論構築を主導してきたとも言える都市計画の立場からはそれらの指摘をどのように考えていたのか、ということを確認する。

後半のパネルディスカッションでは、前半の報告で提示された各領域からの視点を俯瞰的に考えた場合、これまでのコンパクトシティの考え方をどのように修正すべきなのか、新たな課題としてはどのようなものがあるのか、といった将来あるべき姿について多面的な議論を行う。

【事例紹介】①コンパクトシティ政策の現状と課題＝北村知久氏(国土交通省都市局長)、②コンパクトシティの形成はどのような経済的メリットをもたらすか＝沓澤隆司氏(経済産業研究所コンサルティングフェロー)、③コンパクトシティ推進のために私権制限はどこまで許されるのか＝福井秀夫氏(政策研究大学院大学教授)、④コンパクトシティは福祉に貢献できるのか＝井上由紀子氏(日本社会事業大学教授)、⑤コンパクトシティの都市計画上の意義と政策実行における課題＝谷口守氏(筑波大学システム情報工学研究科教授)。

【パネルディスカッション】パネリスト：井上由紀子氏、北村知久氏、沓澤隆司氏、谷口守氏、福井秀夫氏。コーディネーター：宗健氏(大東建託賃貸未来研究所)。

【日時・会場・定員】9 月 20 日(金)、13:30～17:00、住宅金融支援機構本店 1 階「すまい・るホール」(東京都文京区)、200 名。【公開形式】一般公開で参加費無料。事前申込みが必要。

申込方法など詳細は URL を参照のこと。

〔URL〕 http://www.jares.or.jp/events/2019.09.20_sympo.html

【問合せ先】 事務局 03—5211—1037