

# 週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers



## 3月の中古マンション成約3%減、価格は39か月連続増 ～東日本レイズ、活用実績新規登録は15年度、3月共に増

(公財)東日本不動産流通機構(通称:東日本レイズ)は、2015年度(2015年4月1日～2016年3月31日)及び3月度(3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」をまとめた。2015年度東日本のレイズ活用実績は、新規登録件数が312万5669件(前年度比2.2%増)と増加、このうち売物件の登録件数が76万7585件(同4.8%増)、賃貸物件の登録件数が235万8084件(同1.3%増)で、売物件も賃貸物件も増加したことで全体として増加となった。成約報告をみると、売物件は8万8746件(同9.3%増)、賃貸物件は23万8470件(同1.0%増)で、成約報告の合計は32万7216件(同3.1%増)と前年度を上回った。3月は新規登録件数が30万2894件(前年同月比4.3%増)と増加、このうち売物件の登録件数が6万7966件(同2.7%増)、賃貸物件の登録件数が23万4928件(同4.8%増)で、売物件も賃貸物件も増加したことで全体として増加となった。成約報告をみると、売物件は8908件(同2.9%増)、賃貸物件は2万9412件(同3.2%減)で、成約報告の合計は3万8320件(同1.8%減)と前年同月を下回った。

3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3590件(前年同月比3.7%減)で、6か月ぶりに前年同月を下回った。地域別の成約件数は東京都区部1465件(同0.9%減)でほぼ横ばいながら3か月ぶりに前年同月を下回った。多摩地区341件(同6.6%減)で2か月ぶりに前年同月を下回った。横浜・川崎市692件(同3.9%減)と4か月ぶりに前年同月を下回った。神奈川県ほか237件(同4.4%減)と6か月ぶりに前年同月を下回った。埼玉県419件(同1.2%増)と増加した。千葉県436件(同13.3%減)は6か月ぶりに前年同月を下回り、埼玉県以外は減少し前年同月を下回った。中古戸建住宅の成約件数は1263件(同6.2%増)で、6か月連続で前年同月を上回った。新築戸建の成約件数は523件(同12.2%増)で、2か月連続で増加した。

成約価格をみると、中古マンションの成約平均価格は3056万円(前年同月比4.6%上昇)で、2013年1月から39か月連続で前年同月を上回った。2月(同4.1%上昇)と比べると上昇率は拡大し、前月比は0.4%上昇し3か月連続でプラスとなった。中古戸建住宅の成約平均価格は3027万円(同1.2%下落)で、2か月連続で前年同月を下回った。新築戸建住宅の成約平均価格は3390万円(同2.8%上昇)で、2か月連続で上昇。

### 《2015年度(2015年4月1日～2016年3月31日)のレイズ活用実績の概要》

[新規登録件数] 312万5669件(前年度比2.2%増)、うち◇売物件=76万7585件(同4.8%増)◇賃貸物件=235万8084件(同1.3%増) [成約報告件数] 32万7216件(同3.1%増)、うち◇売物件=8万8746件(同9.3%増)◇賃貸物件=23万8470件(同1.0%増) [条件

検索] 1億3114万9019件(同6.3%増) [図面検索] 2億7496万2472件(同4.2%増) [東日本月末在庫状況] 55万3093件(同0.7%減)、うち◇売物件=16万7639件(同4.6%増)◇賃貸物件=38万5454件(同2.8%減) [総アクセス件数] 4億2442万6985件(同4.9%増) —と拡大基調。

#### 《2016年3月度のレインズ活用実績の概要》

[新規登録件数] 30万2894件(前年同月比4.3%増)、うち◇売物件=6万7966件(同2.7%増)◇賃貸物件=23万4928件(同4.8%増) [成約報告件数] 3万8320件(同1.8%減)、うち◇売物件=8908件(同2.9%増)◇賃貸物件=2万9412件(同3.2%減) [条件検索] 1178万6823件(同1.6%増) [図面検索] 2534万9548件(同1.1%増) [東日本月末在庫状況] 55万3093件(同0.7%減)、うち◇売物件=16万7639件(同4.6%増)◇賃貸物件=38万5454件(同2.8%減) [総アクセス件数] 3875万9083件(同1.3%増) —と拡大基調が続いている。

#### 《2016年3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=3590件(前年同月比3.7%減)で6か月ぶりに減少。埼玉県以外は減少し前年同月を下回った◇成約㎡単価=首都圏平均47.78万円(同5.4%上昇)で、2013年1月以来39か月連続の上昇。横浜・川崎市と千葉県以外の地域が前年同月で上昇し、東京都区部は2012年10月から42か月連続で、多摩地区は2015年5月から11か月連続とともに前年同月を上回っている。◇成約平均価格=3056万円(同4.6%上昇)で、39か月連続で前年同月を上回り、2月(同4.1%上昇)と比べると上昇率は拡大。前月比では縮小している◇成約平均面積=63.97㎡(同0.8%減)、11か月連続で減少◇平均築年数=20.00年◇新規登録件数=1万6394件(同11.0%増)で、2015年1月から15か月連続の増加で前年同月を上回り、7か月連続で2桁増となったが、増加率は2月(同21.2%)に比べ縮小した。

【中古戸建住宅】◇成約件数=1263件(同6.2%増)で、6か月連続で前年同月を上回った。◇成約平均価格=3027万円(同1.2%下落)で、前月比でも0.7%下落とともに2か月連続の下落◇土地面積=146.87㎡(同3.5%減)、4か月ぶりに減少◇建物面積=105.92㎡(同1.6%減)、2か月連続の減少◇平均築年数=20.81年◇新規登録件数=5473件(同10.7%減)、2か月連続の減少。【新築戸建住宅】◇成約件数=523件(同12.2%増)で、2か月連続で前年同月を上回った◇成約平均価格=3390万円(同2.8%上昇)で、2か月連続の上昇◇土地面積=119.36㎡(同4.9%増)で、3か月連続で増加◇建物面積=99.17㎡(同1.6%増)で、4か月連続で増加【土地(面積100~200㎡)】◇成約件数=551件(同9.5%増)で、12か月連続の増加◇成約㎡単価=20.37万円(同4.6%増加)で、3か月連続で増加◇成約平均価格=2941万円(同5.6%上昇)で、2か月連続の上昇。

【URL】 [http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/MW\\_201603data.pdf](http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/MW_201603data.pdf) (マーケットウォッチ)

[http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw\\_201603\\_summary.pdf](http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw_201603_summary.pdf) (サマリーレポート)

[http://www.reins.or.jp/pdf/info/nl/NL\\_201603.pdf](http://www.reins.or.jp/pdf/info/nl/NL_201603.pdf) (実績報告)

【問合せ先】 03-5296-9350



国交省、下請契約請負代金など建設業法施行令の一部改正を6月1日施行

国土交通省は、このほど社会経済情勢の変化を踏まえ、建設業法上の金額要件を見直す「建設業法施行令の一部を改正する政令」を閣議決定し、6月1日から施行する。将来にわたり、建設工事の適正な施工が確保されるよう、社会経済情勢の変化に応じた規制の合理化により、技術者の効率的な配置を図るため、建設業法施行令を改正する必要がある。

政令改正の概要は、特定建設業の許可及び監理技術者の配置が必要となる下請契約の請負代金の額の下限について、建築一式工事は4500万円から6000万円に、建築一式工事以外の建設工事は3000万円から4000万円に、それぞれ引き上げる。併せて、民間工事において施工体制台帳の作成が必要となる下請契約の請負代金額の下限についても同様の引上げを行う。また、工事現場ごとに配置が求められる主任技術者または監理技術者を専任で配置することが必要となる重要な建設工事の請負代金の額について、建築一式工事は5000万円から7000万円に、建築一式工事以外の建設工事は2500万円から3500万円に、各々引き上げる。

〔URL〕 [http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo13\\_hh\\_000409.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo13_hh_000409.html)

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

## 調査統計

### 国交省、土地取引の企業判断は全ての地域でマイナス

国土交通省は、「土地取引動向調査(今年2月調査)」の結果をまとめた。現在の土地取引状況の判断(DI)については、前期(平成27年8月調査)に比べて「東京」は5.2Pの低下、「大阪」は0.6Pの低下、「その他の地域」は5.6P低下した。1年後の土地取引状況の判断(DI)については、「東京」は9.1Pの低下、「大阪」は12.7Pの上昇、「その他の地域」は5.3Pの低下を予測している。この調査は、土地市場の動向に大きな影響を及ぼすと考えられる主要な企業を対象に、土地取引などに関する短期的な意向を半期ごとに把握・整理し、簡潔で分かりやすい「先行指標」を作成・提供するのが目的。〔今年2月調査〕調査対象は上場企業2000社、非上場企業(資本金10億円以上)2000社。上場企業の有効回答561社(有効回答率28.1%)、非上場企業の有効回答795社(同39.8%)、合計有効回答1381社(同34.5%)。

#### <調査結果の概要>

◆現在の土地取引状況の判断(DI)＝「東京」は5.2P低下でプラス24.0P、「大阪」は0.6P低下でプラス25.0P、「その他の地域」は5.6Pの低下でマイナス5.6P ◆1年後の土地取引状況の予想(DI)＝「東京」は9.1Pの低下でプラス16.5P、「大阪」は12.7Pの上昇でプラス20.2P、「その他の地域」は5.3Pの低下でマイナス3.2P。◆現在の土地取引状況の判断(回答)＝「東京」と「その他の地域」では「活発である」が減少し、「不活発である」が増加した。「大阪」では「活発である」と「不活発である」がともに減少した。◆1年後の土地取引状況の予想(回答)＝「東京」と「その他の地域」は「活発」が減少し、「不活発」が増加した。「大阪」は「活発」が増加し、「不活発」は減少している一と予測。

〔URL〕 <http://www.mlit.go.jp/common/001126817.pdf>

【問合せ先】 土地・建設産業局不動産市場整備課 03—5253—8111 内線 30232、30244

### 国交省、5月の主要建設資材需要、セメント、木材、アスファルト以外はマイナス予測

国土交通省がまとめた平成 28 年 5 月の「主要建設資材月別需要予測」によると、セメント、木材、アスファルト以外の資材の予測需要量は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=330 万 t (前年同月比 0.3%のプラス)◇生コンクリート=675 万 m<sup>3</sup>(同 0.9%のマイナス) [木材] 77.5 万 m<sup>3</sup>(同 4.3%のプラス) [普通鋼鋼材、形鋼、小形棒鋼] ◇普通鋼鋼材=155 万 t (同 3.6%のマイナス)◇形鋼=36 万 t (同 5.8%のマイナス)◇小形棒鋼=61 万 t (同 3.0%のマイナス) [アスファルト] 10.0 万 t (同 2.0%のプラス)。 [URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001126822.pdf>

【問合せ先】 土地・建設産業局建設市場整備課 03-5253-8111 内線 24863、24864



## ビル市況

### 三鬼商事、3 月の都心 5 区のオフィス空室率、9 か月連続で 4%台

三鬼商事がまとめた 2016 年 3 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 21 棟、既存ビル 2578 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 0.30P 上げ 4.34%となり、4%台は 9 か月連続となった。3 月は大型解約の動きは少なかったものの、新規供給の影響があったことから、東京ビジネス地区全体の空室面積がこの 1 か月間で約 2 万 4000 坪増加した。[大型新築ビル(21 棟)] ◇空室率=29.40%(前月比 6.23P 増、前年同月比 0.96P 減)。3 月は大規模ビル 3 棟を含めた新築ビル 6 棟が竣工した。竣工 1 年未満のビルに大型成約がみられたが、当月竣工したビルの一部で募集面積を残しているため、同空室率が上昇した。[大型既存ビル(2578 棟)] ◇空室率=3.78%(前月比 0.02P 減、前年同月比 0.95P 減)、3 月は新築ビルへの移転に伴う解約の動きがあったが、拡張移転などの成約がみられたことから、同空室率が小幅に低下した。◇平均月額坪当たり賃料=1 万 7973 円(前年同月比 4.52%、778 円の上昇、前月比では 0.39%、69 円の上昇)、平均賃料の動向に大きな変化はみられないが、2014 年 1 月以来 27 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/F1604\\_T0.pdf](https://www.e-miki.com/market/download/sikyo/F1604_T0.pdf)

【問合せ先】 M ネット事業部 03-3275-0155



## 事業者公募

### 国交省、「平成 28 年度 先駆的空き家対策モデル事業」提案募集を開始

国土交通省は、空き家対策に関する先駆的な取組について、提案募集を開始した。同事業では、空き家対策に関し、民間事業者、法務等の専門家、市区町村等が連携して、関連法令・事例等の整理、取組みスキームや運用方針等の作成を行い、これを実際の空き家に適用する先駆的な取組について、国がその実施に要する費用の一部を補助するもの。事業の成果は公表し、全国の市区町村等へ展開を図る。

◇事業要件：①法務、不動産等の専門家と市区町村等が協力して取組むこと、②現実の空き家を対象に実際に適用する取組であること、③取組の成果の運用方針等を公開すること。  
◇事業例：1. 空き家の調査=ICT(情報通信技術)を活用するなど効率的な空き家の立地や

状態の把握やデータベースの運用、2. 適切な管理＝遠隔地に居住する空き家所有者の適正管理・活用・解体等を促す仕組・体制等の用意、3. 特定空家等に対する措置＝①定量的な評価による特定空家等の判断基準、勧告・命令等の運用基準の作成、②代執行で建物を除去する際の内部動産の適正かつ効率的な処分・管理基準の作成。◇**事業主体**：地方公共団体(市区町村)、民間事業者等(専門家等により構成される団体等を含む)にも、国から直接補助をするが、市区町村との連携が必要。◇**選定方法**：提出された提案について書類審査等で採択し、平成28年6月を目処に採択事業を公表予定。◇**予算**：平成28年度予算1.2億円(10～20件程度の採択を想定)。◇**応募締切り**：平成28年5月9日(月)必着。募集要領等の詳細はURLを参照。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/house03\\_hh\\_000103.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000103.html)  
[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000045.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000045.html)(募集要領等について)

**【問合せ先】** 住宅局住宅総合整備課住環境整備室 03—5253—8111 内線 39394(募集要領の交付について)

## 国土省、「ITを活用した重要事項説明に係る社会実験」事業者を追加募集

国土交通省は、不動産取引のIT化に関する社会実験の「ITを活用した重要事項説明(宅地建物取引業法第35条に基づく重要事項説明)に係る社会実験」は平成27年度に登録された246事業者により実施されているが、より多くの事例を収集し、同実験の結果検証を行うことを目的にこのほど参加事業者の追加募集を開始した。不動産の賃貸・売買契約を結ぶ前には、不動産業者から契約に関しての重要事項の説明を「対面」で受ける必要がある。同省では、平成26年度中に開催された「ITを活用した重要事項説明等のあり方に係る検討会」の最終とりまとめに基づき、平成27年8月31日から賃貸取引と法人間の売買取引に限り、テレビ会議やテレビ電話などのITを活用して対面に準じた説明を可能とする社会実験を実施している。同実験への申請方法は、同省ホームページに設置されたIT重説システムから申請。申請締切りは平成28年4月28日(木)、同省にて必要な審査実施後、平成28年5月末を目途に登録されたメールアドレス宛に結果を通知する。詳細はURLを参照。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16\\_hh\\_000132.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000132.html)  
[http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei\\_const\\_tk3\\_000112.html](http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000112.html)  
(ITを活用した重要事項説明に係る社会実験について)

**【問合せ先】** 土地・建設産業局不動産課 03—5253—8111 内線 25130

## 協会だより

### 当協会、「現場作業員教育講習」を4月26日に開催

当協会は、戸建住宅の建築現場で働く全ての作業員に安全衛生教育の徹底を目的に「現場作業員教育講習」を開催する。講習終了後は修了証が交付される。

日時と会場は4月26日(火)13:00～17:15、主婦会館(東京都千代田区)。参加費は無料。定員は40名。申込締切りは4月18日(月)、詳細は下記URLを参照。

[URL] <http://www.zenjukyoku.jp/member/data/160426genba.pdf>

**【問合せ先】** 事務局 03—3511—0611