



## 中古マンション成約は0.6%減、11か月連続の減少

### ～東日本レイズ、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:東日本レイズ)がまとめた2月度(2月1日～28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、レイズ活用実績は、東日本の新規登録件数が26万5833件(前年同月比9.2%増)と増加、このうち売物件の登録件数が6万236件(同11.2%増)、賃貸物件の登録件数が20万5597件(同8.6%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7447件(同4.9%増)、賃貸物件は2万5763件(同1.9%増)で、成約報告の合計は3万3210件(同2.6%増)と前年水準より増加した。

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3292件(同0.6%減)で11か月連続の減少となったが、1月(9.2%減)に比べ減少率は大幅に縮小した。地域別の成約件数は東京都区部(同2.9%減)、多摩地区(同8.8%減)は11か月連続で前年比減となったが、千葉県(同2.8%増)、埼玉県(同0.7%増)、横浜・川崎市(同2.8%増)、神奈川県ほか(同7.9%増)は、前年水準を上回った。中古戸建住宅の成約件数は1046件(同6.3%増)で、13か月ぶりに増加した。新築戸建の成約件数は451件(同26.7%増)で、2か月連続のプラス。

成約価格をみると、中古マンションの成約平均価格は2926万円(同8.7%上昇)で、26か月連続で前年水準を上回った。1月(4.7%増)と比べると上昇率は拡大し前月比では2か月ぶりに上昇した。中古戸建住宅の成約平均価格は3173万円(同5.3%上昇)で、4か月連続で上昇し、前月比でも3.9%上昇し2か月連続の上昇となった。新築戸建住宅の成約平均価格は3342万円(同4.0%下落)で、2か月連続で下落した。

#### 《2015年2月度のレイズ活用実績の概要》

[新規登録件数]26万5833件(前年同月比9.2%増)、うち◇売物件=6万236件(同11.2%増)◇賃貸物件=20万5597件(同8.6%増) [成約報告件数]3万3210件(同2.6%増)、うち◇売物件=7447件(同4.9%増)◇賃貸物件=2万5763件(同1.9%増) [条件検索]1096万6094件(同15.6%増) [図面検索]2419万4760件(同13.4%増) [東日本月末在庫状況]57万9094件(同0.5%増)、うち◇売物件=16万2407件(同0.8%増)◇賃貸物件=41万6687件(同0.4%増) [総アクセス件数]3662万9144件(同14.0%増)―と拡大基調が続いている。

#### 《2015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=3292件(前年同月比0.6%減)で14年4月以来11か月連続の減少。減少率は1月(9.2%減)に比べ大幅に縮小。東京区部と多摩地区以外は上昇◇成約㎡単価=首都圏平均45.00万円(同8.0%上昇)で、2013年1月以来26か月連続の上昇。全地

域が前年比で2か月ぶりに上昇した。前月比では横浜・川崎市と埼玉県が下落したが、東京都や千葉県は上昇に転じた。◇成約平均価格=2926万円(同8.7%上昇)で、26か月連続で前年水準を上回り、1月(4.7%上昇)と比べると上昇率は拡大◇成約平均面積=65.02㎡(同0.6%増)、2か月ぶりに増加◇平均築年数=19.33年◇新規登録件数=1万3982件(同2.8%増)で、2か月連続の増加。【中古戸建住宅】◇成約件数=1046件(同6.3%増)で、13か月ぶりに前年を上回った。◇成約平均価格=3173万円(同5.3%上昇)で、4か月連続の上昇◇土地面積=138.81㎡(同4.5%減)、7か月ぶりの減少◇建物面積=106.82㎡(同1.4%増)、4か月連続の増加◇平均築年数=19.84年◇新規登録件数=5746件(同12.3%増)、2か月連続の増加。【新築戸建住宅】◇成約件数=451件(同26.7%増)で、2か月連続で前年を上回った◇成約平均価格=3342万円(同4.0%下落)で、2か月連続の下落◇土地面積=119.79㎡(同3.3%増)で、8か月連続の増加◇建物面積=97.79㎡(同0.9%増)で、2か月ぶりの増加【土地(面積100~200㎡)】◇成約件数=405件(同4.1%増)で、2か月ぶりに増加◇成約㎡単価=18.40万円(同7.2%下落)で、4か月連続の下落◇成約平均価格=2669万円(同6.4%下落)で、3か月連続の下落。

〔URL〕 [http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/MW\\_201502data.pdf](http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/MW_201502data.pdf) (マーケットウォッチ)

[http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw\\_201502\\_summary.pdf](http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw_201502_summary.pdf) (サマリーレポート)

[http://www.reins.or.jp/pdf/info/nl/NL\\_201502.pdf](http://www.reins.or.jp/pdf/info/nl/NL_201502.pdf) (実績報告)

【問合せ】03-5296-9350

## 政策動向

### 東京都、サ高住における医療・介護連携のガイドラインを策定

東京都は、サービス付き高齢者向け住宅における医療・介護連携の質の確保及び向上などを目的として「サービス付き高齢者向け住宅における医療・介護連携のガイドライン」を策定した。概要は◇「同ガイドラインの目的と位置付け」=①高齢者が医療や介護が必要になっても、安心して住み続けることのできる住まいを充実させるため、サービス付き高齢者向け住宅(サ高住)における医療・介護連携の質の確保・向上を図ることを目的とする。②サ高住を運営する事業者等のうち、医療・介護連携を行っている事業者を対象に守らなくてはならない必須のポイントと望ましいポイントを提示。◇「サ高住の制度と特徴」=①高齢者単身・夫婦世帯の急激な増加等を背景に、平成23年10月より制度運用開始。②一定の面積基準やバリアフリー構造、一方的な契約解除の禁止等による居住の安定性確保。③日中常駐のスタッフによる生活支援サービス提供と、必要に応じた医療・介護サービスとの連携。◇「都内のサ高住の現状」=①257件9623戸が登録済み(平成27年3月1日現在)。②多くの住宅が医療機関や介護事務所と連携して入居者の生活をサポートしている。③連携方法や内容等は住宅により異なる。◇「サ高住における医療・介護連携の必要性」=①様々なニーズを持つ入居者に適切に対応できる医療・介護連携を行うことが重要。②入居者が不利益を被ることのないよう、入居者がサービスを自由に選択できることを、わかりやすく丁寧に説明することが必要。③地域との連携体制を構築し、地域に開かれた住宅としていくことも必要—などサ高住が医療・介護との連携を適切に行う上で留意すべきポイントを中心にまとめている。

同ガイドラインはサ高住を運営する事業者等のうち、医療・介護との連携を行っている事業者を対象に、同ガイドラインのチェックリストを年1回送付し提出を依頼する。「個人情報の住宅・連携先での共有に関する入居者の同意」など連携の前提や入居時の注意事項からサービスに適した人材配置や、連携先事業所との連携担当者の配置など人員配置や連携の内容等がチェック項目となる。提出されたチェックリストは都のホームページで住宅ごとに公表し①サ高住における連携の質の確保、②サービス内容の透明性の確保、③都民の住まい選びの参考につなげる。東京都はサ高住事業者向けに3月下旬に説明を行う方針。

なお、東京都福祉保健局より当協会会員への周知依頼があった。

〔URL〕 <http://www.metro.tokyo.jp/INET/OSHIRASE/2015/03/20p39200.htm>

【問合先】福祉保健局高齢社会対策部住宅支援課 03—5320—4273

## 調査統計

### 国土交通省、4月の主要建設資材需要、形鋼以外はマイナス予測

国土交通省がまとめた平成27年4月の「主要建設資材月別需要予測」によると、形鋼以外は予測需要量が前年水準に比べ減少すると予測している。

〔セメント、生コンクリート〕◇セメント=370万t(前年同月比1.2%マイナス)◇生コンクリート=750万m<sup>3</sup>(同3.1%のマイナス)〔木材〕70.0万m<sup>3</sup>(同13.9%のマイナス)〔普通鋼鋼材、形鋼、小形棒鋼〕◇普通鋼鋼材=160万t(同12.1%のマイナス)◇形鋼=38万t(同0.5%のプラス)◇小形棒鋼=69万t(同2.4%マイナス)〔アスファルト〕8万t(同5.9%のマイナス)。

〔URL〕 <http://www.mlit.go.jp/common/001082158.pdf>

【問合先】土地・建設産業局建設市場整備課労働資材対策室 03—5253—8111 内線 24863、24864

### 国土交通省、1月の建設工事受注高は5.4兆円、不動産業の発注61%増

国土交通省がまとめた平成27年1月の「建設工事受注動態統計調査報告」によると、受注高は5兆4802億円で、前年同月比10.2%増加した。うち元請受注高は3兆7457億円で同22.1%増加し、下請受注高は1兆7346億円で同9.0%減少した。元請受注高のうち、公共機関からの受注高は9821億円で、同12.6%増と3か月ぶりの増加。民間等からの受注高は2兆7636億円で、同25.9%増と4か月連続の増加。

民間等からの建築工事・建築設備工事(1件5億円以上)の受注工事額は同62.8%増の7457億円で、3か月連続の増加。このうち発注者別に不動産業をみると、1月は同61.8%増の2562億円で、2か月ぶりの増加。

1月の元請受注高を発注者別にみると、「公共機関」からは9821億円(前年同月比12.6%増)、「民間等」からは2兆7636億円(同25.9%増)。元請・下請別では、元請受注高は3兆7457億円(同22.1%増)、下請受注高は1兆7346億円(同9.0%減)。

「民間等」のうち、建築工事・建築設備工事(1件5億円以上)は7457億円(同62.8%増)。工事種類別でみると、受注工事額が多いのは「事務所」で1788億円(同337.1%増)、次いで「住宅」1458億円(同14.2%増)、「娯楽施設」928億円(同6587.1%増)—などの順。

「民間等」を発注者別にみると、「不動産業」の発注が 2562 億円(同 61.8%増)で最多、次いで「サービス業」2327 億円(同 139.0%増)、「製造業」1122 億円(同 63.3%増)、「卸売業・小売業」479 億円(同 4.3%減)と続いている。発注者別・工事種別でみると、受注工事額が多い順に、◇不動産業の「住宅」=1198 億円◇同「事務所」=936 億円◇サービス業の「娯楽施設」=785 億円—などとなっている。

〔URL〕 <http://www.mlit.go.jp/common/001081882.pdf>

【問合せ先】 総合政策局・建設経済統計調査室 03-5253-8111 内線 28622、28623

## 国交省、木造 3 階建て住宅の建築確認は 3 か月連続減

国土交通省は、「木造 3 階建て住宅及び丸太組構法建築物の建築確認統計」(平成 26 年 10 月、11 月、12 月)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前年同月比 8.5%減の 2358 棟、11 月は同 36.2%減の 1759 棟、12 月は同 19.2%減の 1984 棟と、3 か月連続で前年水準を下回っている。木造 3 階建て共同住宅をみると、10 月は同 45.5%増の 144 棟、11 月は同 71.2%増の 125 棟、12 月は 51.4%増の 112 棟と、3 か月連続で前年水準を上回っている。

〔URL〕 [http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000580.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000580.html)

【問合せ先】 住宅局・住宅生産課 03-5253-8111 内線 39422

## 東京都、1 月の新設住宅着工は 1 万 1504 戸で 3 か月連続の減少

東京都がまとめた「平成 27 年 1 月の新設住宅着工統計」によると、東京都内における 1 月の新設住宅着工戸数は前年同月比で持家、貸家、分譲住宅がいずれも減少し、全体では 26.6%減の 1 万 1504 戸となり 3 か月連続の減少となった。

〔主な利用関係別の内訳〕◇持家は 1257 戸(前年同月比 20.7%減)、12 か月連続の減少◇貸家は 4629 戸(同 29.8%減)、3 か月連続の減少◇分譲住宅は 5545 戸(同 24.3%減)、3 か月連続の減少。うち、マンションは 3932 戸(同 30.3%減)、3 か月連続の減少、一戸建ては 1556 戸(同 7.0%減)、6 か月連続の減少。〔地域別内訳〕◇都心 3 区(千代田区、中央区、港区)は 952 戸(同 56.9%減)、4 か月ぶりの減少◇都心 10 区(千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、墨田区、江東区、渋谷区、豊島区)は 2998 戸(同 43.9%減)、3 か月連続の減少◇区部全体は 8936 戸(同 27.7%減)、3 か月連続の減少◇市部は 2538 戸(同 22.1%減)、4 か月連続の減少。

〔URL〕 <http://www.metro.tokyo.jp/INET/CHOUSA/2015/03/60p35100.htm>

【問合せ先】 都市整備局住宅政策推進部住宅政策課 03-5320-4932

## 東京都、建設リサイクルパトロールで法に基づく助言が 20 件

東京都は区や市と共同で、建築物解体現場等において建設副産物のリサイクルを適正に進めるために都内全域で一斉にパトロールを行っている。このほどまとめた「建設リサイクル法に関する一斉パトロール」の結果によると、標識の未掲示や工事着手前の措置等が適正に行われていなかった現場での「法に基づく助言」が 20 件、法の施行規則どおりに施工されているが、仮置きされた建設資材廃棄物が一部混ざり合っている場合や産業廃棄物の収集運搬

車両の表示がないなど、法に基づかない任意聞き取り調査・指導が303件、石綿に係る処理に関する指導等はなかった。パトロール期間は1月5日～2月2日で、建設リサイクル法の届出があった2209件のうち711件で実施した。

〔URL〕 <http://www.metro.tokyo.jp/INET/OSHIRASE/2015/03/20p36100.htm>

【問合せ先】 都市整備局都市づくり政策部広域調整課 03—5388—3231 (建設リサイクル法全般)  
都市整備局市街地建築部建築指導課 03—5388—3372 (届出、分別解体等)  
環境局資源循環推進部産業廃棄物対策課 03—5388—3446 (再資源化等)

## 講習会

### 賃貸不動産経営管理士協議会、27年度賃貸不動産管理士講習を開催

(一社) 賃貸不動産経営管理士協議会は、「平成27年度賃貸不動産経営管理士講習」を開催する。同講習は、同協議会発行の公式テキスト「賃貸不動産管理の知識と実務」を教材にして、賃貸管理業務に必要な専門知識の習得と実務能力向上を目的としている。日時と会場は5月13日(水)～9月4日(金)の期間に、札幌、仙台、東京、横浜、金沢、名古屋、大阪、広島、高松、福岡、沖縄の各会場で2日間受講。各会場の講習時間とカリキュラムは第1日目は9:30～17:40で「賃貸管理総論」、「賃貸住宅管理業者登録制度」、「管理業務の受託、借主の募集」、「建物管理の実務」、「賃貸借契約の管理」、「賃貸業への支援業務」(総論、各論、証券化業務、保険)。第2日目は9:45～17:30(予定)で「賃貸借契約に関する知識1,2」、「建築法規、建物の基礎知識と維持管理」、「設備の基礎知識と維持管理」、「賃貸業への支援業務(税金)」。受講料は1万7820円(税込)。テキスト(3980円、税込)は別途購入。受講に際しては必ずテキストを用意のこと。受講申し込みは3月17日(火)より受付開始。各会場は定員になり次第締め切る。同講習の修了者は、全国統一試験を受験した場合、知識習得者として出題40問のうち4問が免除される。本年度修了者の4問免除の適用は、平成27年度および28年度の試験まで2年間有効。ただし、2日間の全講義の受講者に限る。テキストの購入や申込み等の詳細は以下のURLを参照。

〔URL〕 <http://www.chintaikanrishi.jp/measure/course.html>

【問合せ先】 04—7170—5520 受付センター

## 協会だより

### ◆事務所移転

ホリー(株)(賛助会員)は本社事務所を下記に移転し、3月23日(月)から業務を開始する。

【新所在地】 〒103-0027 東京都中央区日本橋 3-10-5 オンワードパークビルディング 12階  
TEL 03—3276—3920 FAX 03—3276—3921