

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers



4月の中古マンション、成約17%増、価格40か月連続増 ～東日本レイズ、4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4月度(4月1日～30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26万957件(前年同月比1.4%減)と減少、このうち売物件の登録件数が6万5512件(同0.1%減)、賃貸物件の登録件数が19万5445件(同1.8%減)で、ともに前年水準を下回った。成約報告をみると、売物件は8181件(同18.1%増)、賃貸物件は2万2319件(同14.5%増)で、成約報告の合計は3万500件(同15.4%増)と前年水準より増加した。

4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3294件で前年同月比17.3%増と2桁増となった。成約㎡単価は46.50万円で同4.4%上昇、成約価格は2917万円で同3.2%上昇し、ともに2013年1月から40か月連続で前年同月を上回った。専有面積は62.74㎡で同1.2%縮小し、12か月連続で前年同月を下回った。地域別の成約件数は、東京都区部1342件(前年同月比21.1%増)で前月の減少から一転して2桁増となり、多摩地区311件(同15.6%増)も前月の減少から2桁増。横浜・川崎市614件(同18.5%増)と神奈川県ほか235件(同16.3%増)は、いずれも前月の減少から2桁増となった。埼玉県430件(同20.4%増)で2桁増となり、4か月連続で前年同月を上回った。千葉県362件(同2.3%増)で2か月ぶりに増加。すべての地域が前年同月比で増加し、千葉県以外の地域は2桁増となった。中古戸建住宅の成約件数は1161件(同17.5%増)で、7か月連続で前年同月を上回った。土地面積は148.40㎡で前年同月比3.3%縮小し、建物面積も102.97㎡で同1.8%縮小した。新築戸建の成約件数は419件(同25.1%増)で、3か月連続で2桁増。

成約価格をみると、中古マンションの成約平均価格は2917万円(前年同月比3.2%上昇)で、2013年1月から40か月連続で前年水準を上回ったが、3月(4.6%増)と比べると上昇率は縮小し、前月比では4か月ぶりに下落した。中古戸建住宅の成約平均価格は2998万円(同0.9%上昇)で、ほぼ横ばいながら3か月ぶりに上昇したが、前月比では1.0%下落し、3か月連続でマイナス。新築戸建住宅の成約平均価格は3486万円(同1.6%上昇)で、3か月連続で上昇した。

《2016年4月度のレイズ活用実績の概要》

[新規登録件数]26万957件(前年同月比1.4%減)、うち◇売物件=6万5512件(同0.1%減)◇賃貸物件=19万5445件(同1.8%減) [成約報告件数]3万500件(同15.4%増)、うち◇売物件=8181件(同18.1%増)◇賃貸物件=2万2319件(同14.5%増) [条件検索]1042万9361件(同1.7%減) [図面検索]2189万639件(同1.0%減) [東日本月末在庫状況]55

万 4978 件(同 1.6%減)、うち◇**売物件**＝16 万 7022 件(同 3.9%増)◇**賃貸物件**＝38 万 7956 件(同 3.8%減) [総アクセス件数] 3382 万 1178 件(同 1.2%減)と減少した。2011 年 4 月から 5 年間続いた拡張基調だったが、4 月からの課金制度の影響もありマイナスとなった。

《2016 年 4 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**＝3294 件(前年同月比 17.3%増)で前月の減少から 2 桁増。すべての地域が前年同月比で増加し、千葉県以外の地域は 2 桁増となった◇**成約㎡単価**＝首都圏平均 46.50 万円(同 4.4%上昇)で、2013 年 1 月以来 40 か月連続の上昇。◇**成約平均価格**＝2917 万円(同 3.2%上昇)で、40 か月連続で前年水準を上回ったが、3 月(4.6%上昇)と比べると上昇率は縮小◇**成約平均面積**＝62.74 ㎡(同 1.2%減)、12 か月連続で前年同月を下回った◇**平均築年数**＝20.46 年◇**新規登録件数**＝1 万 6971 件(同 20.2%増)で、2015 年 1 月から 16 か月連続で前年同月を上回り、8 か月連続で 2 桁増となった【中古戸建住宅】◇**成約件数**＝1161 件(前年同月比 17.5%増)で、すべての地域が前年同月比で増加、東京都区部と神奈川県ほか以外は 2 桁増となった◇**成約平均価格**＝2998 万円(同 0.9%上昇)で、ほぼ横ばいながら 3 か月ぶりに前年同月を上回った◇**土地面積**＝148.40 ㎡(同 3.3%減)、2 か月連続の減少◇**建物面積**＝102.97 ㎡(同 1.8%減)、3 か月連続の減少◇**平均築年数**＝20.65 年◇**新規登録件数**＝5370 件(同 10.2%減)、3 か月連続の減少で、2 か月連続の 2 桁減。前月比も 1.9%減となり 3 か月連続で減少。【新築戸建住宅】◇**成約件数**＝419 件(前年同月比 25.1%増)で、3 か月連続の増加◇**成約平均価格**＝3486 万円(同 1.6%上昇)で、3 か月連続の上昇◇**土地面積**＝116.14 ㎡(同 0.9%減)で、4 か月ぶりに減少◇**建物面積**＝98.08 ㎡(同 0.5%減)で、5 か月ぶりに減少【土地(面積 100～200 ㎡)】◇**成約件数**＝537 件(前年同月比 24.6%増)で、13 か月連続の増加◇**成約㎡単価**＝18.10 万円(同 6.9%下落)◇**成約平均価格**＝2633 万円(同 5.4%下落)で、3 か月ぶりに下落。

[URL] http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/MW_201604data.pdf (マーケットウォッチ)

http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw_201604_summary.pdf (サマリーレポート)

http://www.reins.or.jp/pdf/info/nl/NL_201604.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アスファルト合材は「やや緩和」その他資材は「均衡」

国土交通省は今年 4 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]＝アスファルト合材(新材、再生材)は「やや緩和」、その他の資材は「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、再生材)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/001128934.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 24863、24864

国交省、6月の主要建設資材需要、セメント、木材、小形棒鋼以外はマイナス予測

国土交通省がまとめた平成28年6月の「主要建設資材月別需要予測」によると、セメント、木材、小形棒鋼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=370万t(前年同月比0.2%のプラス)◇生コンクリート=750万m³(同0.5%のマイナス) [木材] ◇80万m³(同3.2%のプラス) [普通鋼鋼材、形鋼、小形棒鋼] ◇普通鋼鋼材=175万t(同1.6%のマイナス)◇形鋼=40万t(同1.0%のマイナス)◇小形棒鋼=72万t(同0.9%のプラス) [アスファルト] ◇8.5万t(同2.3%のマイナス)。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001130792.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 24863、24864

ビル市況

三鬼商事、4月の都心5区のオフィス空室率、10か月連続で4%台

三鬼商事がまとめた2016年4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2580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0.11P下げ4.23%となり、4%台は10か月連続となった。4月は新規供給に伴う大型解約の影響が出ていたが、新築ビルに成約が進んだことや既存ビルにも拡張に伴う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がこの1か月間で約6500坪減少した。[大型新築ビル(21棟)] ◇空室率=23.34%(前月比6.06P減、前年同月比9.87P減)。4月は大規模ビル1棟を含めた新築ビル2棟が高稼働で竣工した。竣工1年未満のビルにも成約が進んだことで、同空室率が低下した。[大型既存ビル(2580棟)] ◇空室率=3.80%(前月比0.02P増、前年同月比0.84P減)。4月は館内増床や分室の需要など、拡張傾向の成約の動きが出ていたが、新築ビルへの移転に伴う大型解約の影響が見られたことから、同空室率がわずかに上昇した。◇平均月額坪当たり賃料=1万8061円(前年同月比4.66%、804円の上昇、前月比では0.49%、88円の上昇)、平均賃料は小幅な上昇が続き、2010年6月以来の1万8000円台となった。 [URL] https://www.e-miki.com/market/download/sikyo/F1605_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年度第1回サステナブル建築物等先導事業」の提案募集開始

国土交通省は、「平成28年度第1回サステナブル建築物等先導事業(省CO2先導型)」の提案募集を開始した。同事業は、省エネ・省CO2による低炭素化、健康、災害時の事業継続性、少子化対策等に係る先導的な技術の普及啓発に寄与する住宅・建築物のリーディングプロジェクトを公募により募り、予算の範囲内において整備費等の一部を補助し支援するもの。◇**主な事業要件**：①建築物省エネ法等に規定する省エネ基準に適合するものであること、②材料、設備、設計、運用システム等において、CO2の削減、健康・介護、災害時の継続性、少子化対策等に寄与する先導的な技術が導入されるものであること、③平成28年度に事業着

手するもの◇補助対象費用：①設計費(省 C02 設計に係るシミュレーション費用など)、②建設工事費(先導的な省 C02 技術に係る費用)、③マネジメントシステムの整備費用、④効果の検証等に要する費用一等◇補助率・限度額：補助率=1/2、限度額=新築プロジェクトについては、総事業の 5%または 10 億円のうち少ない金額を上限額とする◇選定方法：応募提案については、国立研究開発法人建築研究所が設置する学識経験者等で構成するサステナブル建築物等先導事業(省 C02 先導型)評価委員会による評価結果を踏まえ、同省が事業の採択を決定し、8 月中・下旬を目処に採択事業を公表する。応募締切りは 6 月 24 日(金)当日消印有効。また、「住宅・建築物 省エネ・省 C02 関連支援事業説明会」を 5 月 27 日(金)まで全国 8 会場(東京・福岡・広島・仙台・高松・大阪・名古屋・札幌)で開催する。参加費は無料。なお、平成 28 年度は同事業の提案募集は例年どおり 2 回公募を予定。平成 29 年度以降の予算によっては、採択通知に記載されている補助限度額の金額が交付できない場合がある。詳細は URL を参照。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000663.html
http://www.jsbc.or.jp/seminar/2016/co2_seminar160509.html
(「住宅・建築物 省エネ・省 C02 関連支援事業説明会」について)
<http://www.kenken.go.jp/shouco2/index.html>(応募書類の入手)

【問合先】住宅局住宅生産課 03-5253-8111 内線 39429
サステナブル建築物等先導事業(省 C02 先導型)評価事務局 03-3222-7721
(応募書類の入手について)

国交省、「平成 28 年度第 1 回既存建築物省エネ化推進事業」提案募集開始

国土交通省は、「平成 28 年度第 1 回既存建築物省エネ化推進事業(建築物の改修工事)」の提案募集を開始した。同事業は、建築物ストックの省エネルギー改修等を促進するため、民間事業者等が行う省エネ改修工事・バリアフリー改修工事に対し、国が事業の実施に要する費用の一部を支援することで、既存建築物ストックの省エネ化の推進および関連投資の活性化を図るもの。◇主な事業要件：①躯体(外皮)の省エネ改修を行うもの、②建物全体におけるエネルギー消費量が、改修前と比較して 15%以上の省エネ効果が見込まれる改修工事を実施するもの、③改修後に一定の省エネルギー性能に関する基準を満たすこと、④改修後の建築物の省エネルギー性能を表示すること、⑤エネルギー使用量の実態を把握する計測を行い、継続的なエネルギー管理、省エネルギー活動に取り組むもの、⑥省エネルギー改修工事とバリアフリー改修工事に係る事業費の合計が 500 万円以上であること。ただし、複数の建築物における事業をまとめて提案し、上記事業費以上となる場合も可とする、⑦平成 28 年度中に着手するもの◇補助対象費用：①省エネ改修工事に要する費用、②エネルギー使用量の計測等に要する費用、③バリアフリー改修工事に要する費用。ただし、省エネ改修工事と併せて行う場合に限る、④省エネルギー性能の表示に要する費用◇補助率・補助限度額：補助率=1/3(上記の改修を行う建築主等へ、国が費用の 1/3 を支援)、補助限度額=5000 万円/件(設備改修に係る補助限度額は 2500 万円まで)。バリアフリー改修を行う場合は、当該改修に係る補助額として 2500 万円を限度に加算。ただし、バリアフリー改修に係る補助額は省エネ改修に係る補助額以下とする。応募締切りは 6 月 29 日(水)当日消印有効。

また、「住宅・建築物 省エネ・省 C02 関連支援事業説明会」を 5 月 27 日(金)まで 8 会場(東京・福岡・広島・仙台・高松・大阪・名古屋・札幌)で開催する。参加費は無料。なお、同事業の第 2 回募集は 9 月頃を予定。詳細は URL を参照。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000664.html
http://www.jsbc.or.jp/seminar/2016/co2_seminar160509.html
(「住宅・建築物 省エネ・省 C02 関連支援事業説明会」について)
<http://hyoka-jimu.jp/kaishu/>(応募書類の入手)

【問合先】 住宅局住宅生産課 03-5253-8111 内線 39429
既存建築物省エネ化推進事業評価事務局 03-3222-8055(応募書類の入手について)



協会だより

当協会、20～30 歳代向け次世代経営層「早期育成」研修を 6 月 21 日から開催

当協会は、「次世代経営層「早期育成」研修～社長の視点を学ぶ～」をテーマとした研修会を開催する。会員企業の 20 歳代後半～30 歳代の次世代経営層候補者の早期育成と研修参加期間を通じた次世代経営層同士の人脈ネットワーク形成を目的としている。同研修は、厚生労働省「キャリア形成促進助成金」の助成を一部受けているため、全 4 モジュールへの参加が要件となる。日時と会場は、第 1 モジュールが 6 月 21 日(火)、22 日(水)、第 2 モジュールが 7 月 19 日(火)、20 日(水)、第 3 モジュールが 9 月 13 日(火)、14 日(水)、第 4 モジュールが 10 月 25 日(火)、26 日(水)、いずれも 9:00～17:00、主婦会館プラザエフ(東京都千代田区)。受講料は、新規開講記念価格として 10 万 8000 円(昼食含む、税込)。申込締切は 6 月 3 日(金)、ただし定員の 24 名になり次第、締め切る。詳細は URL を参照。

[URL] <http://www.zenjukyو.jp/member/data/160512jisedai.pdf>(会員専用ページ)

【問合先】 事務局 03-3511-0611

当協会、検査済証のない中古建築物の流通促進について研究

政策委員会では、第 6 小委員会として「中古建築物の再生・価値の創造研究会」(座長＝丹野智幸・㈱ J 建築検査センター代表取締役)を設置し、検査済証がないなどの中古建築物の流通を促進するための研究を行っている。研究会では、検査済証がなかったり、既存不適格のため売買や改修ができない建築物の再活用を行い、新たな価値を創造した具体的な事例の収集・分析のほか、国土交通省や特定行政庁の担当者との意見交換なども行う。また、関連事例の相談を受け付けている。

【問合先】 事務局 03-3511-0611

◆事務所移転

㈱エイトノット(賛助会員)は、本社事務所をこのほど下記に移転し業務を開始した。

【新所在地】 〒151-0051 東京都渋谷区千駄ヶ谷 5-16-10-302

T E L ・ F A X に変更はない。