

今週の  
フラッシュ

## 中古M・戸建、新築戸建の成約、最多を更新

～東日本レイズ、昨年の首都圏不動産流通市場動向

東日本不動産流通機構(東日本レイズ)は、「首都圏における 2013 年間の不動産流通市場の動向」をまとめた。それによると、首都圏の中古マンション成約件数は前年比 16.0%増の 3 万 6432 件で、2 年連続して過去最多の件数を更新したほか、成約件数も東京都区部や多摩地区、埼玉県、千葉県、神奈川県的全エリアで増加し、戸当たり成約価格や㎡単価も共に上昇するなどの活況をみせた。また中古戸建て住宅の成約件数も 2 年連続して増加して過去最多を更新。さらに新築戸建ての成約件数も 5 年連続して増加するなど、昨年の不動産流通市場を通じた不動産取引がいかに活発に行われたかが分かる。

各物件種別の市場概況は、次のとおり。

◇**中古マンションの概況**＝2013 年における首都圏中古マンションの成約件数は 3 万 6432 件(前年比 16.0%増)。前年に比べ大幅に増加し、2 年連続で過去最多の件数となった。都県・地域別にみても、すべての都県・地域で増加となった。

成約物件の 1 ㎡当たり単価は、首都圏平均 39.96 万円(同 4.7%上昇)で 3 年ぶりに上昇し、しかもすべての都県・地域で上昇。成約物件価格は 2589 万円(同 3.5%上昇)と、1 ㎡当たり単価と同様に 3 年ぶりに上昇し、しかもすべての都県・地域で上昇。成約物件を価格帯別にみると、2000 万～5000 万円の成約件数が伸びているが、比率では 5000 万円以上の価格帯が拡大(7.1%→8.3%)。成約物件の平均専有面積は 64.79 ㎡(同 1.1%縮小)と、2 年ぶりに縮小。平均築年数は 19.27 年(同 18.97 年)で、経年化が進んでいる。

◇**中古戸建住宅の概況**＝2013 年における首都圏中古戸建住宅の成約件数は 1 万 2245 件(同 6.9%増)と 2 年連続で前年を上回り、2000 年の 1 万 2098 件を上回って過去最多を更新。都県・地域別にみても、すべての都県・地域で前年を上回った。

成約物件価格は首都圏平均で 2921 万円(同 0.1%上昇)とほぼ横ばいだが、3 年ぶりに上昇。成約物件を価格帯別にみると、3000 万円以上 5000 万円未満の比率が拡大(26.2%→26.9%)。成約物件の平均土地面積は 149.70 ㎡(同 1.4%拡大)、建物面積は 105.46 ㎡(同 0.3%縮小)。平均築年数は 20.16 年(同 19.71 年)で経年化が進み、初めて 20 年台となった。

◇**新築戸建住宅の概況**＝2013 年における首都圏新築戸建住宅の成約件数は 5204 件(同 9.7%増)で、5 年連続で前年を上回った。都県・地域別にみると、東京都多摩地

域を除く都県・地域で増加。成約物件価格は首都圏平均で 3416 万円(同 0.1%下落)とほぼ横ばいだが、6年連続で前年を下回った。成約物件を価格帯別にみると、2000万円以上 3000万円未満の比率が拡大(32.7%→33.9%)、3000万円以上 5000万円未満の比率が縮小(54.8%→52.8%)。成約物件の土地面積は 111.83 m<sup>2</sup>(同 0.7%拡大)、建物面積は 95.83 m<sup>2</sup>(同 0.7%拡大)。

◇**土地(100~200m<sup>2</sup>)の概況**＝2013年における首都圏土地(100~200 m<sup>2</sup>)の成約件数は 5461 件(同 0.2%増)で、ほぼ横ばいだが 2年連続で前年を上回った。都県・地域別では、千葉県が前年を 1割強上回った。成約物件の 1 m<sup>2</sup>当たり単価は首都圏平均で 19.82 万円(同 1.7%上昇)で、6年ぶりに前年を上回った。

都県・地域別では、埼玉・千葉両県を除く都県・地域で前年を上回った。成約物件価格は 2849 万円(同 3.0%上昇)で、6年ぶりに前年を上回った。成約物件を価格帯別にみると、1億円以上の物件が前年の 41 件から 81 件へとほぼ倍増した。

〔URL〕 [http://www.reins.or.jp/pdf/trend/sf/sf\\_2013.pdf](http://www.reins.or.jp/pdf/trend/sf/sf_2013.pdf)

【問合先】 総務部 03-5296-9350

## 政策動向

### 国交省、通常国会に都市再生特別措置法等の一部改正案など 5 法案

国土交通省は、第 186 回通常国会に提出する予定の法律案を明らかにした。関係法案は「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案」など次の 5 法案。

◇**都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案**＝住宅や医療施設、福祉施設、商業施設その他の居住に関連する施設の立地の適正化を図るため、市町村による「立地適正化計画(仮称)」の作成について定めるとともに、当該施設についての容積率や用途の制限の緩和等の所要の措置を講ずる。(2月中旬に国会提出予定)

◇**マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律案**＝地震に対する安全性が確保されていないマンションの建替えなどの円滑化を図るため、マンション及びその敷地の売却を多数決により行うことを可能とする制度を創設するなどの所要の措置を講ずる。(2月下旬に国会提出予定)

◇**建築基準法の一部を改正する法律案**＝より合理的・実効的な建築規制制度を構築するため、構造計算適合性判定の対象となる建築物の範囲の見直し、木造建築物に係る制限の合理化、建築物等についての国の調査権限の創設、容積率制限の合理化などの所要の措置を講ずる。(3月上旬に国会提出予定)

◇**株式会社海外交通・都市開発事業支援機構法案(仮称)**＝海外において交通事業又は都市開発事業を行う者などに対し資金の供給、専門家の派遣その他の支援を行うことを目的とする株式会社海外交通・都市開発事業支援機構(仮称)に関し、その設立、機関、財政上の措置などを定める。(2月上旬に国会提出予定)

◇**地域公共交通の活性化及び再生に関する法律の一部を改正する法律案**＝持続可能な地域公共交通網の形成に資する地域公共交通の活性化及び再生を推進するため、

市町村などによる地域公共交通網形成計画(仮称)の作成、同計画に定められた地域公共交通再編事業(仮称)を実施するための地域公共交通再編実施計画(仮称)の作成、同計画が国土交通大臣の認定を受けた場合における同事業の実施に関する道路運送法等の特例などについて定める。(2月中旬に国会提出予定)

〔URL〕 <http://www.mlit.go.jp/common/001024518.pdf>

【問合せ先】 大臣官房総務課 03-5253-8111 内線 21472、21462

## 国交省、瑕疵担保法による新築住宅引渡は建設・宅建で6万6776業者

国土交通省は1月28日、「住宅瑕疵担保履行法に基づく資力確保措置の実施状況～平成25年9月30日の基準日における届出手続の受理状況」をまとめた。

それによると、住宅瑕疵担保履行法が施行された平成21年10月1日から当該基準日までの間に、新築住宅を引渡した実績があるとして届出がなされた事業者は、建設業者5万3740事業者、宅地建物取引業者1万3036事業者の計6万6776事業者。

〔建設業者による資力確保措置の方法〕 建設業者が引渡した新築住宅のうち、「保証金の供託」を選択した戸数は13万73戸(全体比49.4%)、「保険への加入」を選択した戸数は13万3071戸(同50.6%)。資力確保措置の方法として「保証金の供託のみ」であった事業者は98事業者(同0.5%)、「保険への加入のみ」であった事業者は2万1620事業者(同99.3%)、「保証金の供託」と「保険への加入」を併用した事業者は54事業者(同0.2%)。

〔宅地建物取引業者による資力確保措置の方法〕 宅建業者が引渡した新築住宅のうち、「保証金の供託」を選択した戸数は5万3401戸(同45.7%)、「保険への加入」を選択した戸数は6万3329戸(同54.3%)。また、資力確保措置の方法として「保証金の供託のみ」であった事業者は91事業者(同1.4%)、「保険への加入のみ」であった事業者は6299事業者(同98.0%)、「保証金の供託」と「保険への加入」を併用した事業者は39事業者(同0.6%)〈平成24年10月1日から平成25年9月30日まで(1年間)の届出手続の受理状況〉同期間に引渡したとして届出られた新築住宅は85万8411戸、そのうち59万9941戸が建設業者(3万3309事業者)、25万8470戸が宅地建物取引業者(8677事業者)からの引き渡し。

〔URL〕 [http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000494.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000494.html)

【問合せ先】 住宅局住宅生産課住宅瑕疵担保対策室 03-5253-8111 内線 39443、39445

土地・建設産業局建設業課建設業適正取引推進指導室 内線 24715

土地・建設産業局不動産課不動産業指導室 内線 25123

## 国交省、違法貸しルームの是正指導で1347件調査、違反判明621件

国土交通省は1月24日、「違法貸しルームの是正指導等の状況」(平成25年12月31日現在)をまとめた。

それによると、調査対象物件数は1347件で、このうち◇調査中の物件は599件◇建築基準法違反(建築基準法関係条例含む)が違反判明した物件は621件◇建築基準

法違反なしが判明した物件は 36 件◇調査開始時点で施設が閉鎖されていた物件や調査により貸しルーム以外であることが明らかになった物件は 91 件—となっている。

同省では引き続き特定行政庁と連携し、建築物の安全性の確保を進めていく考え。

〔URL〕 [http://www.mlit.go.jp/report/press/house05\\_hh\\_000456.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000456.html)

【問合せ先】 住宅局建築指導課 03-5253-8111 内線 39564、39525

## 国交省、昨年 12 月末の低炭素建築物新築等計画の認定は累計 3308 戸

国土交通省は 1 月 24 日、「都市の低炭素化の促進に関する法律」に基づく低炭素建築物新築等計画の認定状況(平成 25 年 12 月末時点)をまとめた。この認定制度は、平成 24 年 12 月 4 日から運用開始したもの。

〔一戸建ての住宅〕◇平成 25 年 10 月=228 戸◇平成 25 年 11 月=277 戸◇平成 25 年 12 月=258 戸〔共同住宅等の住戸〕◇平成 25 年 10 月=399 戸◇平成 25 年 11 月=372 戸◇平成 25 年 12 月=5 戸〔総戸数〕◇平成 25 年 10 月=627 戸◇平成 25 年 11 月=649 戸◇平成 25 年 12 月=263 戸〔制度運用開始からの累計(平成 25 年 12 月末時点)〕◇一戸建ての住宅=1975 戸◇共同住宅等の住戸=1333 戸◇総戸数=3308 戸。

〔URL〕 [http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000495.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000495.html)

【問合せ先】 住宅局住宅生産課 03-5253-8111 内線 39464



## 説明会

### 国交省、すまい給付金制度と長期優良住宅化リフォーム事業の説明会

国土交通省は 2 月 5 日から 3 月 24 日まで、「住宅取得に係るすまい給付金制度及び長期優良住宅化リフォーム推進事業」について、事業者向け説明会を全都道府県で開催する。この説明会は、住宅取得者への的確な情報提供をしてもらうために、住宅・不動産などの事業者に対して、国交省の職員が行うもの。

〈事業者向け説明会の参加申込・問合せ先〉 <http://jutaku-setsumeikai.jp/>

F A X 0120-339-676(24 時間受付) T E L 0120-339-170

〔URL〕 [https://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000498.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000498.html)

【問合せ先】 住宅局住宅生産課 03-5253-8111 内線 39448、39431



## 公売情報

### 東京都、2/18 に杉並区の土地などの公売を実施

東京都は 2 月 18 日(火)午後 1 時から、都庁第一本庁舎 4 階第 2 入札室で、杉並区所在の土地などの公売を実施する。

◇公売開始の日時・締切の時間=2 月 18 日午後 1 時から午後 2 時まで◇開札の日時=2 月 18 日午後 2 時 02 分から◇公売の場所・開札の場所=東京都庁第一本庁舎 4 階第 2 入札室(北側 C 緑色のエレベーター利用)◇売却決定の日時=2 月 25 日(火)午前

10時◇売却決定の場所＝執行機関(売却決定後の事務手続きについては公売担当部署が行う。公売担当部署等の確認は公売財産一覧表を参照)◇代金納付期限＝2月25日(火)午後2時30分。手続き等の詳細は「合同不動産公売案内」に掲載されている。

合同不動産公売案内 <http://www.tax.metro.tokyo.jp/kobai/260218annai.pdf>

[URL] <http://www.tax.metro.tokyo.jp/kobai/>(協会ホームページからもリンクあり)

【問合先】東京都主税局徴収部機動整理課公売係 03-5388-3027

## 市場動向

### 昨年の首都圏建売住宅の発売は9.7%増の5468戸、月間契約率50%

不動産経済研究所がまとめた「2013年の首都圏建売住宅市場」(団地型)によると、昨年1年間に東京、千葉、埼玉、神奈川の1都3県と茨城県南部を含むエリアで発売された建売住宅は5468戸(前年比9.7%増)、2年ぶりに5000戸を上回った。戸当たり平均価格は4577.5万円(同0.2%上昇)。月間契約率の平均は50.0%(同1.0P増)。

[地域別の発売戸数]◇東京都2000戸(前年比29.3%増)◇千葉県1383戸(同2.1%増)◇埼玉県1356戸(同1.0%減)◇神奈川県678戸(同8.7%増)◇茨城県51戸(同44.0%減)―埼玉県と茨城県が減少。

[地域別の戸当たり平均価格]◇東京都5593.8万円(同3.4%下落)◇千葉県3673.6万円(同5.1%下落)◇埼玉県3707.2万円(同1.4%上昇)◇神奈川県5215.0万円(同2.2%下落)◇茨城県南部3902.5万円(同46.2%上昇)―埼玉県と茨城県が上昇。

[URL] [http://www.fudousankeizai.co.jp/Icm\\_Web/dtPDF/kisha/2013tate.pdf](http://www.fudousankeizai.co.jp/Icm_Web/dtPDF/kisha/2013tate.pdf)

【問合先】企画調査部 03-3225-5301

## 協会だより

### ◆2月の行事予定

◇3日(月)	15:00～	新規事業小委員会セミナー〔スクワール麹町〕
◇4日(火)	12:00～	事業表彰審査会〔協会会議室〕
◇7日(金)	9:30～	足場先行工法による足場組み立て等の知識付与に関する教育研修会〔住建センター研修室〕
◇13日(木)	11:00～	全住協協会交流会(大阪市)
◇14日(金)	8:45～	全住協協会交流会(神戸市)
◇17日(月)	13:30～	戸建住宅委員会〔弘済会館〕
	17:00～	同・情報交換会〔テング酒場麹町店〕
◇20日(木)	13:00～	特保住宅検査員研修〔弘済会館〕
◇21日(金)	14:00～	不動産業務研修会(組織委員会)〔弘済会館〕