



登録、成約とも売物件・賃貸物件が前年比増

～東日本レイズ、10月の活用実績と流通市場動向

(公財) 東日本不動産流通機構(通称: 東日本レイズ)が11日まとめた10月度(10月1日～31日)の「レイズ活用実績報告」と月例速報「首都圏不動産流通市場動向～マーケットウォッチ」によると、レイズ活用実績では、東日本の新規登録件数は25万8060件(前年同月比8.1%増)、このうち売物件の登録件数は6万6217件(同13.8%増)と前年水準を上回ったのに加え、賃貸物件の登録件数も19万1843件(同6.3%増)と前年水準を上回った。成約報告をみると、売物件は7149件(同0.2%増)、賃貸物件は1万8678件(同4.6%増)と、双方ともに前年水準を上回って順調。

但し、この10月から、在庫物件のメンテナンス措置(登録期間が180日を超えた物件が対象)を開始したため、10月末在庫は売・賃貸ともに減少し、売物件は15万5521件(前月比8.7%減、前年同月比14.4%減)、賃貸物件は43万1500件(同3.0%減、同3.7%減)となっている。

一方、10月の首都圏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3066件(前年同月比11.7%増)で、14カ月連続して前年水準を上回っている。中古戸建住宅の成約件数は972件(同4.9%減)で、今年に入って初めて前年同月を下回っている。

成約価格をみると、中古マンションの成約平均価格は2604万円(同3.8%上昇)で、10カ月連続で前年水準を上回った。中古戸建住宅の成約平均価格は3008万円(同3.9%上昇)で、2か月連続で前年水準を上回った。

このほか、新築戸建住宅をみると、成約件数は400件(同16.0%減)で、17カ月ぶりに前年水準を下回ったが、成約平均価格は3560万円(同3.1%上昇)で、前月の下落から再び上昇に転じた。

《2013年10月度のレイズ活用実績の概要》[新規登録件数] = 25万8060件(前年同月比8.1%増)、うち◇売物件 = 6万6217件(同13.8%増) ◇賃貸物件 = 19万1843件(同6.3%増) [成約報告件数] 2万5827件(同3.3%増)、うち◇売物件 = 7149件(同0.2%増) ◇賃貸物件 = 1万8678件(同4.6%増) [条件検索] 1004万8640件(同16.9%増) [図面検索] 2052万2143件(同11.8%増) [東日本月末在庫件数] 58万7021件(同6.8%減)、うち◇売物件 = 15万5521件(同14.4%減) ◇賃貸物件 = 43万1500件(同3.7%減) [総アクセス件数] 3196万8847件(同12.8%増) —と二桁拡大が続いている。

《2013年10月の首都圏不動産流通市場動向の概要》

【中古マンション】◇成約件数 = 3066件(前年同月比11.7%増)で、14カ月連続の

増加◇成約㎡単価＝首都圏平均 40.18 万円(同 5.8%上昇)で、10 カ月連続の上昇◇成約平均価格＝2604 万円(同 3.8%上昇)で、10 カ月連続の上昇◇成約平均面積＝64.81 ㎡(同 1.9%減)、4 カ月連続の減少◇平均築年数＝19.75 年◇新規登録件数＝1 万 4984 件(同 2.7%減)で、11 カ月連続の減少。

【中古戸建住宅】◇成約件数＝972 件(前年同月比 4.9%減)で、10 カ月ぶりに減少◇成約平均価格＝3008 万円(同 3.9%上昇)で、2 カ月連続の上昇◇土地面積＝144.55 ㎡(同 1.4%増)、4 カ月ぶりに増加◇建物面積＝105.04 ㎡(同 1.0%減)で、前月の増加から再び減少◇平均築年数＝20.28 年◇新規登録件数＝6562 件(同 12.3%増)で、11 カ月ぶりに増加。

【新築戸建住宅】◇成約件数＝400 件(前年同月比 16.0%減)で、17 カ月ぶりに減少◇成約平均価格＝3560 万円(同 3.1%上昇)で、前月の下落から再び上昇◇土地面積＝111.36 ㎡(同 2.0%増)で、2 カ月連続の増加◇建物面積＝96.65 ㎡(同 2.5%増)で、5 カ月連続の増加。

【土地(面積 100～200 ㎡)】◇成約件数＝396 件(前年同月比 27.9%減)で、前月の増加から再び減少◇成約㎡単価＝18.47 万円(同 4.4%下落)で、前月の上昇から再び下落◇成約平均価格＝2691 万円(同 1.6%下落)で、前月の上昇から再び下落。

〔URL〕 http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw_201310.pdf

http://www.reins.or.jp/pdf/info/nl/nl_201310.pdf

【問合先】 03-5296-9350



政策動向

国交省、7～9 月の建築確認件数は前年同期比 10.9%増の 16 万 6505 件

国土交通省は 11 月 8 日、「建築確認件数等及び構造計算適合性判定を要する物件に係る確認審査日数の状況」(2013 年 7 月～9 月分)をまとめた。

それによると、建築確認(交付件数)は、前年同期比 10.9%増の 16 万 6505 件で、昨年 1～3 月期以来、7 期連続して増加している。

物件種別の内訳をみると、マンションなどのいわゆる 1～3 号建築物は 4 万 4149 件(前年同期比 10.3%増)、木造 2 階建て住宅などいわゆる 4 号建築物は 12 万 2356 件(同 11.1%増)と、共に増加している。

一方、建築確認(申請件数)は、前年同期比 11.3%増の 16 万 8988 件で、昨年 1～3 月期以来、7 期連続して増加している。物件種別の内訳をみると、マンションなどのいわゆる 1～3 号建築物は 4 万 4936 件(前年同期比 10.7%増)、木造 2 階建て住宅などいわゆる 4 号建築物は 12 万 4052 件(同 11.4%増)と、共に増加している。

< 構造計算適合性判定を要する物件に係る確認審査日数の状況 >

構造計算適合性判定を要する物件に係る確認審査日数の状況(確認申請受付から確認済証交付までの平均審査日数)を確認検査機関等別にみると、〔指定確認検査機関〕◇平均所要期間＝27.3 日◇申請者側作業日数＝14.4 日◇審査側作業日数＝12.9 日

〔特定行政庁・建築主事〕◇平均所要期間＝29.8 日◇申請者側作業日数＝11.5 日◇
審査側作業日数＝18.3 日〔全体〕◇平均所要期間＝27.4 日◇申請者側作業日数＝14.2
日◇審査側作業日数＝13.3 日。

〔URL〕 <http://www.mlit.go.jp/common/001018168.pdf>

【問合先】 住宅局建築指導課 03－5253－8111 内線 39515

国交省、9 月の建設工事受注高 36%増の 9.5 兆円、不動産業は発注増

国土交通省が 11 日まとめた 9 月の「建設工事受注動態統計調査報告」によると、
受注高は 9 兆 5407 億円で、前年同月比 36.1%の大幅増加となった。うち元請受注高
は 7 兆 2971 億円(同 47.5%増)、下請受注高は 2 兆 2436 億円(同 8.9%増)。

元請受注高を発注者別にみると、「公共機関」からの受注高は 1 兆 9692 億円(前年
同月比 41.4%増)、「民間等」からの受注高は 5 兆 3279 億円(同 49.9%増)と共に増加。

「民間等」のうち、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 1 兆 7548 億円で、前年同月比 191.6%増と倍増した。民間等からの受注工事を発
注者別に金額の多いものをみると、サービス業 8648 億円(前年同月比 745.8%増)、
次いで不動産業 4027 億円(同 47.6%増)、製造業 1753 億円(同 93.2%増)、運輸・郵
便業 960 億円(同 356.5%増)、卸・小売業 738 億円(同 109.8%増)、金融・保険業 386
億円(同 198.1%増)などで、**不動産業**が 2 位と健闘。

工事種類別に受注工事額の多いのは「医療・福祉施設」4642 億円、「**住宅**」4185 億
円、「教育・研究・文化施設」2061 億円など。発注者別・工事種類別でみると、受注
工事額が多いのは、サービス業の「医療・福祉施設」4497 億円、**不動産業**の「**住宅**」
2723 億円、サービス業の「教育・研究・文化施設」1894 億円など。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000399.html

【問合先】 総合政策局建設統計室 03－5253－8111 内線 28622、28623



資格試験

近代化 C、不動産コンサル技能試験の受験者 1282 名、1/10 合格者発表

(公財)不動産流通近代化センターは 11 月 10 日、平成 25 年度不動産コンサルティング技能試験を全国 12 地区(札幌・仙台・東京・横浜・静岡・金沢・名古屋・大阪・
広島・高松・福岡・沖縄)で実施し、受験者数は 1282 名だった。

試験は①択一式試験(午前)②記述式試験(午後)。試験内容は、択一式試験＝50 問(四
肢択一)、事業、経済、金融、税制、建築、法律の 6 科目。記述式試験＝必修科目が
実務、事業、経済の 3 科目、選択科目が金融、税制、建築、法律のうち 1 科目選択。
合否判定基準＝択一式試験と記述式試験の合計 200 点満点中の一定以上の得点。

なお、合格発表は平成 26 年 1 月 10 日(金)。合格者には合格証明書を送付。また、
同日午前 9 時 30 分より下記サイトでも合格者の受験番号や試験の正解を発表する。

〔URL〕 http://www.kindaiika.jp/consul/ginoushiken-3/h25_kekka



調査統計

国交省、12月のセメント、木材など主要建設資材の需要、二桁増を予測

国土交通省が11日まとめた12月分の「主要建設資材月別需要予測」によると、セメントや生コンクリート、木材、普通鋼鋼材、形鋼、小形棒鋼、アスファルトなど全ての主要建設資材で、二桁増のプラスの需要量を予測している。

【セメント、生コンクリート】◇セメントの需要量は530万t(前年同月比30.6%のプラス)◇生コンクリートの需要量は1075万m³(同27.2%のプラス)。

【木材】◇木材の需要量は87.5万m³(同11.3%のプラス)。

【普通鋼鋼材、形鋼、小形棒鋼】◇普通鋼鋼材の需要量は200万t(同18.7%のプラス)◇形鋼の需要量は42万t(同15.7%のプラス)◇小形棒鋼の需要量は73万t(同11.2%のプラス)。

【アスファルト】◇アスファルトの需要量は17.5万t(同20.5%のプラス)。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo14_hh_000401.html

【問合先】土地・建設産業局・労働資材対策室 03-5253-8111 内線 24863、24864



市場調査

物調、10～12月期の住宅投資は0.4%増、不動産業は9.7%増の見込み

(一財)建設物価調査会がまとめた「民間企業設備投資動向調査」(今年9月1日時点、調査対象=資本金1億円以上2052社、有効回答数1408社)によると、今年10～12月期における設備投資(計画)における設備投資額(ソフトウェア・土地を除く)は前年同期比4.6%の増加を見込んでいる。うち建設投資は同12.2%増、機械投資は同0.2%増の見込み。産業別では不動産業(調査対象118社)が9.7%の増加を見込む。

今年10～12月期の建設投資計画を投資区分別にみると、「住宅(賃貸住宅・社宅等)」は0.4%増の微増。「非住宅」は23.2%増、うち「事務所・店舗等」7.9%増、「工場・倉庫等」59.7%増、ホテル・旅館、福利厚生建物、発電所等の「その他の建築物」76.3%増。産業別の建設投資計画は、製造業58.6%増、非製造業7.7%増。非製造業のうち、「建設業」56.9%増、「不動産業」9.7%増。

設備投資計画のうち土地購入費は50.6%減。前年割れが続く理由について物調は「全体の土地購入費のおよそ半分を占める不動産業が、2012年度の土地購入費を2011年度比で大幅に増やしており、今年度はその反動減があるため」とみている。

2014年1～3月期の建設投資計画を投資区分別にみると、「住宅」は81.6%増と大幅に増加、「非住宅」は9.4%増で、このうち「事務所・店舗等」は0.4%減、「工場・倉庫等」は12.8%増、「その他の建築物」が71.8%増、土地購入費は75.1%減。産業別にみると「不動産業」は32.5%増となる見込み。

〔URL〕 http://www.kensetu-navi.com/bunseki/minkan/pdf/minkan02_report.pdf

【問合先】 総合研究所 経済研究部 03-3663-7235

三鬼商事、都心5区の空室率は7.56%で前月比0.34Pの改善

三鬼商事が11月7日発表した「東京(都心5区)の最新オフィスビル市況」(基準階100坪以上、新築ビル23棟、既存ビル2625棟)によると、今年10月末時点の都心5区(千代田・中央・港・新宿・渋谷)の平均空室率は7.56%で、前月比0.34P減と、4カ月連続で低下し、改善した。同社では「10月は新規供給の影響が少なく、既存ビルにも成約が進んだことから、東京ビジネス地区全体の空室面積がこの1カ月間に約2万4千坪減少した」と分析。

〔大型新築ビル(23棟)〕◇空室率=17.04%(前月比1.08P減、前年同月比12.12P減)、「10月は3棟のビル(延床面積合計約3万2千坪)が竣工。大規模ビルを含めて4棟が既存ビルの区分にシフトしたほか、その他のビルにも成約の動きが見られたため、空室率が低下」◇平均月額坪当たり賃料=2万6500円(前年同月比13.66%、3185円上昇、前月比では3.60%、922円上昇)。

〔大型既存ビル(2625棟)〕◇空室率=7.39%(前月比0.31P減、前年同月比0.57P減)、「10月は大型空室に成約が進み、空室率は7%台前半に改善した」◇平均月額坪当たり賃料=1万6043円(前年同月比2.76%、455円下落、前月比では0.12%、19円下落)。

〔URL〕 http://www.e-miki.com/market/download/sikyo/F1311_T0.pdf

【問合先】 Mネット事業部 03-3275-0155



セミナー

住宅総合C、西田恭子氏を迎え「リフォーム活用のヒント」でセミナー

(公財)日本住宅総合センターは12月10日(火)午後3時から、東京・千代田区平河町の都市センターホテル5F『オリオン』で、第93回住宅・不動産セミナーを開催する。テーマは「不動産業のリフォーム活用のヒント―消費者からみる既存住宅購入とリフォーム」。講師は、「暮らしを見据えたリフォームを得意とし、リフォーム研究の第一人者として活躍」している三井のリフォーム住生活研究所所長の西田恭子氏。

〔申込み方法〕第93回住宅・不動産セミナー申込み専用サイト(下記URL)にアクセスし、①会社名②部署③氏名④会社所在地⑤メールアドレス⑥電話番号―を入力して申込む。※セミナー申込みサイトは、全住協等の団体に所属する会員に限定して募集している(セキュリティ強化のため、SSL暗号化通信を利用)。※セミナー当日、申込みフォームに入力したメールアドレス宛に送付される聴講券を持参のこと。※締切日=12月4日(水)。ただし、定員(130名)になり次第締切。

〔URL〕 <https://www.hrf.or.jp/semi>

【問合先】 研究部 03-3264-5901