

# 週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers



## 中古M・戸建、新築戸建の成約は2年ぶりに増加

～東日本レインズ、2015年の首都圏不動産流通市場動向

東日本不動産流通機構(東日本レインズ)は、「首都圏における2015年年間の不動産流通市場の動向」をまとめた。それによると、首都圏の中古マンション成約件数は前年比2.9%増の3万4776件で、2年ぶりに前年を上回った。都県・地域別では埼玉県以外の都県・地域で前年を上回っている。戸当たり成約価格・㎡単価ともに3年連続で上昇した。

また中古戸建て住宅の成約件数も同8.4%増の1万2153件で2年ぶりに前年を上回り、すべての都県・地域で前年水準を上回った。新築戸建ての成約件数も同3.7%増の4739件で前年水準を上回り、東京都区部と横浜・川崎地域以外の各都県・地域で増加している。

2015年首都圏の各物件種別の市場概況は、次のとおり。

◇**中古マンションの概況**＝成約件数は3万4776件(前年比2.9%増)。2年ぶりに前年を上回った。都県・地域別にみると埼玉県以外の都県・地域で増加となった。

成約物件の1㎡当たり単価は、首都圏平均45.25万円(同6.5%上昇)で3年連続で上昇し、都県・地域別にみるとすべての都県・地域で上昇。成約物件価格は2892万円(同6.1%上昇)と、1㎡当たり単価と同様に3年連続で上昇し、すべての都県・地域で上昇。成約物件を価格帯別にみると、7001万～1億円の成約件数が前年の713件から1037件へ大きく伸びているが、比率では3001万～5000万円の価格帯が27.4%で最多。成約物件の平均専有面積は63.92㎡(同0.4%縮小)と、わずかながら縮小。平均築年数は20.13年(前年19.63年)でレインズシステム開始以来、初めて20年を超えた。

◇**中古戸建て住宅の概況**＝成約件数は1万2153件(前年比8.4%増)と2年ぶりに前年を上回り、都県・地域別にみると、すべての都県・地域で前年を上回った。

成約物件価格は首都圏平均で3011万円(同3.2%上昇)で7年ぶりに3000万円台に戻した。成約物件を価格帯別にみると、すべての価格帯で成約件数が伸びている。比率では2000万円前後の価格帯が36.1%で最も多かった。成約物件の平均土地面積は149.98㎡(同1.2%拡大)、建物面積は106.34㎡(同1.2%拡大)。平均築年数は20.60年(前年20.48年)で経年化が進んでいる。

◇**新築戸建て住宅の概況**＝成約件数は4739件(前年比3.7%増)で、2年ぶりに前年を上回った。都県・地域別にみると、東京都区部と横浜・川崎地域以外の都県・地域で増加。成約物件価格は首都圏平均で3414万円(同0.9%下落)とほぼ横ばいだが、前年を下回った。成約物件を価格帯別にみると、最も多い3001万円～5000万円の成約件数は前年の2439件から2328件に減少し、比率でも同53.3%から49.1%へ縮小している。成約物件の土地面積は117.79㎡(同0.8%拡大)、建物面積は97.98㎡(同0.2%拡大)。

◇土地(100～200 m<sup>2</sup>)の概況＝成約件数は5661件(前年比15.1%増)で、前年(9.9%減)から2桁台の大幅な増加となった。都県・地域別にみてもすべての都県・地域で前年を上回った。成約物件の1 m<sup>2</sup>当たり単価は首都圏平均で19.07万円(同1.8%下落)で、2年連続で前年を下回った。都県・地域別では、東京都区部と神奈川県ほか地域(横浜・川崎以外)を除く都県・地域で前年を下回っている。成約物件価格は2747万円(同1.6%下落)で、2年連続で前年を下回った。成約物件を価格帯別にみると、件数では最も多い1001万～2000万円は前年の1533件から1839件へ伸ばし、比率でも同31.2%から32.5%へ拡大している。

〔URL〕[http://www.reins.or.jp/pdf/trend/sf/sf\\_2015.pdf](http://www.reins.or.jp/pdf/trend/sf/sf_2015.pdf)

【問合せ】総務部 03—5296—9350

## 政策動向

### 国交省と環境省、耐震・環境不動産形成促進事業実施要領を改正

国土交通省と環境省は、「耐震・環境不動産形成促進事業実施要領」を改正した。両省では、耐震・環境不動産形成促進事業により、耐震・環境性能を有する良質な不動産を形成する事業を行う特定目的会社(TMK)や合同会社(GK)などの特別目的会社(SPC)に対して出資等による支援を行っているが、この程、訪日外国人旅客の増加等により需要が高まっているホテルや旅館等をはじめ、地方における建築物の耐震化を円滑に進めるため、同事業の実施要領を改正した。これにより、地方における建築物の耐震化等が円滑に実施され、耐震・環境不動産形成の一層の促進を目指す。

改正概要は次のとおり。(1)地域要件の撤廃＝対象地域を全国に拡大、(2)耐震性が不足する建物の建替えを行う場合の環境要件の見直し＝①埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、大阪府、名古屋市、京都市及び神戸市以外の地域において、耐震性が不足する建物の建替えを行う場合の環境要件を建築環境総合評価性能システム(CASBEE)「A」以上から「B+」以上とする、②地方において、耐震性が不足する建物の建替えを行う環境要件として、建築物に係るエネルギーの使用の合理化の一層の促進のために誘導すべき基準を新たに追加。その他、環境要件として、建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)による評価結果の星表示が3つ以上であることを追加する。スケジュールは、同事業実施要領に基づき、事業主体の(一社)環境不動産普及促進機構においてファンドマネージャー応募要領を改正し、今後、ファンドマネージャーの公募を行う予定。

〔URL〕[http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05\\_hh\\_000074.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000074.html)

<http://www.env.go.jp/press/102000.html> (環境省)

<http://www.re-seed.or.jp/> ((一社)環境不動産普及促進機構)

【問合せ】土地・建設産業局不動産市場整備課 03—5253—8111 内線 25132、30215

(一社)環境不動産普及促進機構 03—6268—8016(同事業の詳細について)

### 国交省、瑕疵担保履行法施行後の新築住宅引渡は21.7%減の39万戸

国土交通省がまとめた、「住宅瑕疵担保履行法に基づく資力確保措置の実施状況～平成27年9月30日の基準日における届出手続の受理状況～」によると、平成27年4月1日か

ら今回の基準日までに引き渡された新築住宅は前回(平成26年10月1日から平成27年3月31日)の50万2098戸と比べ21.7%減の39万2902戸で減少となった。このうち建設業者による引渡は26万9531戸(前回比20.8%減)で、宅地建物取引業者による引渡は12万3371戸(同23.8%減)といずれも大幅に減少。建設業者と宅地建物取引業者は、年2回の基準日(毎年3月31日と9月30日)ごとに、それぞれ引き渡した新築住宅の戸数と資力確保措置の実施状況について監督行政庁に届出手続が義務付けられている。

#### 〔建設業者による資力確保措置の方法〕

建設業者が引渡した新築住宅のうち、「保証金の供託」を選択した戸数は13万8121戸(全体比51.2%)、「保険への加入」を選択した戸数は13万1410戸(同48.8%)。資力確保措置の方法として「保証金の供託のみ」であった事業者は130事業者(同0.7%)、「保険への加入のみ」であった事業者は1万9429事業者(同99.2%)、「保証金の供託」と「保険への加入」を併用した事業者は24事業者(同0.1%)。

平成21年10月1日～平成27年9月30日までの新築住宅引渡し実績＝5万7128事業者。

#### 〔宅地建物取引業者による資力確保措置の方法〕

宅建業者が引渡した新築住宅のうち、「保証金の供託」を選択した戸数は6万532戸(同49.1%)、「保険への加入」を選択した戸数は6万2839戸(同50.9%)。また、資力確保措置の方法として「保証金の供託のみ」であった事業者は102事業者(同1.7%)、「保険への加入のみ」であった事業者は5928事業者(同97.9%)、「保証金の供託」と「保険への加入」を併用した事業者は27事業者(同0.4%)。平成21年10月1日～平成27年9月30日までの新築住宅引渡し実績＝1万4849事業者。

#### 〈平成26年10月1日から平成27年9月30日まで(1年間)の届出手続の受理状況〉

同期間に引渡したとして届出られた新築住宅は89万6486戸、そのうち61万3877戸が建設業者(3万79事業者)、28万2609戸が宅地建物取引業者(8317事業者)からの引き渡し。

〔URL〕 [http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000648.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000648.html)

【問合せ先】 住宅局住宅生産課住宅瑕疵担保対策室 03—5253—8111 内線 39454、39444

土地・建設産業局建設業課建設業適正取引推進指導室 内線 24715

土地・建設産業局不動産課不動産業指導室 内線 25123

## 市場動向

### アットホーム、2015年12月の首都圏居住用賃貸の成約は3.5%増の1.7万件

アットホームがまとめた2015年12月の「首都圏居住用賃貸物件市場動向」によると、首都圏の居住用賃貸物件の成約数は1万7533件で、前年同月比3.5%増加し、前月のマイナスから再びプラスとなった。東京23区がアパートの好調で同4か月ぶりに増加したほか、埼玉県ではマンション、アパートともに同2桁の伸びで9か月連続増、千葉県でも同14.1%増と大幅増となった。最大の需要層であるシングル動きは、力強さに欠けるものの引続き堅調に推移している。

[居住用賃貸物件の登録状況]◇首都圏の登録件数=24万6400件(前年同月比2.8%減)、うち◇東京23区=10万7221件(同10.0%減)◇東京都下=2万5293件(同2.0%増)◇神奈川県=6万6499件(同6.3%増)◇埼玉県=2万4201件(同0.5%減)◇千葉県=2万3186件(同3.0%増)一で、東京23区と埼玉県以外は前年水準を上回っている。

[1㎡当たり登録賃料]◇賃貸マンション=2612円(前年同月比1.2%下落)◇賃貸アパート=2208円(同0.3%下落)。

[1戸当たり登録賃料]◇賃貸マンション=9.08万円(前年同月比1.9%下落)◇賃貸アパート=5.99万円(同1.0%下落)。

[成約のエリア別状況]◇首都圏の成約件数=1万7533件(前年同月比3.5%増)。アパートが同3か月連続増と好調だが、マンションの新築志向に陰りがみえ、東京23区では同7か月ぶりに減少し首都圏合計では同2か月連続で減少。うち◇東京23区=7920件(同1.3%増)◇東京都下=1519件(同2.6%増)◇神奈川県=4274件(同0.5%減)◇埼玉県=1983件(同14.2%増)◇千葉県=1837件(同14.1%増)一で、神奈川県以外は増加。

[㎡当たり成約賃料・首都圏平均]◇賃貸マンション=2623円(同0.1%下落)、2か月ぶりに下落◇賃貸アパート=2202円(同1.7%下落)、3か月連続で下落。

[1戸当たり成約賃料・首都圏平均]◇賃貸マンション=8.85万円(同1.0%下落)、3か月連続の下落◇賃貸アパート=6.21万円(同0.6%上昇)、3か月ぶりに上昇。

[URL] <http://athome-inc.jp/wp-content/uploads/2016/01/2016012501.pdf>

【問合せ先】 広報担当 03-3580-7185



## 市場指標

### 不動産住宅価格指数、2015年11月の首都圏総合は7か月連続で上昇

(一財)日本不動産研究所は2015年11月の「不動産住宅価格指数」(対象=首都圏の既存マンション、基準日2000年1月=100P)をまとめた。首都圏総合は86.55P(前月比0.50%増)で、7か月連続で上昇した。[地域別の内訳]◇東京=94.60P(前月比0.55%増)で、2か月連続で上昇◇神奈川=81.60P(同0.39%減)で、2か月連続で下落◇千葉=69.14P(同2.90%増)で、4か月連続で上昇◇埼玉=70.59P(同0.14%増)で、3か月ぶりに上昇。

[URL] <http://www.reinet.or.jp/wp-content/uploads/2016/01/1043ae9685e0dcec7d98e3e41f46a8aa1.pdf>

【問合せ先】 研究部 03-3503-5335



## 意見募集

### 国交省、「住生活基本計画(全国計画)の変更(案)」で意見募集を開始

国土交通省は「住生活基本計画(全国計画)の変更(案)」に関する意見の募集を開始した。同募集は、住生活基本法(平成18年法律第61号)第15条第1項に規定する国民の住生活の安定の確保及び向上の促進に関する基本的な計画を、平成28年度から平成37年度までを計画期間として、①結婚・出産を希望する若年世帯・子育て世帯が安心して暮らせる住生活の実現、②高齢者が自立して暮らすことができる住生活の実現、③住宅の確保に特に配慮を要

する者の居住の安定の確保、④住宅すごろくを超える新たな住宅循環システムの構築、⑤建替えやリフォームによる安全で質の高い住宅への更新、⑥急増する空き家の活用・除去の推進、⑦強い経済の実現に貢献する住宅関連産業の成長、⑧住宅地の魅力の維持・向上など8つの目標と基本的な施策で構成している。住生活をめぐる現状と今後10年の課題と施策の基本的な方針について最終的な決定を行う際の参考として意見を求めるもの。

応募締切りは2月12日(金)。18:15必着。意見提出の所定様式等や詳細はURLを参照。

〔URL〕 [http://www.mlit.go.jp/report/press/house02\\_hh\\_000104.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000104.html)

【問合先】 住宅局住宅政策課 03—5253—8111 内線 39218、39214



## 当協会、「マイナンバー実務対策セミナー」を総務・人事担当対象に2月5日開催

当協会は、「マイナンバー実務対策セミナー～やらなければならないこととやってはいけないこと～」を2月5日(金)に開催する。マイナンバー制度が1月から運用開始され、すべての事業者は給与所得の源泉徴収票、税務署や市区町村に提出する法定調書等にマイナンバーの記載が必要となった。同セミナーでは講師に(株)シンクキューブ代表取締役・中川樹一郎氏による、マイナンバー制度の概要や対応に係る最新情報の紹介をはじめ、特に総務・人事等の部門には必要となる安全管理措置の整備・運用方法について、「やらなければならないこととやってはいけないこと」といった観点から説明する。参加費は無料。申込み締切りは2月2日(火)。日時と会場は2月5日(金)15:00～17:00、弘済会館(東京都千代田区)。参加申込は以下の当会員専用URLから。

〔URL〕 [http://www.zenjukyو.jp/member/data/160205my\\_number.pdf](http://www.zenjukyو.jp/member/data/160205my_number.pdf)

【問合先】 事務局 03—3511—0611

### ◆2月の行事予定

◇2日(火)	14:30～	地域・事業活性化小委員会(戸建住宅委員会)〔弘済会館〕
	17:15～	同懇親会〔同上〕
◇5日(金)	15:00～	マイナンバー実務対策セミナー(総務委員会)〔弘済会館〕
◇9日(火)	14:30～	性能向上小委員会(戸建住宅委員会)〔陽潤の杜(ポラス)〕
◇10日(水)	10:00～	成年後見に関する講習会(新規事業委員会)〔東京大学本郷キャンパス〕
◇16日(火)	13:00～	特保住宅検査研修員(戸建住宅)兼制度説明会〔弘済会館〕
◇18日(木)	10:45～	協会交流会〔名古屋市ほか〕
◇19日(金)	8:45～	同上〔同上〕
◇23日(火)	12:00～	流通委員会〔弘済会館〕
	14:00～	不動産業務研修会(組織委員会)〔弘済会館〕
◇26日(金)	15:00～	女性のキャリアアップを考える座談会(組織委員会)〔桃李天下〕
	17:00～	同懇親会〔同上〕