



5月の中古マンション、成約横ばい、価格41か月連続増 ～東日本レイズ、5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5月度(5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24万6303件(前年同月比1.8%減)と減少、このうち売物件の登録件数が5万9982件(同2.7%減)、賃貸物件の登録件数が18万6321件(同1.5%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7817件(同5.2%増)、賃貸物件は1万9425件(同11.4%増)で、成約報告の合計は2万7242件(同9.5%増)と前年水準より増加した。

5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3001件で前年同月比0.2%減とほぼ横ばいとなった。成約㎡単価は46.97万円で同3.7%上昇、成約価格は2991万円で同3.6%上昇し、ともに2013年1月から41か月連続で前年同月を上回った。専有面積は63.68㎡で同0.1%縮小し、13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1209件(前年同月比2.7%増)、多摩地区294件(同6.1%増)といずれも2か月連続で前年同月を上回った。横浜・川崎市571件(同1.6%減)と神奈川県他214件(同8.2%減)は、いずれも前月の増加から減少となった。埼玉県は356件(同3.5%減)で5か月ぶりに前年同月を下回った。千葉県は357件(同4.0%減)で2か月ぶりに減少。東京都(東京都区部と多摩地区)以外の各地域が前年同月比で減少した。成約㎡単価は、横浜・川崎市以外の各地域が前年同月比で増加し、特に東京都区部は2012年10月から44か月連続で、多摩地区は13か月連続で前年同月を上回った。中古戸建住宅の成約件数は1142件(同10.8%増)で、8か月連続で前年同月を上回った。土地面積は146.18㎡で前年同月比4.8%縮小し、建物面積も105.04㎡で同2.6%縮小した。新築戸建の成約件数は465件(同12.9%増)で、4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2991万円(前年同月比3.6%上昇)で、2013年1月から41か月連続で前年水準を上回ったが、4月(3.2%増)と比べると上昇率は拡大し、前月比では2か月ぶりに上昇した。中古戸建住宅の成約平均価格は2960万円(同0.2%下落)で、ほぼ横ばいながら2か月ぶりに下落し、前月比でも1.3%下落し、4か月連続でマイナス。新築戸建住宅の成約平均価格は3567万円(同1.6%上昇)で、4か月連続で上昇した。

《2016年5月度のレイズ活用実績の概要》

[新規登録件数] 24万6303件(前年同月比1.8%減)、うち◇売物件=5万9982件(同2.7%減)◇賃貸物件=18万6321件(同1.5%減) [成約報告件数] 2万7242件(同9.5%増)、

うち◇売物件＝7817件(同5.2%増)◇賃貸物件＝1万9425件(同11.4%増)[条件検索]1061万307件(同2.4%減)[図面検索]2241万1656件(同1.9%減)[東日本月末在庫状況]55万6278件(同2.7%減)、うち◇売物件＝16万4506件(同2.5%増)◇賃貸物件＝39万1772件(同4.7%減)[総アクセス件数]3444万8480件(同2.2%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2か月連続でマイナスとなった。

《2016年5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＝3001件(前年同月比0.2%減)で前月の2桁増からほぼ横ばいながら減少。東京都(東京都区部と多摩地区)以外の各地域が前年同月比で減少し、埼玉県は5か月ぶりに前年同月を下回った。◇成約㎡単価＝首都圏平均46.97万円(同3.7%上昇)で、2013年1月以来41か月連続の上昇。◇成約平均価格＝2991万円(同3.6%上昇)で、41か月連続で前年水準を上回り、4月(3.2%上昇)と比べると上昇率は拡大◇成約平均面積＝63.68㎡(同0.1%減)、13か月連続で前年同月を下回った◇平均築年数＝20.64年◇新規登録件数＝1万5671件(同10.5%増)で、2015年1月から17か月連続で前年同月を上回り、9か月連続で2桁増となったが、前月比では7.7%減少【中古戸建住宅】◇成約件数＝1142件(前年同月比10.8%増)で、すべての地域が前年同月比で増加もしくは横ばいとなり、神奈川県他は14か月連続、多摩地区は10か月連続で前年同月を上回った◇成約平均価格＝2960万円(同0.2%下落)で、ほぼ横ばいながら2か月ぶりに前年同月を下回った◇土地面積＝146.18㎡(同4.8%減)、3か月連続の減少◇建物面積＝105.04㎡(同2.6%減)、4か月連続の減少◇平均築年数＝20.79年◇新規登録件数＝5101件(同9.5%減)、前月比も5.0%減となりいずれも4か月連続で減少。【新築戸建住宅】◇成約件数＝465件(前年同月比12.9%増)で、4か月連続の2桁増◇成約平均価格＝3567万円(同1.6%上昇)で、4か月連続の上昇◇土地面積＝118.16㎡(同3.5%減)で、2か月連続で減少◇建物面積＝99.01㎡(同0.1%減)で、2か月連続で減少【土地(面積100～200㎡)】◇成約件数＝540件(前年同月比1.6%減)で、14か月ぶりに減少◇成約㎡単価＝20.19万円(同2.9%上昇)◇成約平均価格＝2909万円(同3.0%上昇)で、2か月ぶりに上昇。

[URL] http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/MW_201605data.pdf (マーケットウォッチ)

http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw_201605_summary.pdf (サマリーレポート)

http://www.reins.or.jp/pdf/info/n1/NL_201605.pdf (実績報告)

【問合せ】03-5296-9350

調査統計

国交省、3月の設計住宅性能評価の受付は45.6%減の2万2654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」(2016年3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45.6%減の2万2654戸で、4か月ぶりに減少となった。また、交付も同6.3%減の1万9757戸で、2か月ぶりに減少した。新築住宅の建設住宅性能評価の受付は同16.3%減の1万3142戸で、2か月ぶりの減少、交付は同11.5%減の2万4960戸と6か月連続で減少した。

＜新築住宅の2016年3月実績＞(1)設計住宅性能評価＝◇受付2万2654戸(前年同月比45.6%減)、うち一戸建住宅8285戸(同2.8%増)、マンション等1万4369戸(同57.2%減)◇交付1万9757戸(同6.3%減)、うち一戸建住宅8284戸(同8.0%増)、マンション等1万1473戸(同14.4%減)(2)建設住宅性能評価＝◇受付1万3142戸(前年同月比16.3%減)、うち一戸建住宅6099戸(同0.5%増)、マンション等7043戸(同27.0%減)◇交付2万4960戸(同11.5%減)、うち一戸建住宅9092戸(同4.1%増)、マンション等1万5868戸(同18.5%減)。

〔2016年3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1万1473戸(シェア58.1%)◇一戸建住宅8284戸(同41.9%)〔一戸建住宅の工法別内訳〕◇木造在来工法4188戸(シェア50.6%)◇プレハブ工法3050戸(同36.8%)◇木造2×4工法1034戸(同12.5%)など〔マンション等の構造別内訳〕◇RC造1万68戸(シェア87.8%)◇木造在来工法677戸(同5.9%)◇プレハブ509戸(同4.4%)など。

〔2000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274万9368戸◇交付270万5816戸(2)建設住宅性能評価＝◇受付221万9731戸◇交付209万2040戸。

＜既存住宅の実績＞(1)2016年3月の実績＝◇受付25戸(前年同月比108.3%増)◇交付50戸(同50.5%減)(2)2002年12月制度運用開始からの累計＝◇受付4860戸◇交付4708戸。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000667.html

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03-5253-8111 内線 39433

国交省、7月の主要建設資材需要、セメント、木材以外はマイナス予測

国土交通省がまとめた平成28年7月の「主要建設資材月別需要予測」によると、セメント、木材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＝390万t(前年同月比2.8%のプラス)◇生コンクリート＝775万m³(同0.04%のマイナス)〔木材〕82.5万m³(同3.9%のプラス)〔普通鋼鋼材、形鋼、小形棒鋼〕◇普通鋼鋼材＝165万t(同3.7%のマイナス)◇形鋼＝37万t(同5.9%のマイナス)◇小形棒鋼＝69万t(同0.9%のマイナス)〔アスファルト〕◇10.0万t(同1.0%のマイナス)。

〔URL〕<http://www.mlit.go.jp/common/001134218.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、5月の都心5区のオフィス空室率、11か月連続で4%台

三鬼商事がまとめた2016年5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2579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0.18P下げ4.05%となり、4%台は11か月連続となった。5月は大規模ビル1棟が満室で竣工したほか、既存ビルにも統合などに伴う成約の動きが見られた。解約の影響が少なかったこともあり、東京ビジネス地区全体の空室面積がこの1か月間で約1万3000坪減少し、平均空室率の低下は2か月連続となった。〔大型新築ビル(22棟)〕◇空室率＝18.67%(前月比4.67P減、前年同月比18.17P減)。5月は大規模ビル1棟を含めた新築ビル2棟が

竣工した。大規模ビルが満室稼働となったことや、竣工1年未満のビルにも成約の動きがあったことで、同空室率が低下した。[大型既存ビル(2579棟)]◇空室率=3.66%(前月比0.14P減、前年同月比0.84P減)、5月は統合や館内増床などに伴う成約の動きが見られ、同空室率が低下した。◇平均月額坪当たり賃料=1万8107円(前年同月比4.54%、787円の上昇、前月比では0.25%、46円の上昇)、5月は上げ幅がやや縮小したが東京ビジネス地区の平均賃料の動向に大きな変化はなく、2年5か月連続で小幅な上昇となった。

[URL] https://www.e-miki.com/market/download/sikyo/F1606_T0.pdf

【問合先】Mネット事業部 03-3275-0155

資格試験

国交省、平成28年度「マンション管理士試験」を11/27に実施

国土交通省は平成28年度の「マンション管理士試験」の実施について公表した。今年度の試験日時は11月27日(日)13:00~15:00。試験開催地は、札幌市、仙台市、東京都、名古屋市、大阪市、広島市、福岡市及び那覇市並びにこれら周辺地域。受験手数料は9400円。受験案内書は8月1日(月)から(公財)マンション管理センター(支部を含む)、都道府県及び政令指定都市にて配布。また、同センターのホームページに掲載する受験案内書をダウンロードすることにより入手可能。受験申込期間は9月1日(木)~30日(金)当日消印有効。合格発表は平成29年1月中旬に合格者の氏名と受験番号を官報で公告し、各受験者には同センターから合否通知書を送付するほか、同センターのホームページにも合格者の受験番号を掲載する。詳細は以下のURLを参照。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000134.html

<http://www.mankan.org/> ((公財)マンション管理センター)

【問合先】住宅局市街地建築課マンション政策室 03-5253-8111 内線 39683

(公財)マンション管理センター 03-3222-1611 (試験案内専用電話)

事業者公募

国交省、平成28年度サステナブル建築物等先導事業(木造先導型)提案募集を開始

国土交通省は、「平成28年度サステナブル建築物等先導事業(木造先導型)」の提案の募集を開始した。同事業は、構造・防火および生産システムの面で先導的な設計・施工技術の普及と低炭素社会の実現への貢献を目的に、住宅・建築物の木造・木質化によるリーディングプロジェクトを支援するもの。

対象事業の種類は、「建築物の木造化」または「建築物の内装・外装の木質化」のいずれかで、建築物における木造化・木質化の推進に向けたモデル性、先導性が高いプロジェクトとして選定されたものを補助の対象とする。応募締切りは7月15日(金)必着。選定は、平成28年度サステナブル建築物等先導事業(木造先導型)評価・実施支援室が、学識経験者で構成するサステナブル建築物等先導事業(木造先導型)評価委員会を組織して評価を行い、その評価結果を踏まえ同省が事業の採択を決定し、平成28年8月中・下旬頃を目処に事業採択を決定

する。応募に関する問合せ先・応募書類の入手・提出先は、平成 28 年度サステナブル建築物等先導事業(木造先導型)評価・実施支援室。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000668.html
<http://www.sendo-shien.jp/28/> (応募関係について)

【問合せ先】 住宅局住宅生産課木造住宅振興室 03-5253-8111 内線 39422
サステナブル建築物等先導事業(木造先導型)評価・実施支援室 03-3588-1808



シンポジウム

JARECO、「テクノロジーは近未来の不動産に何をもたらすか？」シンポジウム開催

(一社)日米不動産協力機構(JARECO)は、不動産情報システムなどについて研究するリアルエステートテック研究会を立ち上げる。その発足を記念して「テクノロジーは近未来の不動産に何をもたらすか？」をテーマとした JARECO 第 5 期総会&「リアルエステートテック研究会」発足記念シンポジウムを開催する。現在、金融業界で急速に広がり大きく注目されているファイナンステクノロジー「FinTech」。その不動産版として新たな波となりつつあるリアルエステートテクノロジー「リアルエステートテック」など、海外最新の不動産情報システムの流れを含め、国内のリーディング企業が今何を考え実行しようとしているのかを講演とディスカッションで紹介する。プログラムは二部構成で、第一部は同機構の事業報告・研究報告とマネーフォワード Fintech 研究所所長・瀧俊雄氏の基調講演「Fintech が金融業界にもたらした変革について」。第二部では「テクノロジー(Real Estate Technology)は近未来の不動産に何をもたらすか」をテーマとした講演とパネルディスカッションが行われる。参加費は一般が 4000 円、同機構会員は 2000 円、いずれも税込。定員の 200 名になり次第、締め切る。日時と会場は 6 月 21 日(火)13:00~15:45、日本大学経済学部 7 号館 2 階講堂(東京都千代田区)。詳細は URL を参照。〔URL〕 <http://jareco.org/service/event.cfm>

【問合せ先】 03-5843-8372



説明会

国交省、平成 28 年度「サービス付き高齢者向け住宅整備事業」等で説明会開催

国土交通省は、高齢者世帯等の多様な世帯が安心して健康に暮らすことができる住環境の実現へ向け平成 28 年度「サービス付き高齢者向け住宅整備事業」、「スマートウェルネス拠点整備事業」、「スマートウェルネス住宅等推進モデル事業」、「住宅確保要配慮者あんしん居住推進事業」で募集を実施しているが、このほど各事業内容の周知を図るため事業者を対象とした説明会を全国 10 か所(鳥取・新潟・高知・東京・大阪・福岡・広島・名古屋・札幌・仙台)で開催する。開催期間は 6 月 24 日(金)~7 月 27 日(木)。講師は同省担当官等。参加費は無料。参加方法や開催会場など詳細は URL を参照。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/house07_hh_000155.html

【問合せ先】 住宅局安心居住推進課 03-5253-8111 内線 39835、39856
平成 28 年度「サ高住整備事業」及び「あんしん事業」等説明会事務局 0120-555-312