

# 週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers



## 居住用定期借家の成約は 5.2%減の 6495 件

～ アットホーム、2013 年度の首都圏定期借家物件

アットホームがまとめた首都圏の居住用賃貸登録物件における「定期借家物件の登録状況」(2013年4月～2014年3月)によると、2013年度の定期借家物件の登録数は前年度比7.5%減の8万8571件となった。このうち成約数は同5.2%減の6495件となっている。

定期借家の物件種別の登録状況を見ると、◇マンション=5万3979件(前年度比11.9%減)◇アパート=2万2161件(同4.4%減)◇一戸建=1万2431件(同10.2%増)で、一戸建のみが前年度を上回っている。このうち成約状況を見ると、◇マンション=3727件(前年度比6.4%減)◇アパート=1917件(同4.2%減)◇一戸建=851件(同1.7%減)一となっており、いずれも前年度を下回っている。

2013年度に成約した定期借家物件の平均像を見ると、◇マンション=賃料12.03万円、面積46.32㎡、契約期間2.4年◇アパート=賃料6.03万円、面積31.65㎡、契約期間2.1年◇一戸建=賃料13.09万円、面積88.26㎡、契約期間3.1年一となっている。

### 〈成約定期借家の物件種別・エリア別内訳〉

(1) マンション ◇首都圏全体=3727件(前年度比6.4%減)、定借の割合2.5%(前年度比0.1P減)◇東京23区=2063件(同5.2%減)、定借の割合2.5%(同0.2P減)◇東京都下=265件(同7.3%減)、定借の割合2.4%(同0.1P減)◇神奈川県=798件(同14.7%減)、定借の割合2.1%(同0.2P減)◇埼玉県=416件(同6.7%増)、定借の割合3.5%(同0.1P減)◇千葉県=185件(同5.1%減)、定借の割合2.0%(同0.1P減)。前年度を上回ったのは埼玉県のみ、その他は減少。

(2) アパート ◇首都圏全体=1917件(前年度比4.2%減)、定借の割合2.2%(前年度比0.1P減)◇東京23区=675件(同8.0%増)、定借の割合2.6%(同0.2P増)◇東京都下=172件(同8.9%増)、定借の割合1.9%(同0.1P増)◇神奈川県=878件(同15.1%減)、定借の割合3.0%(同0.3P減)◇埼玉県=125件(同9.4%減)、定借の割合1.0%(同0.3P減)◇千葉県=67件(同45.7%増)、定借の割合0.6%(同0.2P増)。前年度を上回ったのは東京23区、東京都下と2桁増の千葉県。

(3) 一戸建 ◇首都圏全体=851件(前年度比1.7%減)、定借の割合11.1%(前年度比0.7P減)◇東京23区=257件(同5.8%増)、定借の割合14.3%(同0.2P増)◇東京都下=129件(同14.6%減)、定借の割合19.1%(同1.4P減)◇神奈川県=325件(同7.4%減)、定借の割合12.3%(同0.8P減)◇埼玉県=95件(同50.8%増)、定借の割合7.5%(同1.6P増)◇千葉県=45件(同22.4%減)、定借の割合3.5%(同1.6P減)。前年度を上回ったのは東京23

区と 50%台の大幅増となった埼玉県のみ。ほかは減少。

#### 〈成約定借の物件種別・所在地別平均賃料(前年度比増減)と普通借家との比較〉

[東京 23 区] ◇マンション＝定期借家 15.11 万円(前年度比 1.3%上昇)、普通借家 9.90 万円(同 1.5%上昇)◇アパート＝定借 6.68 万円(同 3.2%上昇)、普通 6.93 万円(同 0.9%上昇)◇一戸建＝定借 17.14 万円(同 8.0%下落)、普通 14.95 万円(同 2.3%下落)◇合計＝定借 13.38 万円(同 0.7%下落)、普通 9.26 万円(同 1.4%上昇)。

[東京都下] ◇マンション＝定借 8.99 万円(同 7.7%上昇)、普通 7.41 万円(同 1.7%下落)◇アパート＝定借 5.23 万円(同 4.7%下落)、普通 6.03 万円(同 0.2%上昇)◇一戸建＝定借 12.61 万円(同 4.0%下落)、普通 11.05 万円(同 3.5%下落)◇合計＝定借 8.67 万円(同 1.7%下落)、普通 6.92 万円(同 1.4%下落)。

[神奈川県] ◇マンション＝定借 8.75 万円(同 1.6%上昇)、普通 7.74 万円(同 0.3%下落)◇アパート＝定借 5.86 万円(同 0.7%上昇)、普通 5.98 万円(同 0.0%)◇一戸建＝定借 11.61 万円(同 0.3%上昇)、普通 10.63 万円(同 0.2%上昇)◇合計＝定借 7.95 万円(同 1.8%上昇)、普通 7.10 万円(同 0.0%)。

[埼玉県] ◇マンション＝定借 6.82 万円(同 6.8%下落)、普通 6.93 万円(同 2.0%下落)◇アパート＝定借 5.43 万円(同 6.9%上昇)、普通 5.71 万円(同 1.4%上昇)◇一戸建＝定借 9.63 万円(同 4.8%下落)、普通 8.45 万円(同 0.5%上昇)◇合計＝定借 6.96 万円(同 1.8%下落)、普通 6.41 万円(同 0.5%下落)。

[千葉県] ◇マンション＝定借 8.33 万円(同 0.5%下落)、普通 7.08 万円(同 0.4%下落)◇アパート＝定借 4.99 万円(同 1.4%下落)、普通 5.42 万円(同 1.6%下落)◇一戸建＝定借 9.85 万円(同 3.8%下落)、普通 7.90 万円(同 0.9%上昇)◇合計＝定借 7.80 万円(同 5.2%下落)、普通 6.27 万円(同 0.6%下落)。

[URL] <http://athome-inc.jp/pdf/market/14061301.pdf>

【問合せ先】業務推進部 03—3580—7185

## 政策動向

### 国交省、不動産情報ストックシステムを 27 年度に横浜で試行

国土交通省は、不動産関連情報を一元化した「不動産に係る情報ストックシステム」の平成 27 年度の試行運用実施に向けて、行政情報の提供やオープンデータに係る検討に先進的に取り組んでいる横浜市と連携する。今年度開発が完了する予定の「プロトタイプシステム」の試行運用を開始するにあたり、横浜市の宅建業者向けに物件情報などを提供する。

不動産関連情報の集約や提供についてシステム運営上の課題やシステム導入によるメリットなどを検証するため、年度内にプロトタイプシステムを構築する。プロトタイプシステムの開発・検討については IT ソリューションプロバイダーの日本ユニシスに委託している。同システムは成約価格など「物件情報」、設計図書など「住宅履歴情報」、管理費など「マンション管理情報」、インフラ整備状況やハザードマップなど「周辺地域情報」を収集し、レイン

ズシステムと連携させて宅建業者の利活用を図る。

システムの画面イメージとして、マップ上に正確な物件の位置情報をプロットし、学校や病院などの周辺施設情報のほか、周辺地域の過去の成約価格や月別価格推移などを一覧表示する。地域を色分けすることで、周辺の用途地域や建ぺい率、容積率が一目で把握できるようにする。

プロトタイプシステムでは、横浜市内で営業する宅建業者に対し、レインズ成約情報・住宅履歴情報・マンション管理情報といった物件情報のほか、法規制情報・インフラ情報・ハザードマップ・周辺価格・取引事例情報等の周辺情報を搭載する。システム運用やシステムの機能などに関する検証を行い、平成 28 年度以降に本格運用に向けた仕様書作成とシステム開発に着手し、30 年度からの本格運用開始・全国展開を想定している。

〔URL〕 <http://www.mlit.go.jp/common/001044276.pdf>

【問合せ先】土地・建設産業局不動産課 03—5253—8111 内線 25128

## 国土省、「建設リサイクル推進に係る方策」の意見募集を開始

国土交通省は、国や行政、民間業者を含めた建設リサイクルの関係者が今後中期的に取り組むべき建設副産物のリサイクルや適正処理等を推進する「建設リサイクル推進に係る方策」案をまとめ、意見募集を開始した。同方策では当面の主要課題として、将来的な建設副産物の発生増への対応、地域ごとに異なる建設リサイクルに係る課題、循環型社会の形成に向けた建設リサイクル分野としての貢献などをあげ、取り組むべき重点方策として建設副産物物流のモニタリング強化や建設工事における再生資源の利用促進などを提示している。募集期間は 6 月 16 日(月)～7 月 4 日(金)。提出方法などは以下の URL を参照。

〔URL〕 [http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo03\\_hh\\_000063.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo03_hh_000063.html)

【問合せ先】総合政策局公共事業企画調整課環境リサイクル企画室 03—5253—8111 内線 24523、24553

## 市場動向

### 5 月の首都圏建売住宅の発売戸数は 2.4%減の 364 戸、月間契約率 44.8%

不動産経済研究所がまとめた 5 月の「首都圏建売住宅市場動向」(団地型)によると、新規発売戸数は 364 戸で、前年同月比 2.4%の減少となった。月間契約率は 44.8%で、前年同月比 4.5P のダウン。

5 月の発売戸数の地域別内訳は、東京都 115 戸(前年同月比 8.7%減、シェア 31.6%)、千葉県 91 戸(同 7.1%減、同 25.0%)、埼玉県 115 戸(同 3.4%減、同 31.6%)、神奈川県 43 戸(同 43.3%増、同 11.8%)。茨城県は 3 か月連続で供給がなかった(前年同月もなし)。戸当たり平均価格は 4754.8 万円で、前年同月比で 101.3 万円、2.2%の上昇となった。地域別にみると、東京都 6366.1 万円(前年同月比 603.7 万円、10.5%上昇)、千葉県 3546.6 万円(同 118.6 万円、3.2%下落)、埼玉県 3691.4 万円(同 419.0 万円、10.2%下落)、神奈川県 5846.1 万円(同 467.6 万円、8.7%上昇)。平均敷地面積は 125.21 m<sup>2</sup>で、前年同月比 4.43

m<sup>2</sup>、3.4%の縮小。平均建物面積は100.92 m<sup>2</sup>で、同0.69 m<sup>2</sup>、0.7%の縮小となった。

即日完売物件は13戸。月末時点の販売在庫（発売後6か月以内）は854戸で、前月末（927戸）比73戸の減少、前年同月末（672戸）比では182戸増加している。

〔URL〕<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/170/s201405.pdf>

【問合せ先】企画調査部 03—3225—5301

## 事業者公募

### 国交省、新たな入札契約方式導入で発注支援実施の具体案を募集

「公共工事の品質確保の促進に関する法律の一部を改正する法律」の成立・施行により、地方公共団体等の各発注者が、公共工事の性格や地域の実情等に応じて、多様な入札契約方法の中から適切な方法を選択し組み合わせることができるようになったことを踏まえ、国土交通省は中長期的な担い手の確保、行き過ぎた価格競争の是正、地域のインフラメンテナンス、発注者のマンパワー不足等の課題に対応するための多様な入札契約方式の導入・活用を推進している。

同事業では、新たな入札契約方式の導入にあたりノウハウが不足している地方公共団体の発注者へ、専門家等を派遣し発注に係る入札説明書・仕様書等の作成や入札参加者の評価等の発注支援を実施する。具体的な案件を地方公共団体から広く募集し、モデル事業を選定する。対象となる地方公共団体は「都道府県」または「市区町村」。複数の地方公共団体での共同応募も可能。対象事業は全ての公共事業。同省所管事業以外も可能。〔募集期間〕6月20日（金）～7月25日（金）〔選定方法・支援内容〕外部有識者により5件（予定）のモデル事業を選定。選定されたモデル事業を実施する地方公共団体には、同省が選定・契約したモデル事業支援者を派遣し、入札・契約に関する要望に沿って入札説明書・仕様書を作成支援する。なお、モデル事業支援者の派遣費用は同省が負担する。〔募集要項・応募様式等〕同事業の事務局業務全般については、同省より委託された（株）建設技術研究所が行う。募集要項等は以下の（株）建設技術研究所のURLまで。<http://www.ctie.co.jp/news/20140620.html>

〔URL〕[http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo13\\_hh\\_000259.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo13_hh_000259.html)

【問合せ先】建設産業局建設業課入札制度企画指導室 03—5253—8111 内線 24723、24704

## 調査統計

### 国交省、全国の地籍調査の進捗率51%、都市部は23%止まり

国土交通省がまとめた「全国の地籍調査実施状況」（平成26年3月末時点）によると、地籍調査の進捗率は51%となった。地域区別にみると、土地が細分化され権利関係が複雑な都市部（DID：国勢調査による人口集中地区）は23%、山村部（非DID：林地）は44%と、進捗率が低くなっている。

◇DID＝対象面積1万2255k m<sup>2</sup>、うち実績面積2819k m<sup>2</sup>、25年度の実績面積60k m<sup>2</sup>、進

抄率 23%◇非 DID の宅地＝対象面積 1 万 7793 k m<sup>2</sup>、うち実績面積 9409 k m<sup>2</sup>、25 年度の実績面積 86 k m<sup>2</sup>、進抄率 53%◇同農用地＝対象面積 7 万 2058 k m<sup>2</sup>、うち実績面積 5 万 2220 k m<sup>2</sup>、25 年度の実績面積 209 k m<sup>2</sup>、進抄率 72%◇同林地＝対象面積 18 万 4094 k m<sup>2</sup>、うち実績面積 8 万 132 k m<sup>2</sup>、25 年度の実績面積 777 k m<sup>2</sup>、進抄率 44%◇合計＝対象面積 28 万 6200 k m<sup>2</sup>、うち実績面積 14 万 4580 k m<sup>2</sup>、25 年度の実績面積 1132 k m<sup>2</sup>、進抄率 51%。

〔URL〕 [http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo06\\_hh\\_000017.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo06_hh_000017.html)

【問合先】 土地・建設産業局地籍整備課 03-5253-8111 内線 30524、30522

## 協会だより

### ◆事務所移転

朝日住宅(株)(正会員)は、本社事務所を下記に移転し、6月26日(木)から業務を開始した。  
**【新所在地】** 〒160-0023 東京都新宿区新宿1-8-1 新宿ビルディング6階  
 TEL、FAX に変更はない。

(株)ベストセレクト(正会員)は、このほど本社事務所を下記に移転し業務を開始した。  
**【新所在地】** 〒106-0031 東京都港区西麻布4-4-1 西麻布 BESTSELECT Bldg. 4階  
 TEL、FAX に変更はない。

### ◆7月の行事予定

◇1日(火)	14:00～	政策調査部会(政策委員会)〔トーセイ(株)〕
◇4日(金)	15:00～	中高層委員会〔スクワール麹町〕
	17:15～	同情報交換会〔テング酒場麹町店〕
◇7日(月)	15:00～	ビジネスネット交流会(組織委員会)〔弘済会館〕
◇8日(火)	12:00～	流通委員会〔同上〕
◇9日(水)	12:00～	政策審議会〔同上〕
◇10日(木)	15:00～	戸建住宅委員会〔同上〕
	17:15～	同情報交換会〔テング酒場麹町店〕
◇11日(金)	12:00～	総務委員会〔協会会議室〕
	13:30～	広報委員会〔同上〕
◇14日(月)	11:40～	入会審査会(組織委員会)〔弘済会館〕
	12:30～	組織委員会〔同上〕
◇16日(水)	14:00～	旧耐震容積率アップ研究会(政策委員会)〔協会会議室〕
◇18日(金)	9:45～	宅地建物取引主任者法定講習〔連合会館〕