

今週の
フラッシュ

成約報告は売物件、賃貸物件とも前年比増

～東日本レイズ、12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15日にまとめた昨年12月度(12月1日～27日)の「レイズ活用実績報告」と月例「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20万6014件(前年同月比3.5%増)、このうち売物件の登録件数は4万8330件(同6.3%増)、賃貸物件の登録件数は15万7684件(同2.7%増)と、共に前年水準を上回っている。成約報告をみると、売物件は6689件(同14.3%増)、賃貸物件は1万7192件(同9.0%増)で双方ともに前年水準を上回り、成約報告の合計は2万3881件(同10.4%増)と、前年水準を二桁も上回って順調。

但し、昨年10月分から、在庫物件のメンテナンス措置(登録期間が180日を超えた物件を対象に一旦登録在庫から外す)を開始したため、昨年11月に引き続き同12月末の登録在庫状況は、売物件・賃貸物件ともに前年同月比が減少し、売物件は15万8234件(前月比0.1%増、前年同月比12.6%減)、賃貸物件は42万7965件(同1.7%減、同3.9%減)、合計の登録在庫は58万6199戸(同1.2%減、同6.4%減)となった。

一方、昨年12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2900件(前年同月比22.7%増)で、16か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935件(同9.0%増)で、3か月ぶりに前年同月を上回った。

成約価格をみると、中古マンションの成約平均価格は2560万円(同2.5%上昇)で、12か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2849万円(同6.4%下落)で、2か月連続して前年水準を下回った。このほか、新築戸建住宅をみると、成約件数は353件(同1.4%減)で、3か月連続で前年水準を下回った。成約平均価格は3369万円(同0.1%下落)で、2か月連続して下落。

《2013年12月度のレイズ活用実績の概要》[新規登録件数]=20万6014件(前年同月比3.5%増)、うち◇売物件=4万8330件(同6.3%増)◇賃貸物件=15万7684件(同2.7%増)[成約報告件数]2万3881件(同10.4%増)、うち◇売物件=6689件(同14.3%増)◇賃貸物件=1万7192件(同9.0%増)[条件検索]822万3682件(同16.8%増)[図面検索]1660万4785件(同11.1%増)[東日本月末在庫状況]58万6199件(同6.4%減)、うち◇売物件=15万8234件(同12.6%減)◇賃貸物件=42万7965件(同3.9%減)[総アクセス件数]2602万8604件(同12.1%増)―と二桁拡大が続いている。

《2013年12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=2900件(前年同月比22.7%増)で、増加率は2割を超え、16か月連続の増加◇成約㎡単価=首都圏平均40.48万円(同5.6%上昇)で、12か月連続の上昇◇成約平均価格=2560万円(同2.5%上昇)で、12か月連続の上昇◇成約平均面積=63.25㎡(同2.9%減)、6か月連続の減少◇平均築年数=19.89年◇新規登録件数=1万2634件(同4.1%減)で、13か月連続の減少。

【中古戸建住宅】◇成約件数=935件(前年同月比9.0%増)で、3か月ぶりに増加◇成約平均価格=2849万円(同6.4%下落)で、2か月連続の下落◇土地面積=145.59㎡(同0.7%減)、3か月ぶりに減少◇建物面積=103.40㎡(同3.1%減)で、2か月ぶりに減少◇平均築年数=20.82年◇新規登録件数=4802件(同4.4%増)で、前月の減少から再び増加。

【新築戸建住宅】◇成約件数=353件(前年同月比1.4%減)で、3か月連続の減少◇成約平均価格=3369万円(同0.1%下落)で、2か月連続の下落◇土地面積=114.83㎡(同3.6%増)で、4か月連続の増加◇建物面積=96.99㎡(同2.0%増)で、7か月連続の増加。

【土地(面積100~200㎡)】◇成約件数=372件(前年同月比12.5%減)で、3か月連続の減少◇成約㎡単価=20.91万円(同3.2%上昇)で、2か月連続の上昇◇成約平均価格=3021万円(同5.3%上昇)で、2か月連続の上昇。

〔URL〕http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw_201312.pdf(マーケットウォッチ)

http://www.reins.or.jp/pdf/info/nl/nl_201312.pdf(実績報告)

【問合せ】03-5296-9350

政策動向

国交省、鑑定基準12年ぶり全面改正、国際化対応、未竣工建物評価導入

国土交通省は、来年度に不動産鑑定評価基準を全面改正する方針である。国際評価基準(IVS)を踏まえて、土壌汚染など事実確認が難しい調査を省略できるようにするほか、未竣工建物でも工事後のバリューアップを前提とした評価が行えるよう制度を見直す。証券化不動産の評価基準の追加(2007年)など一部改正を除いた全面的な改正は、2002年以来で12年ぶりとなる。

今回の改正では、海外の鑑定評価で導入されている「スコープ・オブ・ワーク」の概念を取り入れ、依頼者側のニーズに応じた合理的な鑑定評価を行えるようにするのが狙い。現行基準では、土壌汚染物質の存否など特定の価格形成要因について不動産鑑定士が調査を行うこととされているが、プロ同士の取引で瑕疵が存在した場合のリスク負担などが明確で、双方の合意があれば「調査範囲等条件」の設定により鑑定士の調査を省略できるようにする。土壌汚染以外にも、地下埋設物やアスベストの存否などについても同様に、省略できるようにする。

このほか、不動産特定共同事業法の改正やヘルスケアリートなど証券化ビジネスの多様化にも対応する。ホテルやゴルフ場、ヘルスケア施設などを留意事項における事

業用不動産に加えるとともに、収益性を適切に把握し、評価する方法を定める。

既存建物の更新を前提とする「未竣工建物等鑑定評価」も新設し、改修工事の完了前でも、設計図書が存在や工事が適切に進捗していることなどを条件に評価を可能とする。主に中古住宅の建物評価を想定し、経済的残存耐用年数の定義を明確化することで、築年数が経過していても市場競争力が高い立地であれば建物価値が落ちにくくなるという。改正案は、早ければ今年3月ころ公表、10月にも施行する見通し。

【問合せ先】土地・建設産業局企画課 03-5253-8111 内線 30333

国交省、2/3 から改正不特法と耐震・環境不動産形成促進事業の説明会

国土交通省は、「改正不動産特定共同事業法」と「耐震・環境不動産形成促進事業」に関する全国説明会を、2月3日の東京会場を皮切りに、2月7日仙台会場、2月12日名古屋会場、2月13日大阪会場、2月14日福岡会場まで、全国5会場で開催する。

内容は、①不動産特定共同事業法の改正の概要＝国土交通省土地・建設産業局不動産市場整備課②耐震・環境不動産形成促進事業の概要及びファンド・マネージャーの募集について＝(一社)環境不動産普及促進機構。

説明会では、①改正された不動産特定共同事業法の概要として新たに創設された特例事業②不動産特定共同事業法の許可基準③不動産特定共同事業契約のモデル約款一などについて説明を行う。参加費は無料。申込受付は今月23日(木)から各会場開催日の3営業日前まで(但し定員になり次第締切)。申込は、(一社)環境不動産普及促進機構ホームページ(<http://www.re-seed.or.jp/>)より。

[URL] <http://www.re-seed.or.jp/news1/detail/18>

【問合せ先】土地・建設産業局不動産市場整備課 03-5253-8111 内線 25159

国交省、不特法施行令と犯収法施行令の一部改正政令、4/1 から施行へ

国土交通省は、「不動産特定共同事業法(＝不特法)施行令及び犯罪による収益の移転防止に関する法律(＝「犯収法」)施行令の一部を改正する政令」を策定した。施行日は4月1日から。

これは、不動産特定共同事業法の一部を改正する法律が施行されたことに伴い、不動産特定共同事業者や特例事業者に関して、より一層の適切な事務の処理と監督が求められることから、一定の主務大臣の権限を地方支分部局に委任するための所要の改正を行うもの。具体的には、不特法及び犯収法に基づく金融庁長官や国土交通大臣の権限を、財務局長や福岡財務支局長、地方整備局長、北海道開発局長に委任するもの。

[URL] http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo05_hh_000032.html

【問合せ先】土地・建設産業局不動産投資市場整備室 03-5253-8111 内線 25153、25154

東京都、「耐震改修促進計画(変更案)」について1/23まで意見募集

東京都は、緊急輸送道路沿道建築物などの耐震化を進める「東京都耐震改修促進計画」を変更するにあたり、「変更案」を東京都耐震ポータルサイトなどで公開し、今

月 23 日(木)まで意見募集を行う。「建築物の耐震改修の促進に関する法律」が昨年 11 月に改正施行されたのを受けての措置。計画期間は 2011 年度から 2020 年度まで。

改正耐震改修促進法では、1981 年 5 月 31 日以前に新築した建築物(耐震不明建築物)について、緊急輸送道路などの避難路沿道の敷地にある耐震不明で、道路幅員の半分以上の高さの建築物に診断を義務付けている。都では 2011 年に「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」を施行。同条例で耐震診断が義務付けられている沿道建築物を、改正耐震改修促進法で耐震診断が義務化される建築物に位置づけ、診断結果の報告期限を 2014 年度末とする。義務を履行しない場合、該当建築物の公表を行う。不特定多数が利用する施設や避難に利用される施設など大型施設の所有者に対して、同法に基づき 2015 年末までに診断結果の報告を求めるほか、耐震性が不足する建築物は耐震化を促す方針。

〈耐震ポータルサイト〉 <http://www.taishin.metro.tokyo.jp/>

〔URL〕 http://www.taishin.metro.tokyo.jp/tokyo/plan_opinion.html

【問合せ先】 都市整備局市街地建築部建築企画課 03-5388-3362

調査統計

国交省、2 月の主要建設資材需要、セメントや木材など全てプラス予測

国土交通省がまとめた今年 2 月分の「主要建設資材月別需要予測」によると、セメントや木材、普通鋼鋼材、形鋼、小形棒鋼、アスファルトなど主要建築資材の需要予測量は、前年水準に比べ全ての資材で増加すると予測している。

〔セメント、生コンクリート〕◇セメント=450 万 t (前年同月比 23.1%のプラス)◇生コンクリート=900 万 m³(同 18.9%のプラス)〔木材〕◇木材=85 万 m³(同 12.6%のプラス)〔普通鋼鋼材、形鋼、小形棒鋼〕◇普通鋼鋼材=200 万 t (同 8.5%のプラス)◇形鋼=40 万 t (同 9.9%のプラス)◇小形棒鋼=75 万 t (同 9.5%のプラス)〔アスファルト〕◇アスファルト=17.5 万 t (同 23.2%のプラス)。

〔URL〕 <http://www.mlit.go.jp/common/001023860.pdf>

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

資格試験

近代化 C、平成 25 年度不動産コンサル技能試験の合格者は 874 名

(公財)不動産流通近代化センターが発表した平成 25 年度「不動産コンサルティング技能試験の実施結果」によると、受験者数は 1272 名(実施翌日発表の 1282 名より途中棄権者等を除いた人数)、このうち合格者数は 874 名で、合格率は 68.7%(前年度 62.8%)。合格者には合格証明書を送付するとともに、下記サイトにおいて、合格者の受験番号や問題の正解番号・正解を公表。合格者は 1 月 10 日以降、随時登録を申請することができる。登録要件を充足して同センターに登録した人には、「公認 不

動産コンサルティングマスター」として認定され、「公認 不動産コンサルティングマスター認定証書」及び「同・認定証」が交付される。

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

【問合せ先】 教育事業部 03-5843-2080

市場動向

三鬼商事、都心5区の空室率7.34%、前月比0.18P減で6か月連続改善

三鬼商事が発表した2013年12月の「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2620棟)によると、昨年12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7.34%で、前月比0.18P減と、6か月連続で低下し、改善した。同社では「12月は新築・既存ビルともに大型成約の動きが見られ、東京ビジネス地区全体の空室面積がこの1か月間に約1万3千坪減少した」と分析。

〔大型新築ビル(23棟)〕◇空室率=14.50%(前月比2.21P減、前年同月比15.42P減)、「12月は一部で大型成約の動きが見られたほか、新築ビルの竣工がなかったこともあり、空室率が低下」◇平均月額坪当たり賃料=2万7166円(前年同月比16.33%、3814円上昇、前月比では0.41%、111円上昇)。

〔大型既存ビル(2620棟)〕◇空室率=7.21%(前月比0.14P減、前年同月比0.77P減)、「12月は解約の影響が少ない中、大型成約があったため、空室面積が減少した」◇平均月額坪当たり賃料=1万6022円(前年同月比2.65%、436円下落、前月比では0.08%、13円下落)。

〔URL〕 http://www.e-miki.com/market/download/sikyo/F1401_T0.pdf

【問合せ先】 Mネット事業部 03-3275-0155

会員動向

◆ 事務所移転

◇(株)ランド(正会員)はこのほど、本社を移転し、1月14日から業務を開始した。

〔新所在地〕〒220-0004 神奈川県横浜市西区北幸2-8-29

東武横浜第3ビル7階

TEL 045-345-7778 FAX 045-345-7788

◆ 社名変更&事務所移転

◇JSインターナショナル(株)(正会員)は1月6日付で、社名を「リストインターナショナルリアルティ(株)」に変更するとともに、本社を下記に移転した。

〔新所在地〕〒231-0015 神奈川県横浜市中区尾上町4-47

TEL 045-671-1111 FAX 045-671-9933