



この KOBAKAN ニュースは、(株)アプレイザル総研・小林穂積とお名刺交換された方、または、ご縁を頂いた方にお送りしております。

1. マンション転売過熱、築1年以内売り出し10年で3倍、価格上昇!!

中古マンション市場で完成後間もない「超築浅」物件の売り出しが増えている。東京・大阪で築1年以内に出された物件は10年前の3倍を超える。投資家が転売益を見込んで短期で売買している。新築物件の供給減少により需要も高く、中古マンション価格上昇の一因となっている。実際に住みたい人が買えるように転売目的の購入を制限する不動産会社も出てきた。

不動産情報サイト「マンションレビュー」を運営するワンノブアカインド(東京・港)のデータを基に、2014年から24年1~10月の間に1都3県(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)と大阪府で売り出された中古マンションの築年月や販売時期を調べた。

24年1~10月に東京・大阪で売り出された築1年以内のマンションは1548戸と、14年同期に比べて3.7倍に増えた。通年換算でも3倍超となるペースだ。中古マンション販売全体に占める割合も1.89%と10年前(0.81%)から倍増している。一度も居住実績がない「新古」物件も含まれている。

売り出しが増えている背景にあるのが市場価格の上昇だ。築1年以内の中古販売価格は東京23区が24年1~10月で平均1億5653万円、大阪市が1億1498万円と1年通年よりそれぞれ50%、66%上昇した。

全国の新規マンション供給戸数は開発エリアの減少により10年前の6割程度まで減っている。都市部の人気物件は抽選に応募が殺到し、希望者が買えない状況だ。

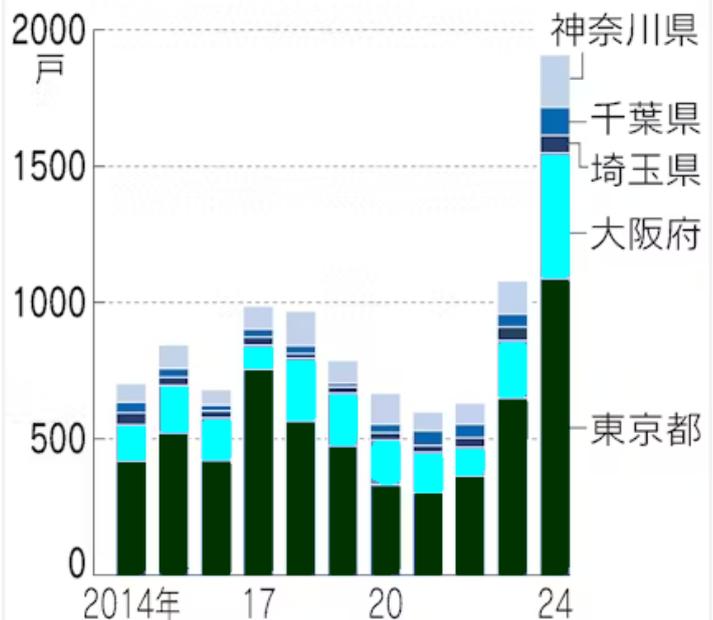
その結果、新築に近い中古物件の需要が高まっている。

建築コスト上昇で新築マンションの価格が上昇。金利の先高観に伴う駆け込み需要などもあり、需要が供給を上回り築浅物件の価格も上がっている。

売り出しが増えた理由を供給面から見ると、短期所有で売却差益を稼ぐ転売目的の投資家の存在がある。(日本経済新聞 2025.1.15)

新築マンションの短期転売が増加

(築1年以内の売り出し件数)



(注)2024年は1~10月。ワンノブアカインドの協力で販売サイトの売り出し物件を分析

2. マンション建築費過去最高、鉄筋加工費など増！！

建設物価調査会（東京・中央）が1月10日発表した2024年12月の東京地区の建築費指数は、マンションの建築費が3ヶ月ぶりに過去最高を更新した。人手不足で鉄筋を加工・組み立てる作業費などが上がり、コスト増につながった。

マンション（鉄筋コンクリート造）の12月の指数（速報値、2015年＝100）は134.6と、前月に比べ0.7%上がった。鉄筋加工組み立てのほか、「電気機器や照明器具など設備にかかる費用も人件費が押し上げた」（同調査会）という。

マンションの建築費指数は10月、11月と続けて小幅に下がっていた。建設需要の弱さを背景に鉄筋などの建材が値下がりしたためだ。足元でも鋼材価格は軟調だが、建築費全体でみると人件費高の影響の方が大きく、指数は上昇した。

マンション以外の指数では、オフィスビル（鉄骨造）と工場（同）がともに過去最高を更新した。住宅（木造）は139.5と、9月につけた最高値と同水準だった。（日本経済新聞 2025.1.11）

3. 京都駅付近に複合施設 JR 東海、60 億円で用地買収！！



JR 東海が京都駅近くで大型複合施設を開発することが1月21日、分かった。京都市が所有する約3200㎡の敷地を約60億円で取得し、2028年開業に向けてオフィスと商業スペースで構成するビルを建てる。京都駅の近隣では26年度に高級ホテルもオープンする。駅周辺で活発化する再開発の動きに合わせ、不動産ビジネスを拡大する。

地元関係者によると、京都駅から東に徒歩5分の場所にある市営住宅

跡の更地を JR 東海グループの不動産子会社が中心となって購入する。

建設する複合施設は地上8階建てで上層階にオフィスを配置する。大阪や東京、名古屋などにも新幹線で移動できる交通アクセスの良さを訴求してテナントを集める。JR 東海は今回建設する複合施設と京都駅の間地点でホテル開発も進めている。

（日本経済新聞 2025.1.22）

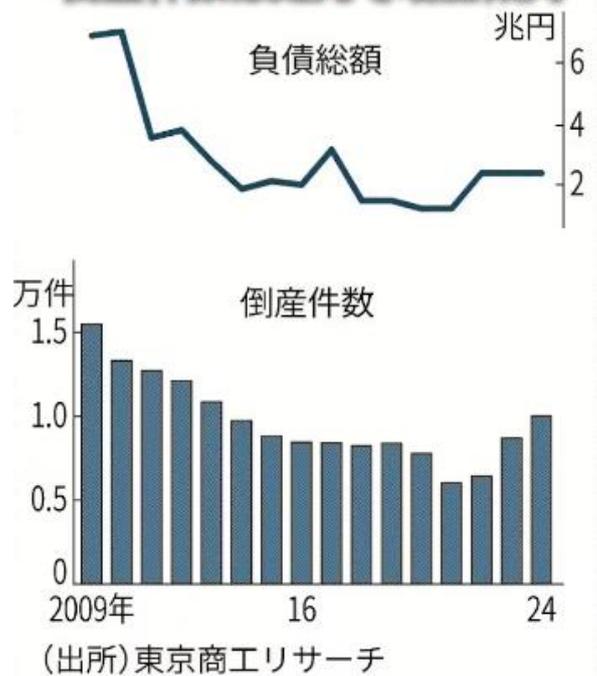
4. 倒産11年ぶり1万件超、昨年15.1%増原材料、人件費上昇で！！

2024年の全国の企業倒産件数が11年ぶりに1万件を超えた。原材料価格や人件費の上昇で経営が圧迫された中小・零細企業の市場からの退出が増えたのが主因だ。一方で事業承継を目的としたM&A（合併・買収）は集計を開始した10年以降で最多となった。日銀のマイナス金利解除や利上げで金融の正常化が進んできており、今後も企業の新陳代謝が活発になる見通しだ。

東京商工リサーチは14日、24年の倒産件数(負債額1000万円以上)が前年比15.1%増の1万6件だったと発表した。倒産件数が1万件を超えるのは東日本大震災の影響が残る13年以来だ。倒産の大半は中小・零細企業で、従業員数5人未満が7582件と75.8%を占めた。増加の主因は円安やエネルギー価格の上昇による物価高や、求人難などの人手不足だ。物価高を理由とする倒産は前年比8.0%増の698件に上った。従業員の退職や採用難、人件費高騰などを原因とする人手不足倒産も1.8倍に増え289件と、集計が始まった13年以来、最も多かった。

倒産件数は11年ぶりに1万件台となったが、2000年代初頭は1万9千件を超える年もあった。帝国データバンクの内藤修情報編集課長は「バブル崩壊後と比べると倒産を巡る環境は異なり、現状は社会不安につながるような大型倒産も少ない」と話す。

倒産件数は足元で増加傾向

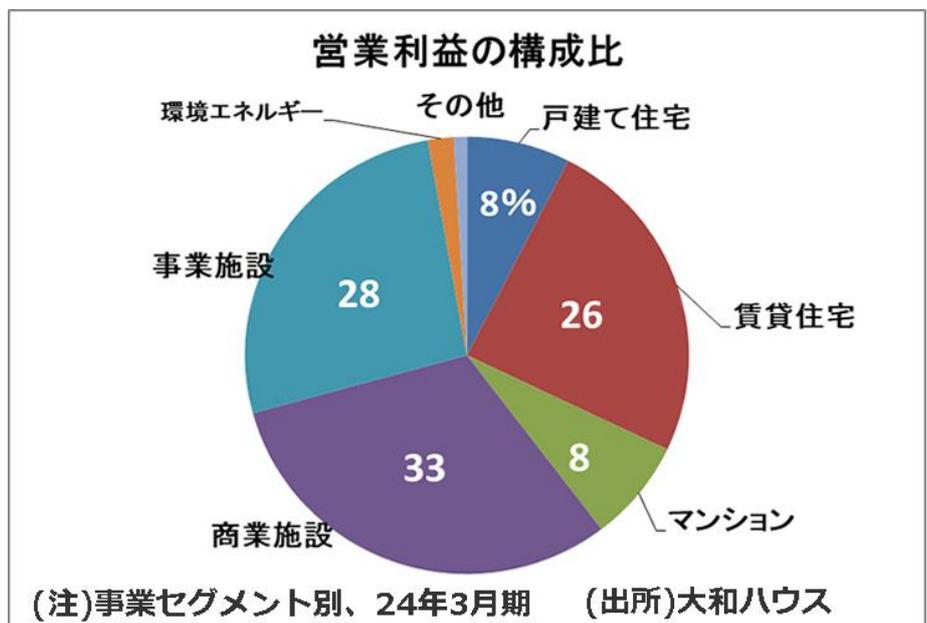


(日本経済新聞 2025. 1. 15)

5.注文住宅の市場小さくなった、国内戸建て 背水の陣、ダイワハウス!!

大和ハウス工業は国内戸建て住宅事業について、フルオーダー住宅からセミオーダーと建て売り住宅中心へシフトする。受注の多くを占めるフルオーダーはコストが高く、足元の同事業の利益率は1%を切った。セミオーダーなどを5割以上に引きあげ、負担の減った設計士を利益率の高い部門に回すなどして生産性を高める。

「3年で20%以上も注文住宅の市場が小さくなった。普通だったら、どう考えてもやっていけない」。国内の戸建て住宅を担う、住宅事業本部長の永瀬俊哉・常務執行役員はため息をつく。背景には、核家族化によって都市圏の賃貸マンションなどに住む人が増えたことがある。さらに住宅着工戸数に直結する世帯数も、今後は減



少する見込みだ。

市況とともに大和ハウスの業績も落ち込む。24年3月期の国内戸建て住宅事業の連結の営業利益は36億円と前の期(97億円)比で63%減少した。事業利益率はわずか0.8%と同2.2%から約1ポイント下落した。

そこで大和ハウスが進めるのが、フルオーダー住宅からセミオーダーや規格住宅への転換だ。フルオーダーと違って間取りをパターン化でき、設計士の業務量も抑えられる。25年度以降はフルオーダーの比率を下げ、セミオーダーと規格7住宅の割合を引き上げる。

(日本経済新聞 2025.1.8)

6. 大阪市の中国人、10年で定住倍増、西成など戸建て購入

大阪市浪速区や西成区で中国人が一戸建てに住む地域が徐々に広がっている。中国本土への行き来に便利な関西国際空港への利便性が評価され、中国経済の低迷や円安も後押しする。留学生で来日し卒業、就職後に不動産を購入して永住ビザを持って定住するタイプのほか、最近では定住目的で不動産を取得し、経営・管理ビザを取って直接移住する富裕層も目立つ。



住民基本台帳人口によると、大阪市内に住む本土系の中国人は2014年9月時点で2万6000人余りだったが、10年間でほぼ倍増し24年9月で4万9999人と5万人突破が目前。国籍別では韓国・朝鮮に次いで2番目になっている。中央区が一番多いが、浪速区が2位、西成区が3位で、両区に住む中国人は9月末で計8343人。西成区は5年前に比べ約1.6倍になっている。

調査によると、来日年数は11~20年が50%を占めるが、7年以下も21%に上る。現在の在留資格は永住が59%で最も多く、日本で民泊や飲食などの事業をする経営・管理ビザも15%を占めた。年齢は30~44歳が77%。教育水準は大卒53%、修士以上21%と高い。世帯年収は800万円以上が15%を占めるなど、半数が500万円を超えている。住宅購入価格は3000万円台が53%を占めた。高学歴、高収入の新中間層が住宅を購入している。

(日本経済新聞 2025.1.16)

このニュースレターの配信を希望されないときは、お手数ですが、当社宛にFAXまたはメールフォームにてご一報下さい。
メルマガ登録解除フォーム (<https://erea-office.com/contact/>)

希望しない
(御名前)