



## 中古マンション成約は10%増、4か月連続の増加

### ～東日本レイズ、7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7月度(7月1日～31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25万12件(前年同月比0.6%減)と減少、このうち売物件の登録件数が6万3857件(同1.4%増)、賃貸物件の登録件数が18万6155件(同1.2%減)で、売物件は増加したが賃貸物件が減少したことで全体として減少となった。成約報告をみると、売物件は7326件(同11.5%増)、賃貸物件は1万7898件(同0.8%減)で、成約報告の合計は2万5224件(同2.5%増)と前年水準を上回った。

7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2808件(前年同月比10.9%増)で4か月連続で増加した。6月(同10.7%増)と比べ0.2%増のほぼ横ばいとなった。地域別の成約件数は東京都区部1140件(同17.3%増)と4か月連続で前年同月を上回り、多摩地区265件(同3.9%増)と3か月連続で増加した。横浜・川崎市541件(同17.6%増)、神奈川県ほか198件(同5.9%増)がいずれも4か月連続で増加。また埼玉県325件(同0.6%増)と千葉県339件(同1.2%増)もともに3か月連続で前年同月を上回り、全ての地域で前年水準を上回った。中古戸建住宅の成約件数は1003件(同10.2%増)で、4か月連続で増加した。新築戸建の成約件数は364件(同4.7%減)で、3か月ぶりにマイナス。

成約価格をみると、中古マンションの成約平均価格は2868万円(前年同月比9.3%上昇)で、2013年1月から31か月連続で前年水準を上回った。6月(同6.2%増)と比べると増加したが、前月比は2か月ぶりにマイナスとなった。中古戸建住宅の成約平均価格は2916万円(同1.7%上昇)で、9か月連続で上昇したが上昇率は低下し、前月比では4.0%減少し2か月ぶりに減少。新築戸建住宅の成約平均価格は3455万円(同2.2%下落)で、2か月連続で下落した。

#### 《2015年7月度のレイズ活用実績の概要》

[新規登録件数] 25万12件(前年同月比0.6%減)、うち◇売物件=6万3857件(同1.4%増)◇賃貸物件=18万6155件(同1.2%減) [成約報告件数] 2万5224件(同2.5%増)、うち◇売物件=7326件(同11.5%増)◇賃貸物件=1万7898件(同0.8%減) [条件検索] 1120万4772件(同8.5%増) [図面検索] 2285万3060件(同4.2%増) [東日本月末在庫状況] 57万8311件(同1.6%減)、うち◇売物件=16万4225件(同2.1%増)◇賃貸物件=41万4086件(同3.0%減) [総アクセス件数] 3560万3294件(同5.7%増)―と拡大基調が続いている。

#### 《2015年7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=2808件(前年同月比10.9%増)で4か月連続の増加。増加

率は6月(10.7%増)に比べ0.2%増とほぼ横ばい。全地区で上昇◇**成約㎡単価**=首都圏平均45.20万円(同10.2%上昇)で、2013年1月以来31か月連続の上昇。全地域で上昇した。東京都区部は2012年10月から34か月連続で、横浜・川崎市も同7月から25か月連続で上昇している。埼玉県も10か月連続で、千葉県は2か月連続でともに上昇。◇**成約平均価格**=2868万円(同9.3%上昇)で、31か月連続で前年水準を上回り、6月(6.2%上昇)と比べると上昇率は拡大したが、前月比はマイナス◇**成約平均面積**=63.46㎡(同0.9%減)、3か月連続で減少◇**平均築年数**=20.53年◇**新規登録件数**=1万4820件(同10.0%増)で、7か月連続の増加。**【中古戸建住宅】**◇**成約件数**=1003件(同10.2%増)で、4か月連続で前年水準を上回った。◇**成約平均価格**=2916万円(同1.7%上昇)で、9か月連続の上昇◇**土地面積**=148.39㎡(同0.7%減)、5か月ぶりに減少◇**建物面積**=106.05㎡(同0.6%増)、3か月連続で増加◇**平均築年数**=20.43年◇**新規登録件数**=5515件(同5.9%増)、7か月連続の増加。**【新築戸建住宅】**◇**成約件数**=364件(同4.7%減)で、3か月ぶりに前年を下回った◇**成約平均価格**=3455万円(同2.2%下落)で、2か月連続で下落◇**土地面積**=115.04㎡(同2.6%減)で、2か月ぶりに減少◇**建物面積**=97.53㎡(同1.0%減)で、3か月ぶりに減少**【土地(面積100~200㎡)】**◇**成約件数**=518件(同16.1%増)で、4か月連続の増加◇**成約㎡単価**=19.24万円(同0.2%下落)で、2か月連続の下落◇**成約平均価格**=2782万円(同1.5%上昇)で、2か月ぶりに上昇。

[URL] [http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/MW\\_201507data.pdf](http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/MW_201507data.pdf) (マーケットウォッチ)

[http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw\\_201507\\_summary.pdf](http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw_201507_summary.pdf) (サマリーレポート)

[http://www.reins.or.jp/pdf/info/nl/NL\\_201507.pdf](http://www.reins.or.jp/pdf/info/nl/NL_201507.pdf) (実績報告)

**【問合せ先】** 03-5296-9350

## 調査統計

### 国交省、主要建設資材の需給は全ての資材が均衡、価格は全ての資材が横ばい

国土交通省は今年8月1~5日に調査した「主要建設資材需給・価格動向調査結果」をまとめた。生コン、鋼材、木材など7資材13品目について、価格、需給、在庫等の動向を調査したもので、全国の建設資材動向は次のとおり。[**価格動向**]=全ての資材が「横ばい」。[**需給動向**]=全ての資材が「均衡」。[**在庫状況**]=全ての資材が「普通」。被災3県(岩手、宮城、福島)の建設資材動向は次のとおり。[**価格動向**]=全ての資材が「横ばい」。[**需給動向**]=アスファルト合材(新材)は「やや緩和」。その他の資材は「均衡」。[**在庫状況**]=骨材(再生砕石)は「やや品不足」。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001100931.pdf>

**【問合せ先】** 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24864

### 国交省、6月の建設工事受注高は7.3兆円、不動産業の発注59%増

国土交通省がまとめた平成27年6月の「建設工事受注動態統計調査報告」によると、受注高は7兆3367億円で、前年同月比10.5%増加した。うち元請受注高は5兆1034億円で同8.1%増加し、下請受注高は2兆2333億円で同16.7%増加した。元請受注高のうち、公

共機関からの受注高は1兆5398億円で、同8.1%減で5か月連続の減少。民間等からの受注高は3兆5636億円で、同16.9%増と9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19.2%増の8167億円で、8か月連続の増加。このうち発注者別に不動産業をみると、6月は同59.0%増の3135億円で、6か月連続の増加。

6月の元請受注高を発注者別にみると、「公共機関」からは1兆5398億円(前年同月比8.1%減)、「民間等」からは3兆5636億円(同16.9%増)。元請・下請別では、元請受注高は5兆1034億円(同8.1%増)、下請受注高は2兆2333億円(同16.7%増)。

「民間等」のうち、建築工事・建築設備工事(1件5億円以上)は8167億円(前年同月比19.2%増)。工事種類別でみると、受注工事額が多いのは「事務所」で2114億円(同45.3%増)、次いで「住宅」2100億円(同33.6%増)、「工場・発電所」1092億円(同10.5%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3135億円(前年同月比59.0%増)で最多、次いで「サービス業」2482億円(同50.0%増)、「製造業」1073億円(同1.3%減)、「卸売業・小売業」489億円(同5.9%増)―と続いている。発注者別・工事種類別でみると、受注工事額が多い順に、◇不動産業の「住宅」=2003億円◇サービス業の「事務所」=916億円◇不動産業の「事務所」=826億円―などとなっている。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001099452.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

## 東京都、建設リサイクルパトロールで法に基づく助言が42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等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や分別解体の不徹底が確認された現場での「法に基づく助言」が42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、法に基づかない指導等が320件、石綿の飛散防止対策に関して、大気汚染防止法及び環境確保条例に基づく指導は53件。パトロール期間は平成27年5月1日～29日で、建設リサイクル法の届出があった2334件のうち約3割にあたる632件で実施した。

[URL] <http://www.metro.tokyo.jp/INET/OSHIRASE/2015/07/20p7s200.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)

## ビル市況

### 三鬼商事、7月の都心5区のオフィス空室率が6年半ぶりに4%台に

三鬼商事がまとめた7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 22 棟、既存ビル 2592 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)の平均空室率は前月比で 0.23P 下げ、4.89%で 3 か月連続で改善した。7 月は新築・既存ビルともに大型成約の動きが見られたことから、東京ビジネス地区全体の空室面積はこの 1 か月間で約 1 万 6 千坪減少し、平均空室率が 2009 年 1 月以来 6 年 6 か月ぶりに 4%台に低下した。[大型新築ビル(22 棟)] ◇空室率=36.14%(前月比 3.53P 減、前年同月比 18.73P 増)。7 月は新築ビル 1 棟が満室で竣工。竣工 1 年未満の大規模ビルにも成約の動きが見られたため、同空室率が低下した。[大型既存ビル(2592 棟)] ◇空室率=4.34%(前月比 0.16P 減、前年同月比 1.64P 減)、一部で大型解約の動きが出ていたが、自社ビルからの借り換えや拡張移転などに伴う大型成約が見られたことから、同空室率が低下した。◇平均月額坪当たり賃料=1 万 7467 円(前年同月比 4.83%、804 円の上昇、前月では 0.38%、66 円の上昇)、賃料相場には大きな変化は見られず、19 か月連続で小幅な上昇が続いている。

[URL] [https://www.e-miki.com/market/download/sikyo/F1508\\_T0.pdf](https://www.e-miki.com/market/download/sikyo/F1508_T0.pdf)

【問合先】M ネット事業部 03-3275-0155

## 事業者公募

### 建築環境・省エネルギー機構「サステナブル建築賞」作品募集を開始

(一財)建築環境・省エネルギー機構は「サステナブル建築賞」の作品募集を開始する。同顕彰制度は建築物として優れた作品で、建築主、設計者及び施工者の三者の協力で、新築、増改築等において、環境負荷低減、省CO<sub>2</sub>、省エネルギーに顕著な成果を挙げ、その普及効果が期待される先導的なサステナブル建築物を顕彰することで、それに関する設計、施工及び運用管理技術等の向上を図り、サステナブル社会の構築に寄与することを目的とする。

◇対象となる建築物=戸建住宅を除く建築物で、日本国内に存する建築関係法令に適合する新築、増改築の工事が完了してから、概ね 3 年以内のもので、応募日現在、概ね 1 年以上使用しているもの◇応募部門=①事務所建築部門、②商業施設その他部門(店舗、ホテル、病院、娯楽施設、共同住宅、文教施設、交通施設、生産施設等)、③小規模建築部門(延べ面積が概ね 5000 m<sup>2</sup>以下の建築物で用途は不問)、これに該当する建築物で①または②に応募も可◇表彰=①各部門ごとに国土交通大臣賞 1 点、②各部門ごとに(一財)建築環境・省エネルギー機構理事長賞 1 点、③①及び②以外で審査委員会奨励賞 数点◇応募資格=原則として、建築主、設計者及び施工者の三者連名とする。ただし、都合により二者連名またはいずれか単独も可。その場合は、あらかじめ関係者の了解を得た上で応募のこと。

募集期間は 9 月 1 日(火)~30 日(水)当日消印有効。詳細は下記 URL から。

[URL] [http://www.ibec.or.jp/hyosyou/building/6th\\_index.html](http://www.ibec.or.jp/hyosyou/building/6th_index.html)

【問合先】サステナブル建築賞事務局 03-3222-6688

### 民都機構、クラウドファンディング活用型まちづくりファンド支援事業の募集を開始

(一財)民間都市開発推進機構(民都機構)は「住民参加型まちづくりファンド支援事業」の一環として、平成 27 年度に創設されたクラウドファンディング活用型まちづくりファンドの募集を開始した。インターネットを介して広く資金を集めるクラウドファンディングの手

法は、まちづくりの分野においても活用が期待されている。同事業は、地域住民や地元企業から資金を調達し、市民団体やNPO等が行う景観形成や地域振興等のまちづくり事業への助成や出資を行う「まちづくりファンド」に対し、同機構が資金拠出による支援を行い、住民等を主体としたまちづくりの推進を図る事業。「クラウドファンディング活用型まちづくりファンド支援事業」の募集締切りは9月15日(火)必着、有識者による選定は10月中旬頃、支援内容は①原則2000万円。ただし、まちづくりファンドの規模、助成・出資の対象等を考慮し、必要と認められた場合は1億円、②当該まちづくりファンドに対する地方公共団体の拠出金額、③当該まちづくりファンドの総資産額(民都機構拠出分を含む)の1/2。資金の拠出は来年3月を予定。詳細は下記URLから。

[URL] [http://www.minto.or.jp/products/fund\\_cloud.html#h1](http://www.minto.or.jp/products/fund_cloud.html#h1)

【問合せ先】企画部 03-5546-0797

## 協会だより

### ◆9月の行事予定

◇3日(木)	18:00～	第8回耐震化実践アプローチセミナー(新規事業委員会)〔都庁大会議場〕
◇4日(金)	9:45～	宅地建物取引士法定講習〔連合会館〕
◇7日(月)	14:30～	性能向上小委員会(戸建住宅委員会)〔リストガーデンオーレリアン深沢〕
◇10日(木)	12:00～	総務委員会〔協会会議室〕
	13:30～	不動産仲介セミナー〔弘済会館〕
	15:00～	入会審査会(組織委員会)〔同上〕
	15:30～	組織委員会〔同上〕
	17:00～	同 情報交換会〔桃李天下〕
◇11日(金)	12:00～	メルマガ発行WG(広報委員会)〔協会会議室〕
◇16日(水)	13:30～	住生活女性会議フォーラム〔自由民主会館〕
◇17日(木)	15:00～	マーケティング小委員会(戸建住宅委員会)〔主婦会館〕
	17:15～	同 懇親会〔同上〕
◇29日(火)	15:00～	マンション分譲研究部会(中高層委員会)〔協会会議室〕
	17:30～	同 懇親会〔テング酒場麴町店〕
◇30日(水)	13:00～	札幌地区見学会・支部プロジェクト研修会(札幌)
◇10月1日(木)	9:30～	札幌地区見学会・支部プロジェクト研修会(札幌)
	14:00～	全国大会〔札幌パークホテル〕
	15:40～	同 講演会〔同上〕
	16:50～	理事会〔同上〕
	18:00～	全国大会 懇親会〔同上〕