



## 中古マンション・戸建とも成約物件の築浅比率が拡大

### ～東日本レインズ、築年数からみた昨年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)は、首都圏の中古マンションと中古戸建住宅の成約・新規登録物件について、「築年数(建築後経過年数)からみた2015年(1～12月)首都圏の不動産流通市場動向」をまとめた。中古マンションの「対新規登録成約率」(成約件数/新規登録件数)を築年別にみると、成約率が最も高いのは「築5年以内」で29.9%(前年比2.5P増)だった。中古戸建は、築11～15年が22.5%(同1.8P増)で最も成約率が高かった。

昨年中に成約した首都圏中古マンションの平均築年数は20.13年で、前年比0.50年上昇した。新規登録物件の平均築年数は22.05年で、同0.28年上昇。一方、中古戸建ての成約物件の平均築年数は前年比0.12年上昇の20.60年、新規登録物件は同0.61年上昇し21.64年だった。築年別の成約価格は、中古マンションが築5年以内で5000万円台、築6～15年は4000万円台、築16～20年は3000万円台、築20年超の各築年帯は2000万円前後だった。中古戸建の成約価格は、築20年以内で3000万円台、築20年超は2000万円台。

概要は次のとおり。◇平均築年数:[中古マンション]=成約した首都圏中古マンションの成約物件の平均築年数は20.13年で、前年比0.50年上昇。新規登録物件は22.05年で同0.28年の上昇となった。[中古戸建住宅]=成約物件は前年比0.12年上昇し20.60年、新規登録物件は同0.61年上昇の21.64年。◇築年帯別構成比率:[中古マンション]=成約物件の築年帯別構成比率は、築10年以下の築浅物件は29.3%(前年比0.6P増)、築30年を超える物件が25.1%(同2.4P増)といずれも拡大した。新規登録物件は築30年超が28.7%(同1.2P増)と拡大傾向が続く。成約物件と新規登録物件の各築年帯別比率を比べると、築10年以内および築21～25年の各築年帯で成約物件の比率が上回っている。[中古戸建住宅]=成約物件は築10年以下の築浅物件は22.4%(前年比0.4P増)、築30年超が20.6%(同0.4P増)とともに拡大している。成約物件と新規登録物件の各築年帯別比率を比べると、築20年以内の各築年帯で成約物件の比率が上回っている。

◇築年帯別の取引動向:[中古マンション]=「対新規登録成約率」(成約件数/新規登録件数)は築10年以内と築20年超の築年帯が上昇、築11～20年は下落。最も高いのは築5年以内の29.9%(前年比2.5P増)。[中古戸建住宅]=「対新規登録成約率」はすべての築年帯が上昇。最も高いのは築11～15年の22.5%(同1.8P増)。◇築年帯別の物件属性:[中古マンション]=成約価格は築5年以内が5000万円台、築6～15年が4000万円台、築16～20年が3000万円台、築20年超の各築年帯では2000万円前後。築15年以内の築浅物件の面積は成約物件が新規登録物件を下回る。成約物件の1㎡単価は築5年以内が90万円台、築6～

15 年は 60～70 万円台、築 16～20 年は 40 万円台、築 20 年超は 30 万円台。[中古戸建住宅]  
＝成約物件価格は、築 20 年以内が 3000 万円台、築 20 年超は 2000 万円台。土地・建物面積  
は成約物件・新規登録物件とも築 20 年超は規模が大きくなる傾向。

[URL] [http://www.reins.or.jp/pdf/trend/rt/rt\\_201602.pdf](http://www.reins.or.jp/pdf/trend/rt/rt_201602.pdf)

【問合せ先】 03-5296-9350

## 政策動向

### 国土省、基礎ぐい工事の適正な施工を確保するためのガイドライン策定

国土交通省は、建設会社が基礎ぐい工事において一般的に遵守すべき措置を定めた告示、及び工事監理者が基礎ぐい工事における工事監理を行うにあたり、留意すべき点を示したガイドラインを策定し、基礎ぐいに関する設計や建築基準法上の中間検査における留意点をまとめた。基礎ぐい工事に係る問題の発生を受け、同省は、建築物の安全性確保や国民の不安払拭を図る観点から、昨年 10 月に「基礎ぐい工事問題に関する対策委員会」を設置した。再発防止策等について専門的見地から検討し、12 月 25 日に提出された中間とりまとめの提言を受け、基礎ぐい工事の適正な施工を確保するための告示及びガイドライン等を策定した。各々の主な事項は [告示] = 施工体制、ぐいの支持層到達及び施工記録に関し建設会社が遵守すべき事項、[工事監理ガイドライン] = 地盤条件や工事施工者の施工計画を踏まえた工事監理の実施、[設計の留意点] = 十分な地盤調査結果に基づく適切な設計等の実施、[中間検査の留意点] = 工事監理が立会い等により適切に実施されていること等の確認—としている。詳細は URL を参照。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo13\\_hh\\_000403.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo13_hh_000403.html)

【問合せ先】 土地・建設産業局建設業課 03-5253-8111 内線 24743、24710、24754

(告示について)

住宅局建築指導課 03-5253-8111 内線 39516、39542、39532、39520

(工事監理ガイドライン、設計の留意点及び中間検査の留意点について)

### 住金機構、フラット 35 の 3 月の最低金利 1.250% で過去最低

(独)住宅金融支援機構は、長期固定金利住宅ローン「フラット 35」と「フラット 50」(いずれも買取型)の取扱金融機関が適用する 3 月の融資金利を発表した。

利率は取扱金融機関によって異なるが、35 年ローンのうち最も低いものは 1.250% で、前月(1.480%)より 0.23 ポイント下落し 3 か月連続で下落し、過去最低金利となった。

【フラット 35】◇返済期間「21 年以上 35 年以下」の場合の金利幅(融資率 9 割以下) = 年 1.250～1.880%(取扱金融機関が提供する金利で最も多いのは 1.250%)◇同(融資率 9 割超) = 年 1.690～2.320%(同 1.690%)◇返済期間「20 年以下の場合」の金利幅(融資率 9 割以下) = 年 1.020～1.650%(同 1.020%)◇同(融資率 9 割超) = 年 1.460～2.140%(同 1.460%)。

【フラット 50】◇返済期間「36 年以上 50 年以下」の場合の金利幅(融資率 9 割以下) = 年 1.780～2.280%(取扱金融機関が提供する金利で最も多いのは 2.030%)◇同(融資率 9 割超) = 年 2.220～2.720%(同 2.470%)。

[URL] <http://www.flat35.com/kinri/index.php/rates/top>

【問合せ先】お客様コールセンター 0120-0860-35

## 中小企業庁、下請等中小企業の取引条件の改善に向けた調査締切りを延長

中小企業庁は、「下請等中小企業の取引条件の改善に関する調査」を実施している。同調査は、中小企業・小規模事業者が賃上げをしやすい環境を作るには、下請等中小企業の取引条件の改善が重要とし、昨年12月21日に開催された「下請等中小企業の取引条件改善に関する関係府省等連絡会議」での議論を踏まえ、一昨年12月及び昨年4月の「経済の好循環実現に向けた政労使会議」の合意・決定に基づく価格転嫁等の取り組み状況をはじめ、取引条件の改善に関する状況や課題の把握を目的として、大企業と中小企業それぞれに対し調査を行うもの。調査結果は3月をめどにとりまとめ、それを踏まえて必要な対策を講じる。

◇大企業向け調査：①対象事業者＝資本金3億円超の事業者約1万5000社程度、②調査項目＝業績改善と経営課題への取組、政労使合意を踏まえた取組の浸透状況、取引単価の決め方等、自社の取引先の取引適正化、取引単価に関する方針、取引先に対する行為一など、③調査方法＝委託先事業者の(株)東京商工リサーチ(市場調査部内)を通じ、対象事業者の代表者宛てに郵送で送付、④周知・協力依頼＝関係団体に対し、会員企業等に対する周知と調査への協力の呼びかけを依頼。webページにおいても調査票を公開。◇中小企業向け調査：①Web調査＝(1)対象事業者：中小企業約1万社へ受注者としての取引について質問、(2)調査項目：主な取引先の業種、原材料・エネルギーコストの転嫁状況、取引価格の決め方等、(3)調査方法：民間調査会社が保有するモニター企業に対して、Web上でアンケートを実施、②取引上の立場の弱いおそれのある事業者に対する聞き取り調査＝(1)対象事業者：三次下請、四次下請等の事業者を念頭に、取引上の立場の弱いおそれのある事業者を選定(詳細は非公表)、(2)調査項目：取引価格の動向、取引条件の改善の観点から問題となる事例等、(3)調査方法：経済産業省(中小企業庁、各地域の経済産業局等)の職員が訪問等により、事業者から聞き取り、(4)調査結果：事業者の不利益とならないよう最大限配慮した上で、公表可能な形式に編集し、周知や指導に活用。なお同調査の締切りを3月18日(金)まで延長する。

[URL] <http://www.chusho.meti.go.jp/keiei/torihiki/2016/160121shitauke.htm>

<http://www.tsr-net.co.jp/service/product/mrq/index.html>(東京商工リサーチ)

【問合せ先】中小企業庁取引課 03-3501-1511 内線 5291～5297

(株)東京商工リサーチ市場調査部内「下請等中小企業の取引条件の改善に関する調査」

アンケート回収係 03-6910-3171

## 調査統計

### 国交省、平成27年12月の設計住宅性能評価の受付は0.1%増の1万6965戸

国土交通省がまとめた住宅品質確保促進法に基づく「住宅性能表示制度の実施状況」(平成27年12月末時点)によると、新築住宅の設計住宅性能評価の受付は前年同月比0.1%増の1万6965戸で、9か月ぶりに増加となった。一方、交付も同1.0%増の1万7479戸で、2か月連続で増加した。新築住宅の建設住宅性能評価の受付は同2.1%増の1万5229戸で、

7 か月連続の増加、交付は同 7.6%減の 1 万 2754 戸と 3 か月連続で減少した。

＜新築住宅の平成 27 年 12 月実績＞(1)設計住宅性能評価＝◇受付 1 万 6965 戸(前年同月比 0.1%増)、うち一戸建住宅 8089 戸(同 9.5%増)、マンション等 8876 戸(同 7.1%減)◇交付 1 万 7479 戸(同 1.0%増)、うち一戸建住宅 8071 戸(同 8.1%増)、マンション等 9408 戸(同 4.4%減)(2)建設住宅性能評価＝◇受付 1 万 5229 戸(前年同月比 2.1%増)、うち一戸建住宅 6553 戸(同 5.7%増)、マンション等 8676 戸(同 0.5%減)◇交付 1 万 2754 戸(同 7.6%減)、うち一戸建住宅 6627 戸(同 1.1%減)、マンション等 6127 戸(同 13.8%減)。

[平成 27 年 12 月の設計住宅性能評価書の交付を受けた住宅の属性]◇マンション等共同住宅 9408 戸(シェア 53.8%)◇一戸建住宅 8071 戸(同 46.2%) [一戸建住宅の工法別内訳]◇プレハブ工法 3554 戸(シェア 44.0%)◇木造在来工法 3707 戸(同 45.9%)◇木造 2×4 工法 806 戸(同 10.0%)など [マンション等の構造別内訳]◇RC造 8579 戸(シェア 91.2%)◇プレハブ 350 戸(同 3.7%)◇木造(在来)371 戸(同 3.9%)など。

[平成 12 年 10 月の制度運用開始からの累計] (1)設計住宅性能評価＝◇受付 269 万 1390 戸◇交付 265 万 6844 戸(2)建設住宅性能評価＝◇受付 218 万 2122 戸◇交付 203 万 3216 戸。

＜既存住宅の実績＞(1)平成 27 年 12 月の実績＝◇受付 28 戸(前年同月比 40.0%増)◇交付 16 戸(同 44.8%減)(2)平成 14 年 12 月制度運用開始からの累計＝◇受付 4784 戸◇交付 4610 戸。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000654.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000654.html)

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03-5253-8111 内線 39456

## 国交省、主要建設資材の需給は全ての資材が均衡、価格は石油がやや下落

国土交通省は今年 2 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]＝石油が「やや下落」、その他の資材は「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]＝石油が「やや下落」、その他の資材は「横ばい」。[需給動向]＝全ての資材が「均衡」。[在庫状況]＝骨材(砂、砂利、再生砕石)は「やや品不足」。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001120330.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、木造 3 階住宅の建築確認、平成 27 年 10 月 2311 棟、11 月 2076 棟、12 月 2077 棟

国土交通省は、「木造 3 階建て住宅と丸太組構法建築物の建築確認統計」(平成 27 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 2.0%減の 2311 棟、11 月は同 18.0%増の 2076 棟、12 月は同 4.7%増の 2077 棟となった。

木造 3 階建て共同住宅をみると、10 月は同 7.6%増の 155 棟、11 月は同 27.2%増の 159 棟、12 月は 25.0%増の 140 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\\_000655.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000655.html)

## 市場動向

### アットホーム、昨年年間の価格、新築戸建は3年連続、中古マンションは2年連続上昇

アットホームがまとめた2015年1年間の「首都圏の新築戸建・中古マンション価格市場動向」によると、新築戸建の平均成約価格は1戸当たり3309万円で、前年比0.8%増加し、3年連続のプラスとなった。前年に4年ぶりに下落していた神奈川県が上昇に転じ、全エリアで上昇したが、上昇率は前年(0.6%増)に続き小幅にとどまった。これは、低価格物件を求めるユーザーが多く、埼玉県・千葉県の新築戸建の成約が伸びたことによるもの。一方、東京23区では5000万円以上の高価格帯の物件の成約が増加している。

中古マンションの成約価格は1戸当たり2350万円で、前年比3.1%上昇し2年連続のプラスとなった。ただ、他エリアに先駆けて上昇していた東京23区ではユーザーが価格上昇について行けず上昇ペースが鈍り、また東京都下が下落に転じたこと等から、首都圏の上昇率は前年(7.4%増)の半分以下に低下した。

〔新築戸建の成約エリア別状況〕◇首都圏の成約価格=3309万円(前年比0.8%上昇)、3年連続のプラス、うち◇東京23区=4479万円(同2.1%上昇)◇東京都下=3490万円(同1.5%上昇)◇神奈川県=3394万円(同0.4%上昇)◇埼玉県=2846万円(同2.1%上昇)◇千葉県=2665万円(同3.7%上昇)―と全エリアで上昇。◇首都圏の登録価格=3338万円(同0.7%上昇)。

〔中古マンションの成約エリア別状況〕◇首都圏の成約価格=2350万円(前年比3.1%上昇)、2年連続のプラス、うち◇東京23区=2991万円(同2.4%上昇)◇東京都下=2275万円(同2.0%下落)◇神奈川県=2067万円(同2.7%上昇)◇埼玉県=1589万円(同5.4%上昇)◇千葉県=1621万円(同10.3%上昇)―と東京都下以外は上昇。◇首都圏の登録価格=2442万円(同9.2%上昇)。

〔URL〕<http://athome-inc.jp/wp-content/uploads/2016/02/2016022401.pdf>

【問合先】広報担当 03-3580-7185

## 協会だより

### ◆事務所移転

(株)オンズデコ(賛助会員)は、このほど下記に移転し業務を開始した。

【新所在地】〒105-0001 東京都港区虎ノ門1-1-11 マスダビル3A

TEL: 03-3580-3151 FAX: 03-3580-3160