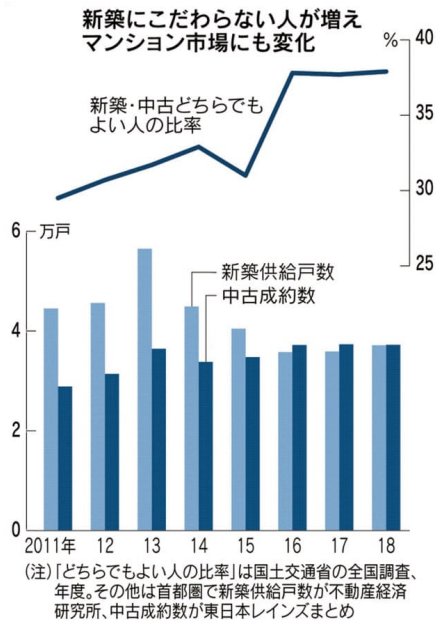




この KOBAKAN ニュースは、(株)アプレイザル総研・小林穂積とお名刺交換、ご縁を頂いた方にお送りしています。

1. マンション 中古が主役 駅地価の好物件増加！！



首都圏のマンション取引で中古物件が主役となっている。中古の成約件数は新築の供給戸数を 2018 年まで 3 年連続で上回った。長く新築が中心だった市場に起きた変化の背景を探ると、首都圏の土地の供給事情と買い手の意識が変わってきたことが浮かび上がる。東日本レインズによると、18 年の中古マンションの成約数は 3 万 7217 戸。不動産経済研究所がまとめた新築供給戸数の 3 万 7132 戸をわずかながらも上回った。5 年前には新築が中古を 2 万戸も上回っており、中古が主役となる状況が 3 年も続くのは異例だ。

逆転をもたらした原因の一つが新築価格の高騰だ。不動産経済研のデータをもとに計算すると、18 年は首都圏の新築の坪単価が平均約 290 万円、08 年に比べ 3 割超も上昇した。働き手不足に東京五輪関連の建設も重なり、作業員確保が難しくコストが増大した。

東京 23 区の新築価格は平均 7142 万円で横ばいだが、これにはカラクリがある。買い手がつきにくくなることを不動産会社が恐れ、面積を狭くして価格を抑えた物件を供給しているのだ。

一方、中古の坪単価は東日本レインズのデータをもとに計算すると首都圏で平均約 170 万円にとどまる。さらに中古は良質な物件が多く供給される時期も迎えている。特に若い世代は中古への抵抗感が薄れてきており、「リノベーション向けのローンや品質認定制度の普及も購入につながっている」(三井住友トラスト基礎研究所の北村邦夫研究理事) という。

住宅着工統計と 5 年に 1 回の住宅・土地統計調査から計算すると、全国の新築住宅(着工戸数ベース)を含めた住宅取引に占める中古の比率は 13 年時点で約 15%にとどまる。欧米で 7~8 割を占めるのとは大差がある。

もっとも、首都圏に続いて近畿圏も中古の取引が新築との差を縮めてきた。首都圏の動きは、住宅が持ち主を変えながら長く使われる国に変化する先駆けかもしれない。

(日本経済新聞 2019.9.2)

2. 中古住宅 取引データ整備 景気分析に活用 国交省！！

国土交通省は住宅市場の統計を拡充する。調査回数の少ない中古住宅市場の取引動向について、2020 年度にも月単位の指数をつくる。賃貸物件の家賃についても新しい統計の整備を検討する。同省として住宅政策の運営に生かすほか、景気動向分析や金融政策運営の判断材料としても活用してもらう。

政府の統計では、新築住宅に関して新設住宅着工戸数などを毎月公表しているが、中古住宅は 5 年ごとに実施する「住宅・土地統計調査」しかない。民間には中古マンションの取引件数などの月次データがあるが、大都市圏にとどまる。

住宅流通に占める中古の割合は欧米より低い、1990 年の 5.5%から 13 年には 15%となり、現在はさらに高ま



っているもようだ。新しい中古市場の統計を整備する背景には、新築住宅の統計だけでは市場動向の把握が不十分になってきた面がある。

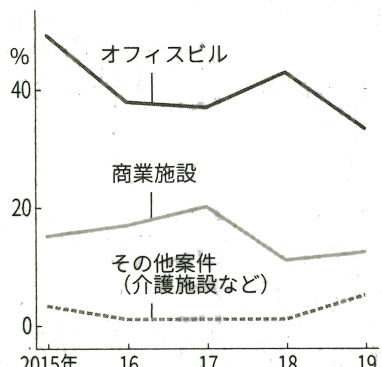
新統計の作成にあたっては、法務省がまとめている不動産の登記情報を活用する。売買によって所有権が移転した数から法人同士の取引数などを除き、月単位で動向を把握できるようにする。名称は「既存住宅流通指数」を検討している。

全国単位の取引状況は月単位で公表する方針だが、地域別や都道府県別まで同じように出すかは有識者を交えた研究会で今後詰める。

(日本経済新聞 2019.9.11)

3. 不動産融資進む小口化 ビル値上がりでシフト！！

ビルや商業施設のシェアは低下



(注)都市未来総合研究所まとめ。不動産全体の売買額に占める比率。19年は1～8月

銀行の不動産融資が小口案件にシフトしている。主な対象だったオフィスビルは物件価格が値上がりして、融資しても収益を得にくくなっている。このため事業ごとに融資をする仕組みなどを使い、保育所や学生寮など小型の案件を対象にする動きが広がってきた。社会的なニーズにも沿うが、景気低迷時は売却が難しく、重荷になる可能性もはらむ。

新生銀行は今夏、都内の複数の認可保育所を対象とした数億円のノンリコースローン（非遡及型融資）を実行した。銀行の融資と投資家の資金で特別目的会社（SPC）を立ち上げるこの仕組みでは、融資の利率は開発した不動産業者の信用リスクではなく、物件の収益性などから決める。銀行は資産査定や審査に手間をかける分だけ、組成時の手数料や上乗せ金利を見込める。

待機児童問題などで保育所の新設ニーズは高い。だが小規模な運営事業者が自ら施設を建てようとしても、銀行融資を受けにくいことがある。今

後、同様のスキームを活用すれば、運営業者が資金調達をしやすくなる可能性がある。

銀行が投資対象を広げる背景には、値上がりしたオフィスビルの取引が鈍っていることがある。都市未来総合研究所が適時開示などから集計したところ、1～8月の国内オフィスビルの売買額は約6960億円。通年では昨年1年間のオフィスビル取引額は超えそうだが、不動産取引全体に占める比率は33%と18年に比べ10ポイント低い。

保育所や高齢者向け住宅はオフィスビルなどとは異なり、運営事業者の信用性やサービスの質なども融資の審査で問われることになる。オフィスビルなどに比べて、経済環境の悪化で売買の流動性が低下する恐れもある。リスク管理能力や金利設定など、金融機関の「目利き力」が改めて問われそうだ。

(日本経済新聞 2019.9.11)

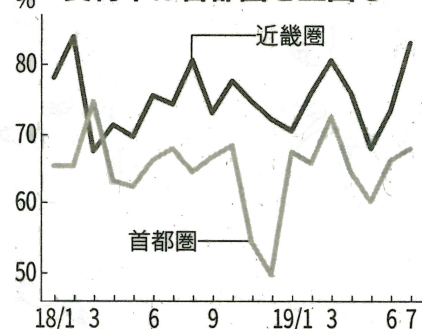
4. 関西マンション価格高騰 27年ぶり高水準！！

関西のマンション販売が好調だ。新築マンションの契約率は8割超と、好不況の境目である7割を大きく上回る。大阪市などにあるファミリー向け物件が売れている。ただ、地価上昇に伴い1戸あたりの販売価格は27年ぶりの高水準となった。価格高騰を背景に契約率が7割弱に落ちこむ首都圏と同じような状況になる懸念も出ている。

不動産経済研究所（東京・新宿）によると、近畿圏2府4県の7月の新築マンションの契約率は83.1%だった。ファミリー向け物件の需要が旺盛で、大阪市のほか、堺市や大阪府の北摂エリアの物件も売れている。一方、首都圏の契約率は67.9%にとどまる。

10月の消費増税に合わせて住宅ローン減税が拡充される。ローン残高や住宅取得価格の1%を税額控除する対象期間が、現在の10年間から13年

契約率は首都圏を上回る



(出所)不動産経済研究所

間に延びる。今夏に発売された新築マンションは基本的に建設中の物件のため、ローンを組む場合、拡充後の制度を利用する。増税前よりも割安に購入できるとあって、需要を後押ししている。

もっとも先行きには不透明感も漂う。不動産経済研究所は19年の関西の発売戸数が1万8500戸と、前年比12%減ると予測する。マンション用地の不足が要因だ。訪日外国人客の増加に伴ってホテルの建設需要が盛り上がり、用地獲得競争が激しくなっている。最近では民泊専用ビルの建設も相次ぐ。

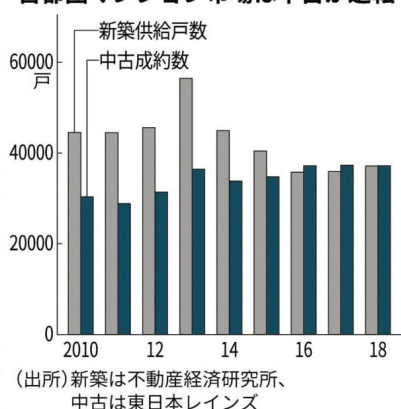
獲得競争の激化はマンションの販売価格に波及している。7月の平均価格は1戸あたり4713万円と前年同月比3%上昇し、27年ぶりの高い水準となった。なかでも北摂エリアの高騰が目立つという。

関西はまだ首都圏よりも安いとはいえ、用地不足などから価格がじりじりと上がると「値ごろ感が薄れて需要が後退する可能性もある」（不動産経済研究所）。首都圏と同じ道をたどる懸念が浮上している。

（日本経済新聞 2019.8.29）

5. 中古住宅市場 首都圏 マンション中心に拡大！！

首都圏マンション市場は中古が逆転



日本人は住宅の「新築信仰」が根強いといわれているが、マンションを中心に中古市場は徐々に拡大してきている。新築着工戸数と既存住宅の取引戸数を合わせた住宅流通に占める中古取引の割合は、7～8割に及ぶ欧米には及ばないが、2013年の15%から一段と高まっている可能性が高い。

この動きが顕著なのが首都圏のマンションだ。不動産経済研究所と東日本レインズのデータによれば、18年に新築供給戸数が3万7132戸だったのに対して、中古成約件数は3万7217戸とわずかに上回っている。逆転した状態が3年続いており、近畿圏でも差は縮んできた。駅から近く設備も整った中古物件が市場に供給されていることや、新築の価格高騰が背景にある。

国も中古住宅の流通促進に力を入れている。18年には耐震性などの基準を満たす物件を「安心R住宅」と認定する仕組みを設けた。住宅性能でお墨付きを与えて消費者の不安を払拭する狙いだ。空き家の増加を抑えるためにも、中古住宅の流通や活用の促進が重要になっている。

（日本経済新聞 2019.9.11）

6. マンション発売 35%減 7月首都圏戸数 43年ぶり低水準！！

マンション販売の不振が強まっている。不動産経済研究所（東京・新宿）が19日発表した7月の首都圏のマンション発売戸数は、前年同月比35%減の1932戸と7カ月連続で減少した。7月として発売戸数が2000戸を下回るのは1976年(1571戸)以来43年ぶり。物件価格の高止まりで購入を検討する人が減り、販売会社も売り出し戸数を減らした。

7月として73年の調査開始以降、過去3番目の低水準となった。同研究所は2019年7月の発売戸数を3000戸と見込んでいたが、大きく下回った。

7月の1戸あたり価格は5676万円と前年同月比8%下がった。地域別の発売戸数で単価が高い都区部が922戸と36%も減少したこ

とが主因だが、販売不振を背景に不動産業者がマンション価格を徐々に引き下げていることも影響した。価格の引き下げにもかかわらず、発売したその月に物件が売れた割合を示す契約率は68%と好不調の目安となる7割を下回った。依然として価格が高いと感じる購入検討者が多いため、松田忠司主任研究員は今後も販売の低迷が続くと分析する。10月の消費増税前の駆け込み需要もほぼないとみる。

首都圏のマンション発売戸数は低調 (前年同月比)



7月末の販売在庫数は7115戸と前年同月に比べて853戸も積み上がっており、7月までの累計発売戸数も1万5368戸にとどまっている。同研究所は19年の年間発売戸数を3万7000戸と見込んでいたが、松田氏は「かなり厳しい状況だ」と指摘する。

20年の東京五輪・パラリンピックの選手村を活用する「HARUMI FLAG」（東京・中央）の第1期の第1次分に当たる600戸の募集が7月から始まり、ほぼ完売見通しがつくなど一部で好調な物件もある。秋には第1期の2次販売や東京・豊洲などでの大型販売が控えており、どこまで販売できるかが今後のマンション市場の動向を占いそうだ。

(日本経済新聞 2019.8.20)

7. 基準地価 地方商業地 28年ぶり上昇 大阪トップ10に2地点！！

大阪圏の商業地で基準地価上昇の変動率上位に入った地点

全国の順位	都道府県	基準地の所在地	価格(万円)	変動率(%)
3位	大阪府	大阪市中央区宗右衛門町7-2	2440	45.2
5位	大阪府	大阪市淀川区宮原3-5-24	185	42.3
6位	京都府	京都市東山区四条通大和大路東入祇園町北側277	308	41.9
9位	大阪府	吹田市江坂町1-23-43	154	35.1

※価格は1平方メートル当たり

国土交通省は19日、今年7月1日時点で全国約2万の基準地で調査した都道府県地価(基準地価)を発表した。東京、大阪、名古屋の三大都市圏を除く地方圏の商業地は前年比プラス0.3%で、平成3年以来、28年ぶりに上昇に転じた。バブル崩壊後の上昇は初めて。訪日客の増加や市街地再開発を背景に地方圏の中核4市(札幌、仙台、広島、福岡)の上昇が全体を押し上げた。

また全国の価格上位10地点には、8年以来23年ぶりに大阪府から2地点が入った。

一方、地方圏の住宅地はマイナス0.5%で、5年以降の下落が続いており、地域間格差が浮き彫りになった。

国交省によると、商業地の全国平均はプラス1.7%と3年連続で上昇した。地方の商業地のプラスに貢献した地方中核4市の商業地の平均変動率はプラス10.3%で7年連続の上昇。ホテルや店舗、オフィスなどの旺盛な需要から駅周辺で再開発が進んだ。

大阪でも、訪日外国人客の増加に伴い店舗やホテル用地の需要が堅調なうえ、オフィス需要も高まって地価を押し上げた。

宅地の全国平均はマイナス0.1%だが、下落幅は縮小した。東京はプラス1.1%と6年連続の上昇。大阪、名古屋でも堅調に推移し、三大都市圏の平均はプラス0.9%だった。一方、地方圏はマイナス0.5%と下落したものの、中核4市はプラス4.9%と7年連続で上昇し、三大都市圏の平均を大きく上回った。

(産経新聞 2019.9.20)

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://ereaa-office.com/contact/>)

希望しない

(御名前)