



成約件数は中古マンション・戸建とも増加

～東日本レインズ、4～6 月期首都圏の不動産流通市場動向

(公財)東日本不動産流通機構(通称:東日本レインズ)がまとめた「首都圏の不動産流通市場動向」(2015年4～6月期)によると、中古マンションの成約件数は8930件で、前年同期比8.4%増となり、2014年1～3月期以来5四半期ぶりに前年同期を上回った。また、中古戸建住宅の成約件数は3160件で、同11.0%増と13年7～9月期以来7四半期ぶりに前年同期を上回った。新築戸建住宅の成約件数は同4.4%増の1187件で、2四半期連続で前年同期を上回った。成約平均価格は0.9%下落の3452万円で、14年10～12月期から3四半期連続で下落となった。

《市場動向の概要》

〈中古マンションの成約状況〉◇成約件数=8930件(前年同期比8.4%増)で、2014年1～3月期以来5四半期ぶりに前年同期を上回った◇成約物件の㎡単価=45.1万円(同7.1%上昇)で、13年1～3月期から10四半期連続で前年同期を上回り、前期比でも12年10～12月期からプラス基調が継続している◇成約価格=2878万円(同6.7%上昇)で、2012年10～12月期から11四半期連続で上昇◇平均専有面積=63.9㎡(同0.3%縮小)で、2四半期ぶりに縮小。◇平均築年数=20.2年(同0.4年プラス)。

〈中古マンションの新規登録状況〉◇登録件数=4万3244件(前年同期比8.9%増)で、2四半期連続で増加◇登録物件の㎡単価=48.8万円(同9.2%上昇)で、13年7～9月期から8四半期連続で上昇◇登録価格=2824万円(同5.9%上昇)で、14年10～12月期から3四半期連続で上昇◇平均専有面積=57.8㎡(同3.0%縮小)で、14年7～9月期から4四半期連続で縮小◇平均築年数=22.1年(同0.3年プラス)。成約物件を1.9年上回った。

〈中古戸建住宅の成約状況〉◇成約件数=3160件(前年同期比11.0%増)で、13年7～9月期以来7四半期ぶりにプラス◇成約価格=2993万円(同3.9%上昇)で、14年10～12月期から3四半期連続で前年同期を上回っているが、前期比では3.4%下落◇土地面積=153.4㎡(同5.4%拡大)で、14年7～9月期から4四半期連続で前年同期を上回った◇建物面積=106.5㎡(同0.9%拡大)で、2四半期連続の拡大◇築年数=20.6年(同0.1年プラス)。

〈中古戸建住宅の新規登録状況〉◇登録件数=1万7109件(前年同期比5.7%増)で、2四半期連続で前年同期を上回った◇登録価格=3588万円(同1.8%下落)で、2四半期ぶりに下落、前期比でも1.5%下落している◇土地面積=186.2㎡(同1.9%拡大)で、13年7～9月期から8四半期連続で増加◇建物面積=112.1㎡(同1.4%縮小)で、2四半期ぶりに縮小◇築年数=21.7年(同0.6年プラス)。成約物件を1.1年上回った。

〈新築戸建住宅の成約状況〉◇成約件数=1187件(前年同期比4.4%増)で、15年1～3月

期から 2 四半期連続で前年同期を上回った◇成約価格＝3452 万円(同 0.9%下落)で、14 年 10～12 月期から 3 四半期連続で下落◇土地面積＝118.90 m²(同 3.6%拡大)で、14 年 10～12 月期から 7 四半期連続で拡大◇建物面積＝98.41 m²(同 0.5%拡大)で、13 年 4～6 月期から 9 四半期連続で拡大。

〈新築戸建住宅の登録状況〉◇新規登録件数＝1 万 7995 件(前年同期比 13.3%減)で、2 四半期連続で減少◇登録価格＝3698 万円(同 1.3%上昇)で、14 年 7～9 月期から 4 四半期連続で上昇◇土地面積＝113.51 m²(同 1.6%拡大)で、12 年 10～12 月期から 11 四半期連続で拡大◇建物面積＝97.01 m²(同 0.3%拡大)で、12 年 10～12 月期から 11 四半期連続で拡大。

【URL】http://www.reins.or.jp/pdf/trend/sf/sf_201504-06.pdf(サマリーレポート)

【問合せ】03—5296—9350

政策動向

国交省、「免震材料の交換改修工事中の建築物の安全性のガイドライン」等関係者へ通知

国土交通省は先般の東洋ゴム工業(株)が不正な免震材料を製造・販売した事実が判明したことを受け、当該建築物において安全かつ合理的な交換改修工事の実施に資するよう、このたび、全国の特定行政庁及び指定確認検査機関宛てに「免震材料の不正事案に係る建築物における免震材料の交換改修工事前の仮使用認定の取扱い等について」を通知した。同通知は①仮使用認定の事務、②仮使用認定に当たっての構造安全性の検証、③免震材料の交換改修工事中の構造安全性の確保、④仮使用の期間一が整理されている。また「免震材料の交換改修工事中の建築物の安全性のガイドライン」をまとめ、関係事業者団体宛てに通知し、全国の特定行政庁及び指定確認検査機関宛てには参考通知した。同ガイドラインは、免震材料の交換改修工事中の建築物の構造安全性に関し、満たすことが望ましい水準と対応する手法等の考え方を示すことで、当該建築物の安全かつ合理的な交換改修工事の実施に資することが目的。

《免震材料の交換改修工事中の建築物の安全性のガイドラインの概要》1. 適用範囲＝①適用する建築物は、免震材料の交換改修工事を行う建築物で、竣工済みまたは竣工前の仮使用中のもの、②対象とする安全性は、交換改修工事中の地震に対する建築物の構造安全性とする 2. 対象建築物の種別に応じた交換改修工事中の建築物の構造安全性の要求性能水準＝竣工済み又は竣工前の仮使用中で、新築時に免震構造とした建築物か免震レトロフィットにより免震構造化した建築物。要求性能水準は、建築基準法が定める最低限の構造安全性を確保すること。具体的には稀に発生する地震動による地震力により建築物が損傷しないこと及び極めて稀に発生する地震動による地震力により建築物が倒壊、崩壊等しないこと。ただし、①本水準を達成することが技術的制約、時間的制約等から困難な場合であって、免震材料が取りはずされている期間・基数が可能な限り短く少ない工法・工程を採用する場合、②未使用の場合または一時退去等により使用中止とする場合一は稀に発生する地震動による地震力により、建築物が損傷しないこと 3. 構造安全性の水準設定とその達成に向けた計画のプロセス＝①免震材料の交換改修工事を計画又は施工する者(交換工事者)は、2の要求性能水準を参考に、交換改修工事中に実現しようとする建築物の構造安全性の水準を構造設計者

と協働して検討立案し、事前に当該建築物の所有者、建築主に十分に説明・協議し、その意向を踏まえて理解と合意を得ること、②関係者間の合意のもとで設定された構造安全性の水準を達成するよう、交換改修工事の施工計画(構造計画を含む)について、所有者等(建築主を含む)の意向を踏まえ、構造設計者、専門工事業者等と協働して、当該施工計画を検討立案、作成し、構造設計者の確認を受け、かつ、所有者等の合意を得ること。なお、これらの各段階が並行して、一体となり、又は一部前後して行われても構わない。**4. 要求性能水準達成のための交換改修工事の施工計画上の留意点**＝交換工事者は、交換改修工事の施工計画にあたり、「免震材料交換フロー(例)」を参考に、上部構造の構造安全性に影響が大きいと考えられる次の事項に留意すること。(1)交換改修工事中の構造安全性を確保するための対策の考え方としては、大別して①地震時に発生する水平変形を考慮し、仮受けジャッキ等に水平変形追従機能を持たせて免震構造を活かす、②一時的に免震材料を水平拘束し、免震層を含め全体を耐震構造とする一の2つの考え方があり、個々の建築物の状況に応じて、いずれかのより相応しい考え方を採用し検討すること。なお、①の考え方の場合、2の要求性能水準のただし書を適用する場合でも、稀に発生する地震動による地震力に対する所要のジャッキ等の水平変位を確保する必要があるので留意すること、(2)免震材料の交換作業時も、ジャッキ等により所定の鉛直支持能力を確保すること、(3)免震材料の交換に伴い生じる上部構造の鉛直方向の強制変形に際して、構造躯体の健全性を確保すること(必要に応じて補強すること)、(4)免震材料の交換手順の検討立案にあたり、一部の免震材料を取りはずした状態での全体の水平剛性のバランスに配慮すること一としている。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001097414.pdf>

(免震材料の不正事案に係る建築物における免震材料の交換改修工事前の仮使用認定の取扱い等について)

【問合先】住宅局建築指導課 03—5253—8111 内線 39520、39538

(「免震材料の交換改修工事中の建築物の安全性のガイドライン」について)

【問合先】住宅局建築指導課 03—5253—8111 内線 39506、39564、39525

調査統計

国交省、5月の建設総合統計、出来高総計は3.3%増の3.5兆円

国土交通省がまとめた、「建設総合統計」(平成27年5月分)によると、5月の出来高総計は3兆5494億円(前年同月比3.3%増)で、このうち民間総計は2兆1655億円(同1.5%増)、公共総計は1兆3839億円(同6.4%増)となっている。

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、これらを月次の出来高ベースに展開して月毎の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〉1兆7585億円(前年同月比0.7%減)、うち居住用1兆1001億円(同5.6%減)、非居住用6584億円(同8.8%増)〈土木〉4070億円(同12.1%増)。

【公共の出来高総計の内訳】〈建築〉2877億円(前年同月比14.4%増)、うち居住用621億円(同29.9%増)、非居住用2256億円(同10.8%増)〈土木〉1兆962億円(同4.4%増)。

〔地域別の出来高〕◇北海道＝1530 億円(前年同月比 10.3%減)◇東北＝4945 億円(同 12.6%増)◇関東＝1 兆 2431 億円(同 5.2%増)◇北陸＝1645 億円(同 3.0%減)◇中部＝4046 億円(同 1.1%増)◇近畿＝4675 億円(同 3.8%増)◇中国＝1714 億円(同 3.0%減)◇四国＝944 億円(同 4.8%増)◇九州・沖縄＝3565 億円(同 0.1%減)。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000542.html
<http://www.mlit.go.jp/common/001096912.pdf> (5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

国土交通省と中小企業庁、「下請実態調査」を1万4000業者対象に実施

国土交通省と中小企業庁は建設業における下請取引等の適正化を図るため「平成27年度下請取引等実態調査」を全国建設業者約1万4000業者(大臣許可：約1600業者、知事許可：約1万2400業者)を対象に実施する。調査スキームは主に、「元請負人の立場で回答を求める設問」と「下請負人の立場で回答を求める設問」の二部で構成。「元請負人の立場で回答を求める設問」の回答＝元下取引の実態把握、元請への指導、不適正な行為を行っている発注者の端緒情報として活用。「下請負人の立場で回答を求める設問」の回答＝元下取引の実態把握、不適正な取引を行っている元請負人の端緒情報として活用。「元請業者と1次下請業者」間の取引状況のみならず、1次下請業者(元請)と2次下請業者(下請)、2次下請業者(元請)と3次下請業者(下請)という下下間の取引状況も把握可能な調査とした。さらに「公共工事における施工体制台帳等の作成状況(平成27年4月以降)についての質問」と「労働災害防止対策に要する経費についての設問」を新規に追加した。消費税率の引上げ、賃金、社会保険等の加入状況、法定福利費が内訳明示された見積書(標準見積書)についての設問は、昨年度に引き続き調査する。この調査は、平成24年7月1日～27年6月30日における元請業者や下請業者との取引状況について調査票に記入の上、郵送で8月7日(金)必着。詳細は下記URLを参照。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000190.html

【問合せ先】 土地・建設産業局建設産業課 03—5253—8111

不動産経済研、上半期の首都圏建売住宅の発売戸数は8.4%増の2461戸

不動産経済研究所がまとめた今年上半期(1～6月)の「首都圏建売住宅市場動向」によると、首都圏の上半期の発売戸数は2461戸で、前年同期比8.4%の増加となり、3年ぶりに前年水準を上回った。月間契約率は46.8%で前年同期比1.3Pのアップ。また6月の発売戸数は407戸で前年同月比4.6%の増加で2か月ぶりに増加した。月間契約率は57.7%で前年同月比11.2Pのアップ。

《首都圏の上半期(1～6月)市場》

〔全体の発売戸数〕＝2461戸(前年同期比8.4%増)で、上半期としては3年ぶりに増加。

〔地域別の発売戸数〕◇東京都＝627戸(前年同期比13.2%減、シェア25.5%)◇神奈川県＝356戸(同3.5%増、同14.5%)◇埼玉県＝750戸(同35.4%増、同30.5%)◇千葉県＝686戸(同11.9%増、同27.9%)◇茨城県＝42戸(同13.5%増、同1.7%)。東京都のみ減少。埼玉県が3割増と大幅に伸ばしたほか、神奈川県、千葉県、茨城県も増加した。

[契約率の平均] 46.8%(前年同期比 1.3Pアップ)。

[価格動向] ◇戸当たり平均価格=4493.7万円(前年同期比 134.7万円、2.9%下落) [地域別の価格動向] ◇東京都=5861.4万円(前年同期比 4.8%上昇)◇神奈川県=5224.8万円(同 8.7%下落)◇埼玉県=3799.4万円(同 3.1%上昇)◇千葉県=3612.7万円(同 3.4%下落)◇茨城県=4666.0万円(同 4.1%上昇)。平均敷地面積は 127.22 m²で前年同期比 0.83 m²、0.6%の縮小。平均建物面積は 100.43 m²で同 0.21 m²、0.2%の拡大。敷地面積は縮小、建物面積は拡大した。

[6月の発売状況] 首都圏は 407 戸(前年同月比 4.6%増)でエリア別では◇東京都=129 戸(前年同月比 30.3%増、シェア 31.7%)◇神奈川県=65 戸(同 41.3%増、同 16.0%)◇埼玉県=100 戸(同 2.0%増、同 24.6%)◇千葉県=113 戸(同 13.7%減、同 27.8%)◇茨城県=0 戸(前年同月は 15 戸)。東京都、神奈川県の 2 桁増が全体を押し上げた。

[月間契約率]57.7%(前年同月比 11.2Pアップ)。

[価格動向]◇戸当たり平均価格=4213.7万円(前年同月比 5.4%下落) [地域別の価格動向]◇東京都=5058.9万円(同 10.0%減)◇神奈川県=5050.2万円(同 0.7%増)◇埼玉県=3804.1万円(同 3.3%増)◇千葉県=3130.3万円(同 20.7%減)。平均敷地面積は 121.48 m²で、前年同月比 1.83 m²、1.5%の拡大。平均建物面積は 99.75 m²で、同 0.61 m²、0.6%の拡大となった。[即日完売]1 物件 11 戸 [販売在庫の状況]6 月末時点の販売在庫は 797 戸で前月末比 61 戸減少、前年同月末(821 戸)比では 24 戸減少している。

[URL] <http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/209/t2015-16.pdf> (上半期)

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/212/s201506.pdf> (6月)

【問合せ先】企画調査部 03—3225—5301

ビル市況

三鬼商事、6月の都心5区のオフィス空室率 10か月連続の5%台

三鬼商事がまとめた6月末現在の「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2590棟)によると、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5.12%で10か月連続の5%台を継続し、前月比0.05P減と2か月連続で改善した。6月は既存ビルの大型空室に成約の動きが見られたものの、統合に伴う大型解約の影響があったことから、東京ビジネス地区全体でこの1か月間に減少した空室面積は約4200坪にとどまった。[大型新築ビル(24棟)] ◇空室率=39.67%(前月比2.83P増、前年同月比21.58P増)。6月は成約の動きが小規模にとどまる中、大規模ビル1棟を含めた高稼働のビル3棟が既存ビルの区分にシフトしたため、同空室率が上昇した。[大型既存ビル(2590棟)] ◇空室率=4.50%(前月も4.50%、前年同月比1.73P減)、大型空室に統合や拡張移転などの成約の動きがあった一方、大型解約の影響が見られたことから、空室面積の増減に大きな変化がなく、同空室率は前月比横ばいとなった。◇平均月額坪当たり賃料=1万7401円(前年同月比4.78%、794円の上昇、前月では0.47%、81円の上昇)、前月比では17か月連続で上昇している。

[URL] https://www.e-miki.com/market/download/sikyo/F1507_T0.pdf

【問合せ先】Mネット事業部 03—3275—0155