

不動産価格は引き続き上昇を継続中～各種調査公表結果～

不動産価格指数はいずれも上昇を継続

国土交通省は8月30日、「地価ロックレポート第2四半期（4～7月分）調査」を公表した。調査によれば、主要都市の地価は2期連続で全地区において上昇となった。

住宅地では、利便性や住環境の優れた地区におけるマンション需要が依然堅調であること、商業地では再開発事業の進展、国内外からの観光客増加による店舗需要回復傾向等が要因となった。



神奈川県では、外資系グローバル企業による進出、新たな開発事業、ハイブランドホテルの開業予定等で投資適格対象に対する需要の強まりが認められるみなどみらい地区が最も強い地価上昇を示した。

一般財団法人日本不動産研究所は8月27日、「不動研住宅価格指数」（6月値）を公表した。住宅価格指数（200年1月=100ポイント）は、首都圏総合123.52ポイント（前月比+0.99%）で6カ月連続上昇。地域別では、東京が141.66ポイント（前月比+1.30%）で6カ月連続上昇、神奈川107.17ポイント（前月比+1.23%）、千葉と埼玉は2カ月連続下落で、千葉89.15ポイント（前月比-0.15%）、埼玉91.81ポイント（前月比-0.95%）であった。

公益社団法人全国宅地建物取引業協会不動産総合研究所の「不動産市場動向

データ」（7月分）によれば、全国住宅地の価格指数（2010年=100）は、住宅総合141.7p（前年比+4.8%、45カ月連続増）、住宅地は116.6p（前年比+7.4%、41カ月連続増）、戸住宅118.5p（前年比+1.0%、3カ月振り増）、マンション202.3p（前年比+5.3%、134カ月連続増）であった。

公益財団法人東日本不動産流通機構の「月例マーケットウォッチ」（07月度）によれば、首都圏の中古戸建て住宅成約価格は東京都区部、横浜・川崎市、千葉県で前年比上昇が継続。横浜・川崎市は4,536万円（前年比+0.8%）。中古マンション成約価格は首都圏全域で前年比上昇。横浜・川崎市は62.34万円/㎡（前年比+1.1%、13カ月連続上昇）、神奈川県他地域は45.86万円/㎡（前年比+9.0%、10カ月連続上昇）であった。

新築分譲マンション、23区は軟調、神奈川は堅調

株式会社不動産経済研究所は8月20日、「首都圏新築分譲マンション市場動向」（2024年7月）を公表した。首都圏における発売戸数は23区での大型発売後ずれにより42.3%減、平均価格7,847万円、20.3万円/㎡は2カ月連続の下落、初月契約率は70.9%

で、在庫は7カ月連続減少となった。23区は契約率78.0%（前年同月比-3.5P）、平均価格10,874万円（前年同月比-18.5%）、平均単価167万円/㎡（前年同月比-12.9%）。神奈川県は、契約率78.1%（前年同月比+22.6P）平均価格6,110万円（前年同月比+8.5%）、97万円/㎡（前年同月比+10.4%）。

収益物件も価格が上昇

株式会社不動産経済研究所は8月6日、「2024年上期及び2023年年間の首都圏投資用マンション市場動向」を公表した。2024年上期の状況は、供給2,167戸（前年同期比-23.2%）、平均価格は3,595万円（前年同期比+13.0%）。供給地区ランキングは1位大田区270戸、2位横浜市神奈川区249戸、3位江東区227戸、4位台東区198戸、5位墨田区172戸で上位5地区で全体の51.5%を占めている。東京23区での土地価格の高騰及び獲得競争の激化を受け、横浜市・川崎市のシェアがアップする見込みとなっている。

健美家株式会社の「収益物件市場動向四半期レポート（2024年4月～6月期）」によれば、首都圏の区分マンション価格は2,324万円（前年同期比+15%）、一棟マンション価格は20,940万円（前年同期比+11.1%）、一棟アパート価格は8,293万円（前年同期比-2.6%）であった（同社登録価格による）。

「希望順位が最も高かった住宅の種類、妥協したもの」

国交省が7月30日、住宅市場動向調査の結果を公表。住宅取得世帯は希望通りの種類の住宅を取得できているが、分譲戸建住宅取得者のうち30%は当初注文住宅を希望していた世帯であった。住宅選択にあたり妥協したものは、新築戸建住宅・注文住宅・新築集合住宅・既存民間賃貸住宅は多い順に①価格・家賃②広さ③間取り・部屋数、既存戸建住宅は、①価格②間取り・部屋数③交通利便性、既存集合住宅は①価格③間取り・部屋数③交通・生活利便性の高い立地となった。昨今の地価・建築費の上昇が販売価格を押し上げている一方、勤労所得者については実質賃金の伸び率は鈍く、価格・家賃で妥協せざるを得なかった、といったところだろうか。