



成約価格は中古M・中古戸建てともに上昇

～東日本レイنز、2月の首都圏不動産流通市場動向

(公財)東日本不動産流通機構(通称:東日本レイنز)がまとめた今年2月度(2月1日～28日)の「レイنز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نز活用実績では、東日本の新規登録件数は24万3537件(前年同月比0.8%増)、このうち売物件の登録件数は5万4175件(同2.3%増)、賃貸物件の登録件数は18万9362件(同0.4%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7096件(同3.8%減)、賃貸物件は2万5282件(同0.7%増)で、成約報告の合計は3万2378件(同0.3%減)と、前年水準を僅かに下回った。

一方、今年2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3311件(前年同月比0.2%減)で、前年並みながら、2012年8月以来、18か月ぶりに前年同月を下回っている。また中古戸建住宅の成約件数は984件(同6.4%減)で、3か月ぶりに前年同月を下回った。新築戸建ての成約件数は356件(同33.2%減)で、5か月連続し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2693万円(同6.4%上昇)で、14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3013万円(同1.0%上昇)で、2か月連続して前年水準を上回った。新築戸建住宅の成約平均価格は3480万円(同5.4%上昇)で、2か月連続して上昇。

《2014年2月度のレイنز活用実績の概要》[新規登録件数]＝24万3537件(前年同月比0.8%増)、うち◇売物件＝5万4175件(同2.3%増)◇賃貸物件＝18万9362件(同0.4%増)[成約報告件数]3万2378件(同0.3%減)、うち◇売物件＝7096件(同3.8%減)◇賃貸物件＝2万5282件(同0.7%増)[条件検索]948万9505件(同6.1%増)[図面検索]2133万1552件(同5.6%増)[東日本月末在庫状況]57万6052件(同6.5%減)、うち◇売物件＝16万1070件(同9.6%減)◇賃貸物件＝41万4982件(同5.3%減)[総アクセス件数]3213万8825件(同5.4%増)―と拡大基調が続いている。

《2014年2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＝3311件(前年同月比0.2%減)で、前年並みながら、2012年8月以来、18か月ぶりに前年同月を下回っている◇成約㎡単価＝首都圏平均41.68万円(同7.8%上昇)で、13か月連続の上昇◇成約平均価格＝2693万円(同6.4%上昇)で、13か月連続の上昇◇成約平均面積＝64.61㎡(同1.3%減)、8か月連続の減少◇平均築年数＝19.25年◇新規登録件数＝1万3607件(同3.9%減)で、14か月連続

の減少。

【中古戸建住宅】◇成約件数＝984 件(前年同月比 6.4%減)で、3 か月ぶりに前年同月を下回った◇成約平均価格＝3013 万円(同 1.0%上昇)で、2 か月連続の上昇◇土地面積＝145.41 m²(同 0.5%増)、3 か月ぶりに増加◇建物面積＝105.36 m²(同 0.1%増)で、3 か月ぶりに増加◇平均築年数＝20.24 年◇新規登録件数＝5118 件(同 4.6%減)で、2 か月連続の減。

【新築戸建住宅】◇成約件数＝356 件(前年同月比 33.2%減)で、5 か月連続の減少◇成約平均価格＝3480 万円(同 5.4%上昇)で、2 か月連続の上昇◇土地面積＝115.96 m²(同 1.3%増)で、6 か月連続の増加◇建物面積＝96.96 m²(同 1.1%増)で、9 か月連続の増加。

【土地(面積 100～200 m²)】◇成約件数＝389 件(前年同月比 10.2%減)で、5 か月連続の減少◇成約m²単価＝19.82 万円(同 1.8%上昇)で、前月の下落から再び上昇◇成約平均価格＝2851 万円(同 2.4%上昇)で、前月の下落から再び上昇。

〔URL〕 http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw_201402.pdf (マーケットウォッチ)

http://www.reins.or.jp/pdf/info/nl/nl_201402.pdf (実績報告)

【問合先】 03－5296－9350



政策動向

建設工事の適正な施工と担い手の確保狙いに建設業法等の一部を改正

政府は3月7日の閣議で、「建設業法等の一部を改正する法律案」を決定した。今国会での成立を目指す。これを受けて国土交通省では、同法の施行準備を行う。

同法改正の狙いは、近年の建設投資の大幅な減少による受注競争の激化により、ダンピング受注や下請企業へのしわ寄せが発生した結果、①離職者の増加や②若年入職者の減少—などにより、将来の工事の担い手不足が懸念されること、また、維持更新時代の到来に伴い、解体工事等の施工実態に変化が発生していること—などの状況に対応して、建設工事の適正な施工とその担い手の確保を図るため、ダンピング対策の強化や適正な施工体制の確保など、所要の措置を講じるの。

これに関連して、◇公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律の一部改正◇浄化槽法及び建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律の一部改正—も同時に提出し、成立を図る。

同法改正案の詳細は、下記のURLで閲覧できる。

〔URL〕 <https://www.mlit.go.jp/common/001029970.pdf>

【問合先】 土地・建設産業局建設業課 03－5253－8111 内線 24753、24754

新建築材料や新技術の認定制度創設などで建築基準法の一部を改正

政府は3月7日の閣議で、「建築基準法の一部を改正する法律案」を決定した。今国会での成立を目指す。これを受けて国土交通省では、同法の施行準備を行う。

同法の改正は、より合理的で実効性の高い建築基準制度を構築するため、①木造建築関連基準の見直し②構造計算適合性判定制度の見直し③新技術の円滑な導入④容積率制限の合理化⑤建築物の事故等に対する調査体制の強化—などについて、所要の措置を講ずるもの。例えば、現行の建築基準では対応できない新建築材料や新技術について、国土交通大臣の認定制度を創設し、それらの円滑な導入の促進を図る—などを盛り込んでいる。

〔URL〕 https://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000467.html

【問合先】 容積率制限の合理化：住宅局市街地建築課 03-5253-8111 内線 39664

上記以外について：住宅局建築指導課 03-5253-8111 内線 39534、39543

国交省、1月の建設労働需給調査、8職種の過不足率2.1%に縮小

国土交通省は、「建設労働需給調査結果」（平成26年1月調査）をまとめた。この調査は、全国の型わく工(土木)や型わく工(建築)、左官、とび工、鉄筋工(土木)、鉄筋工(建築)=6職種と電工、配管工=2職種を加えた8職種を対象に、今年1月10～20日までの間の1日(日曜、休日を除く)を調査対象日として過不足率を調べたもの。

全国の8職種の過不足率は、昨年12月の2.5%の不足から、今年1月は2.1%の不足と0.4ポイント不足幅が縮小。一方、東北地域の8職種の過不足率は、同じく昨年12月の1.5%の不足から、今年1月は2.1%の不足へと0.6ポイント不足幅が拡大。今後、8職種の労働者の確保見通しは、全国と東北地域とも「普通」となっている。

〈今年1月の職種別過不足率の状況〉

◇型わく工(土木)=3.0%(前月比0.4P減)◇型わく工(建築)=3.1%(同0.9P減)
◇左官=3.0%(同1.8P増)◇とび工=3.1%(同1.0P減)◇鉄筋工(土木)=2.4%(同0.7P増)◇鉄筋工(建築)=2.8%(同1.0P減)◆6職種計=3.0%(同0.5P減)◇電工=0.7%(同0.3P減)◇配管工=1.2%(同0.2P増)◆8職種計=2.1%(同0.4P減)。

〔URL〕 https://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo14_hh_000424.html

【問合先】 土地・建設産業局建設市場整備課 03-5253-8111 内線 24853、24854

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、「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◇同11月=277戸◇同12月=258戸
〔共同住宅等の住戸〕 ◇平成25年10月=399戸◇同11月=372戸◇同12月=5戸
〔総戸数〕 ◇平成25年10月=627戸◇同11月=649戸◇同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

【問合先】 住宅局住宅生産課 03-5253-8111 内線 39464



調査統計

国土省、4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4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予測需要量は、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＝420万t（前年同月比13.2%のプラス）◇生コンクリート＝875万m³（同13.9%のプラス）〔木材〕◇木材＝92.5万m³（同10.5%のプラス）〔普通鋼鋼材、形鋼、小形棒鋼〕◇普通鋼鋼材＝195万t（同9.4%のプラス）◇形鋼＝50万t（同17.4%のプラス）◇小形棒鋼＝84万t（同12.4%のプラス）〔アスファルト〕◇アスファルト＝8万t（同6.7%のプラス）。

〔URL〕 https://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo14_hh_000427.html

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

国土省、昨年10～12月の木造3階戸建て・共同住宅共に増加、年間も

国土交通省は、「木造3階建て住宅と丸太組構法建築物の建築確認統計」（平成25年10月、11月、12月及び平成25年分）をまとめた。

それによると、昨年10月の木造3階建て戸建て等住宅は2578棟（前年同月比13.0%増）、同11月は2759棟（同16.8%増）、同12月は2456棟（同11.6%増）と、いずれも前年水準を上回っている。一方、木造3階建て共同住宅をみると、昨年10月は99棟（同22.2%増）、同11月は73棟（同19.7%増）、同12月は74棟（同17.5%増）と、これも前年水準を上回っている。

この結果、平成25年年間（1～12月）の主な動向をみると、◇木造3階建て戸建て等住宅＝2万8274棟（前年比6.0%増）、うち◇防火地域内＝332棟（同3.8%減）◇準防火地域内＝2万439棟（同3.4%増）。一方、木造3階建て共同住宅＝755棟（同14.4%増）、6682戸（同9.9%増）、うち◇防火地域内＝52棟（同52.9%増）◇準防火地域内＝432棟（同14.6%増）。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000504.html

【問合先】 住宅局住宅生産課 03-5253-8111 内線 39422



市場指標

東証住宅価格指数、昨年12月の首都圏総合80.31で4か月連続の上昇

東京証券取引所は、昨年12月の「東証住宅価格指数」（対象＝首都圏の中古マンション、基準日2000年1月＝100）をまとめた。それによると、首都圏の住宅価格指数総合は前月比0.58%増の80.31で、昨年9月以来4か月連続して上昇した。

〔地域別の内訳〕 ◇首都圏総合＝80.31（前月比0.58%増）で、4か月連続の上昇◇

東京都＝85.90(同 0.96%増)で、4 か月連続の上昇◇神奈川県＝78.05(同 0.17%増)で、4 か月連続の上昇◇千葉県＝65.93(同 0.09%増)で、11 月の下落から再び上昇◇埼玉県＝68.19(同 0.54%減)で、昨年 9 月以来 3 か月ぶりに下落。

〔URL〕 http://www.tse.or.jp/market/data/homeprice_indices/index.html

【問合先】 情報サービス部 050-3377-7754

ビル市況

三鬼商事、都心 5 区の空室率 7.01%、前月比 0.17P 減で 8 か月連続改善

三鬼商事がまとめた 2014 年 2 月末現在「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 24 棟、既存ビル 2611 棟)によると、今年 2 月末時点の東京ビジネス地区(都心 5 区＝千代田・中央・港・新宿・渋谷)の平均空室率は 7.01%で、前月比 0.17P 減と、8 か月連続で低下し、改善した。同社では「2 月は大規模ビルを含めた新築ビルが竣工したものの、既存ビルに大型成約の動きが相次いだことから、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 2 千坪減少した」と分析。

〔大型新築ビル(24 棟)〕◇空室率＝19.65%(前月比 5.23P 増、前年同月比 4.33P 減)、「2 月は満室や高稼働となっていたビルが既存ビルの区分にシフトしたことや大規模ビルが竣工した影響により、空室率が上昇した」◇平均月額坪当たり賃料＝2 万 7666 円(前年同月比 8.49%、2166 円の上昇、前月比では 1.02%、278 円の上昇)。

〔大型既存ビル(2611 棟)〕◇空室率＝6.80%(前月比 0.24P 減、前年同月比 1.27P 減)、「2 月は集約や企業の合併などに伴う大型成約の動きが多く見られたため、空室率は 2009 年 6 月以来の 6%台に改善した」◇平均月額坪当たり賃料＝1 万 5997 円(前年同月比 2.02%、330 円の下落、前月比では 0.21%、33 円の上昇)。

〔URL〕 https://www.e-miki.com/market/download/sikyo/F1403_T0.pdf

【問合先】 M ネット事業部 03-3275-0155

会員動向

◆事務所移転

(株)モリモト(正会員)は、近く本社事務所を下記に移転し、4 月 1 日(火)から業務を開始する。

【新所在地】 〒100-6314 東京都千代田区丸の内 2-4-1 丸の内ビルディング 14 階

T E L 03-6368-8110

F A X 03-6368-8113

◆社名変更

ムジ・ネット(株)(正会員)は、3 月 1 日付で社名を「株式会社 MUJI HOUSE」に変更した。