



中古マンション成約件数は13.9%減、9か月連続の減少 ～東日本レインズ、2014年12月の首都圏不動産流通市場

(公財)東日本不動産流通機構(通称:東日本レインズ)がまとめた昨年12月度(12月1日～27日)の「レインズ活用実績報告」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、レインズ活用実績は、東日本の新規登録件数が22万84件(前年同月比6.8%増)と増加、このうち売物件の登録件数が5万2442件(同8.5%増)、賃貸物件の登録件数が16万7642件(同6.3%増)で、ともに前年水準を上回った。成約報告をみると、売物件は6121件(同8.5%減)、賃貸物件は1万6413件(同4.5%減)で、成約報告の合計は2万2534件(同5.6%減)と前年水準を下回った。

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2497件(同13.9%減)で9か月連続して減少し、11月(9.3%減)に比べ減少率は拡大した。東京都区部(同8.8%減)、多摩地区(同24.8%減)、埼玉県(同2.5%減)、横浜・川崎市(同15.8%減)、神奈川県ほか(同32.5%減)、千葉県(同19.1%減)と全ての地域で減少した。中古戸建住宅の成約件数は830件(同11.2%減)で、11か月連続で前年を下回り11月(0.1%減)に比べ減少率は拡大した。新築戸建の成約件数は317件(同10.2%減)で、先月の増加からマイナスに転じた。

成約価格をみると、中古マンションの成約平均価格は2847万円(同11.2%上昇)で、24か月連続で前年水準を上回り、11月と比べると前年比・前月比ともに上昇率は拡大し95年3月以来の水準となった。中古戸建住宅の成約平均価格は2927万円(同2.7%上昇)で、2か月連続で上昇したが、前月比(1.1%下落)では2か月ぶりに下落した。新築戸建住宅の成約平均価格は3378万円(同0.3%上昇)で、5か月ぶりの上昇。

《2014年12月度のレインズ活用実績の概要》

[新規登録件数] 22万84件(前年同月比6.8%増)、うち◇売物件=5万2442件(同8.5%増)◇賃貸物件=16万7642件(同6.3%増) [成約報告件数] 2万2534件(同5.6%減)、うち◇売物件=6121件(同8.5%減)◇賃貸物件=1万6413件(同4.5%減) [条件検索] 873万8166件(同6.2%増) [図面検索] 1796万8468件(同8.2%増) [東日本月末在庫状況] 59万6901件(同1.8%増)、うち◇売物件=16万2461件(同2.7%増)◇賃貸物件=43万4440件(同1.5%増) [総アクセス件数] 2804万4303件(同7.7%増) —と拡大基調が続いている。

《2014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=2497件(前年同月比13.9%減)で4月以来9か月連続の減少。減少率は11月(9.3%減)に比べ拡大。全ての地域で減少◇成約㎡単価=首都圏平均44.87万円(同10.9%上昇)で、2013年1月以来24か月連続の上昇。全地域が前年比で上昇し、前月比でも東京都区部や千葉県、横浜・川崎市は上昇◇成約平均価格=2847万円(同

11.2%上昇)で、24か月連続で前年水準を上回り、11月(5.6%上昇)と比べると上昇率は拡大した◇成約平均面積=63.44㎡(同0.3%増)、4か月ぶりに増加◇平均築年数=19.85年◇新規登録件数=1万2011件(同4.9%減)で、2か月ぶりに減少。【中古戸建住宅】◇成約件数=830件(同11.2%減)で、11か月連続で前年を下回った。11月(0.1%減)に比べて前年比の減少率は大幅に拡大し2桁減となった◇成約平均価格=2927万円(同2.7%増)で、2か月連続の増加◇土地面積=149.38㎡(同2.6%増)、5か月連続の増加◇建物面積=104.12㎡(同0.7%増)、2か月連続の増加◇平均築年数=20.47年◇新規登録件数=4678件(同2.6%減)、2か月ぶりの減少。【新築戸建住宅】◇成約件数=317件(同10.2%減)で、2か月ぶりに前年を下回った◇成約平均価格=3378万円(同0.3%上昇)で、5か月ぶりに上昇◇土地面積=120.66㎡(同5.1%増)で、6か月連続の増加◇建物面積=98.10㎡(同1.2%増)で、19か月連続の増加【土地(面積100~200㎡)】◇成約件数=357件(同4.0%減)で、2か月ぶりに減少◇成約㎡単価=18.85万円(同9.8%下落)で、2か月連続の下落◇成約平均価格=2726万円(同9.8%下落)で、2か月ぶりの下落。

〔URL〕http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/MW_201512data.pdf (マーケットウォッチ)

http://www.reins.or.jp/pdf/info/nl/NL_201412.pdf (実績報告)

【問合せ先】03-5296-9350

政策動向

国土省、構造計算適合判定など建築基準法一部改正の法律を6月1日施行

国土交通省は、建築基準法の一部を改正する法律(平成26年法律第54号。以下「改正法」)の施行に伴い、建築基準法施行令(昭和25年政令338号)等関係政令について所要の改正を行う。[改正の概要]1. 構造計算適合判定資格者検定の創設関係=検定の受験資格である実務経験として、構造設計の業務、確認審査の業務(構造関係の審査の業務を含むものに限る)等を定める。2. 構造計算適合性判定の対象の見直し関係=構造計算に関する高度の専門知識等を有する建築主事等が確認審査をした場合に構造計算適合性判定が不要となる構造計算の基準として、比較的容易な構造計算の基準(いわゆるルート2=許容応力度等計算)を定める。3. 木造関連基準の見直し関係=①大規模の建築物を区画する壁等の性能に関する技術的基準、(ア)壁等に通常の火災による火熱が火災継続予測時間加えられた場合に、非損傷性・遮熱性・遮炎性を有することを定める、(イ)壁等以外の部分が倒壊しても壁等が倒壊しないことを定める、(ウ)壁等で区画された部分から屋外に出た火災による他の区画への延焼を防止できることを定める、②多数の者が利用する特殊建築物等の主要構造部及び防火設備に関する技術的基準、(ア)主要構造部の性能として、通常の火災による火熱が加えられた場合に特定避難時間非損傷性・遮熱性・遮炎性を有すること、又は従来どおり耐火性能等を有することを定める、(イ)防火設備の設置を求める外壁の開口部として、周囲や、当該建築物の他の外壁の開口部から延焼するおそれがあるものを定め、防火設備の性能として、通常の火災による火熱が加えられた場合に20分間屋内への遮炎性を有することを定める。

その他所要の改正を行い平成27年6月1日(月)に施行する。

〔URL〕<http://www.mlit.go.jp/common/001066154.pdf>

【問合先】 住宅局建築指導課 03—5253—8111 内線 39534、39543

国交省、情報通信技術利用の手続き等建築士法の一部改正を6月25日施行

国土交通省は建築士法の一部を改正する法律(平成26年法律第92号。以下「改正法」)の施行に伴い、建築士法施行令(昭和25年政令第201号)等関係政令について所要の改正を行う。

〔改正の概要〕1. 情報通信技術を利用する場合の手続規定等の整備＝改正法第22条の3の3の規定による書面による契約締結の際に、書面の交付に代えて情報通信の技術を利用する場合の手続を整備する。2. 一括委託の禁止対象等の変更に係る政令の規定の削除＝改正法第24条の3第2項の規定により、一括再委託の禁止対象等を変更し、禁止範囲を拡大するとともに、政令委任を廃止したことに伴い、一括再委託の禁止対象等について定める政令の規定を削除する。その他所要の改正を行い平成27年6月25日(木)に施行する。

〔URL〕 <http://www.mlit.go.jp/common/001066177.pdf>

【問合先】 住宅局建築指導課 03—5253—8111 内線 39534、39543

国交省、住宅エコポイントの累計は188万2758戸、3428億7911万P

国土交通省がまとめた平成26年10～12月の「エコポイントの活用による環境対応住宅普及促進事業(住宅エコポイント事業)の実施状況」(平成26年12月末時点)によると、申請受付開始から昨年12月末時点までの住宅エコポイントの発行状況(累計)は188万2758戸、ポイント数は3428億7911万ポイントに達したことが分かった。なお、復興支援・住宅エコポイント発行申請の期限は平成26年10月末(被災地は同11月末)だが、事務局の審査等を経て期限以降もポイントを発行している。

内訳をみると、新築が108万9661戸で、2918億3212万ポイント、リフォームが79万3097戸で、510億4699万ポイントとなっている。一方、今年10～12月の同事業(住宅エコポイント及び復興支援・住宅エコポイント)の実施状況は、次の通り。

《平成26年10～12月の住宅エコポイント発行状況》

〔新築〕◇10月＝915戸、1億4910万ポイント◇11月＝1447戸、2億7510万ポイント◇12月＝565戸、9660万ポイント [リフォーム] ◇10、11、12月とも0戸、0ポイント [合計] ◇10月＝915戸、1億4910万ポイント◇11月＝1447戸、2億7510万ポイント◇12月＝565戸、9660万ポイント。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000562.html

【問合先】 住宅局住宅生産課 03—5253—8111 内線 39431

調査統計

国交省、昨年11月の建設総合統計、出来高総計は1.4%減の4.7兆円

国土交通省がまとめた、「建設総合統計」(平成26年11月分)によると、昨年11月の出来高総計は4兆7146億円(前年同月比1.4%減)で、このうち民間総計は2兆4673億円(同5.4%減)、公共総計は2兆2474億円(同3.5%増)となっている。民間総計の出来高は、消費税率引上げ前の駆け込み需要の影響が大きかった前年同月と比較すると、5.4%減少した

が、前々年同月と比較すると 7.0%増加した。

建設総合統計は、国内の建設活動を出来高ベースで把握することを目的とした加工統計で、建築着工統計調査や建設工事受注動態統計調査から得られる工事費額を着工ベースの金額として捉え、これらを月々の出来高ベースに展開して建設工事の出来高を推計している。内閣府が作成する四半期別GDP速報等の基礎データとして活用。

〔民間の出来高総計の内訳〕〈建築〉2兆91億円(前年同月比8.5%減)、うち居住用1兆2720億円(同13.6%減)、非居住用7371億円(同2.0%増)〈土木〉4582億円(同11.0%増)。

〔公共の出来高総計の内訳〕〈建築〉3598億円(同16.9%増)、うち居住用626億円(同8.6%増)、非居住用2972億円(同18.8%増)〈土木〉1兆8876億円(同1.3%増)。

〔地域別の出来高〕◇北海道=2700億円(同15.4%減)◇東北=6596億円(同11.8%増)◇関東=1兆4663億円(同2.3%減)◇北陸=2697億円(同9.6%減)◇中部=5333億円(同0.4%減)◇近畿=5878億円(同3.2%増)◇中国=2661億円(同0.1%減)◇四国=1303億円(同6.9%減)◇九州・沖縄=5316億円(同5.1%減)。

〔URL〕<http://www.mlit.go.jp/common/001065879.pdf>
<http://www.mlit.go.jp/common/001065880.pdf>(11月分統計概要)

【問合せ先】総合政策局情報政策課建設経済統計調査室 03—5253—8111 内線 28611、28612

事業者公募

国交省、平成 26 年度「木造建築技術先導事業提案」追加募集を開始

国土交通省は、平成 26 年度「地域における木造住宅生産体制強化事業」のうち「木造建築技術先導事業」について 26 年度追加募集を開始した。同事業では、先導的な設計・施工技術が導入される一定規模以上の建築物の木造化・木質化を実現する事業計画(プロジェクト)の提案に対して補助をしているが、今般制度を拡充し新たな木造工法の性能把握、施工合理化の検討のため既存施設の改修を含む木造の実験棟の整備を公募し、特に緊急性・必要性が高い事業提案に当該事業の実施に要する費用の一部を補助する。選定方法事業提案は、平成 26 年度木造建築技術先導事業評価・実施支援室が組織する、学識経験者による木造建築技術先導事業評価委員会で評価し、その結果を踏まえ 3 月頃に採択プロジェクトを決定する。応募締切は 2 月 12 日(木)必着。問合せは、原則電話にて平成 26 年度木造建築技術先導事業評価・実施支援室の電話まで。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000564.html
<http://www.sendo-shien.jp/26/>(平成 26 年度木造建築技術先導事業評価・実施支援室)

【問合せ先】住宅局住宅生産課木造住宅振興室 03—5253—8111 内線 39422
03—3588—1808(平成 26 年度木造建築技術先導事業評価・実施支援室)

国交省、平成 26 年度「建築物省エネ改修等推進事業」募集を開始

国土交通省は、「平成 26 年度建築物省エネ改修等推進事業」の募集を開始した。同事業は、建築物ストックの省エネルギー改修等の促進のため、民間事業者等が行う省エネ改修工事・バリアフリー改修工事に対し、国が事業の実施に要する費用の一部を支援することで、既存

建築物ストックの省エネ化の推進及び関連投資の活性化を図るもの。◇**主な事業要件**＝①躯体(外皮)の省エネ改修を行うもの、②建物全体におけるエネルギー消費量が、改修前と比較して15%以上の省エネ効果が見込まれる改修工事を実施するもの、③エネルギー使用量の実態を把握する計測を行い、継続的なエネルギー管理、省エネルギー活動に取り組むもの、④省エネルギー改修工事とバリアフリー改修工事に係る事業費の合計が500万円以上。ただし、複数の建築物において事業をまとめて提案し、事業費の合計が500万円以上となる場合も可能。◇**補助対象費用**＝①省エネ改修工事に要する費用、②エネルギー使用量の計測等に要する費用、③バリアフリー改修工事に要する費用。ただし省エネ改修工事と併せて行う場合に限る。◇**補助率・上限**＝補助率は1/3(上記の改修を行う建築主等に対して、国が費用の1/3を支援)。上限は5000万円/件(設備に要する費用は2500万円まで)。バリアフリー改修を行う場合には、バリアフリー改修費用として2500万円を加算。ただし、バリアフリー改修部分は省エネ改修の額以下。◇**応募締切**＝2月12日(木)消印有効。

なお、平成27年度より同事業は既存建築物省エネ化推進事業(仮称)として実施予定、公募要件にはBELS(建築物省エネルギー性能表示制度)の取得を求める予定。応募書類や問い合わせ等は以下の(独)建築研究所建築物省エネ改修等事業担当 住宅・建築物省C02先導事業評価室(連絡室)まで。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000568.html
<http://www.kenken.go.jp/shouenekaishu/index.html>

【問合せ先】 住宅局住宅生産課 03—5253—8111 内線 39421、39433

(独)建築研究所建築物省エネ改修等事業担当 住宅・建築物省C02先導事業評価室(連絡室)03—3222—6750

シンポジウム

東京都、「多摩ニュータウン再生プロジェクト」シンポジウム開催

東京都は、「多摩ニュータウン等大規模住宅団地再生ガイドライン」を公表し、現在、広域自治体として地元市の再生への取組みを支援している。このほど、多摩市主催による多摩ニュータウン再生プロジェクトとして「多摩ニュータウン再生プロジェクトシンポジウム第2回」が開催される。今年、第一次入居開始から44年目を迎える多摩ニュータウンは、都市基盤の整う緑豊かな住環境が今も高く評価される一方で、入居者の高齢化と公共施設や団地の更新時期が重なり、大きな課題となっている。この解決に向けた取組みを、多摩市では新たなまちづくりのチャンスと捉え、未来につなぐニュータウンの再生を進めている。

同シンポジウムでは、「市民がきづく、多摩ニュータウン再生」をテーマとした取組レポートの発表やトークセッションなどを予定。日時と会場は2月4日(水)14:00～17:10、パルテノン多摩(東京都多摩市)。参加費は無料、定員250名(会場にて先着順受付)。

[URL] <http://www.metro.tokyo.jp/INET/EVENT/2015/01/21p1j100.htm>
<http://www.city.tama.lg.jp/plan/948/20048/018828.html>

【問合せ先】 都市整備局市街地整備部多摩ニュータウン事業室 03—5320—5479(多摩ニュータウンについて)
多摩市都市整備部都市計画課 042—338—6856(多摩ニュータウン再生プロジェクトについて)