

今週の  
フラッシュ

## 8月の中古マンション、成約1.3%減、価格44か月連続増

## ～東日本レイズ、8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8月度(8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21万2723件(前年同月比8.6%減)と減少、このうち売物件の登録件数が5万767件(同10.8%減)、賃貸物件の登録件数が16万1956件(同7.8%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6378件(同0.8%増)、賃貸物件は1万6345件(同2.6%増)で、成約報告の合計は2万2723件(同2.1%増)と前年水準より増加した。

8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2384件で前年同月比1.3%減と2か月ぶりに減少となった。成約㎡単価は47.69万円で同6.4%上昇、成約価格は3009万円で同6.3%上昇し、ともに2013年1月から44か月連続で前年同月を上回った。専有面積は63.11㎡で同0.1%縮小し、2015年5月から16か月連続で前年同月を下回った。地域別の成約件数は、東京都区部は975件(前年同月比3.1%増)で、5か月連続で前年同月を上回った。多摩地区は225件(同5.9%減)で、前月の増加から再び減少となった。横浜・川崎市は439件(同1.8%減)で2か月ぶりに前年同月を下回った。神奈川県他は155件(同17.1%減)で、2桁減となった。埼玉県は280件(同7.6%減)で、2か月ぶりに前年同月を下回った。千葉県は310件(同5.8%増)で3か月連続の増加。成約件数は東京都区部と千葉県以外の各地域が前年同月比で減少し、なかでも神奈川県他は同2桁減となった。成約㎡単価は、すべての地域が前年同月比で上昇し、東京都区部は2012年10月から47か月連続で、多摩地区は2015年5月から16か月連続でいずれも前年同月を上回った。中古戸建住宅の成約件数は889件(同3.7%減)で、前月の2桁増から減少となった。成約価格は前年同月比で6.0%上昇し、7月に続いて前年同月を上回った。土地面積は同1.2%縮小し、建物面積は同0.5%拡大した。

成約価格をみると、中古マンションの成約平均価格は3009万円(前年同月比6.3%上昇)で、2013年1月から44か月連続で前年水準を上回ったが、7月(4.5%上昇)と比べると上昇率は1.8P上昇した。中古戸建住宅の成約平均価格は3092万円(同6.0%上昇)で、2か月連続で前年同月を上回り、前月比でも0.8P上昇し2か月連続の上昇となった。新築戸建住宅の成約平均価格は3591万円(同5.1%上昇)で、7か月連続で上昇した。

## 《2016年8月度のレイズ活用実績の概要》

[新規登録件数]21万2723件(前年同月比8.6%減)、うち◇売物件=5万767件(同10.8%減)◇賃貸物件=16万1956件(同7.8%減) [成約報告件数]2万2723件(同2.1%増)、うち

◇売物件＝6378件(同0.8%増)◇賃貸物件＝1万6345件(同2.6%増) [条件検索] 957万6286件(同4.2%減) [図面検索] 1989万8416件(同4.8%減) [東日本月末在庫状況] 56万7335件(同2.5%減)、うち◇売物件＝16万8508件(同1.8%増)◇賃貸物件＝39万8827件(同4.3%減) [総アクセス件数] 3084万2427件(同4.6%減)―と2か月ぶりに減少。

#### 《2016年8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＝2384件(前年同月比1.3%減)で2か月ぶりに減少。東京都区部、千葉県以外の各地域が前年同月比で減少した◇成約㎡単価＝首都圏平均47.69万円(同6.4%上昇)で、2013年1月以来44か月連続の上昇◇成約平均価格＝3009万円(同6.3%上昇)で、44か月連続で前年水準を上回り、7月(4.5%上昇)と比べると1.8P上昇となった◇成約平均面積＝63.11㎡(同0.1%減)、2015年5月から16か月連続で前年同月を下回った◇平均築年数＝20.26年◇新規登録件数＝1万4663件(同4.9%増)で、2015年1月から20か月連続で前年同月を上回ったが、前月比では9.3%減少し2か月ぶりに減少【中古戸建住宅】◇成約件数＝889件(前年同月比3.7%減)で、横浜・川崎市と千葉県が前年同月比で2桁減となったが、神奈川県他は17か月連続で、多摩地区は13か月連続で、埼玉県は11か月連続でいずれも前年同月を上回った◇成約平均価格＝3092万円(同6.0%上昇)で、2か月連続で前年同月を上回った◇土地面積＝151.11㎡(同1.2%減)、前月の拡大から縮小となった◇建物面積＝106.52㎡(同0.5%増)、3か月連続の拡大◇平均築年数＝20.54年◇新規登録件数＝4299件(同13.0%減)で2桁減となり、7か月連続で減少し、前月比も16.8%減で前月の増加から減少に転じた【新築戸建住宅】◇成約件数＝376件(前年同月比11.9%増)で、2か月連続で2桁増◇成約平均価格＝3591万円(同5.1%上昇)で、7か月連続の上昇◇土地面積＝123.30㎡(同7.1%増)で、3か月連続で拡大◇建物面積＝99.29㎡(同0.9%増)で、3か月連続で拡大【土地(面積100～200㎡)】◇成約件数＝446件(前年同月比3.0%増)で、2か月連続で増加◇成約㎡単価＝17.51万円(同10.4%下落)2か月ぶりに下落◇成約平均価格＝2514万円(同9.9%下落)で、2か月ぶりに下落。

[URL] [http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/MW\\_201608data.pdf](http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/MW_201608data.pdf) (マーケットウォッチ)

[http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw\\_201608\\_summary.pdf](http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw_201608_summary.pdf) (サマリーレポート)

[http://www.reins.or.jp/pdf/info/nl/NL\\_201608.pdf](http://www.reins.or.jp/pdf/info/nl/NL_201608.pdf) (実績報告)

【問合せ】03-5296-9350

## 調査統計

### 国交省、7月の建設総合統計、出来高総計は前年同月比0.9%増の3.9兆円

国土交通省がまとめた、「建設総合統計」(平成28年7月分)によると、7月の出来高総計は3兆9704億円(前年同月比0.9%増)で、このうち民間総計は2兆4917億円(同4.5%増)、公共総計は1兆4788億円(同4.6%減)となっている。

建設総合統計は、国内の建設活動を出来高ベースで把握することを目的とした加工統計で、建築着工統計調査や建設工事受注動態統計調査から得られる工事費額を着工ベースの金額として捉え、これらを月次の出来高ベースに展開して月毎の建設工事の出来高を推計している。内閣府が作成する四半期別GDP速報等の基礎データとして活用。

〔民間の出来高総計の内訳〕〈建築〉2兆575億円(前年同月比4.6%増)、うち居住用1兆3165億円(同6.0%増)、非居住用7410億円(同2.2%増)〈土木〉4342億円(同4.2%増)。

〔公共の出来高総計の内訳〕〈建築〉2792億円(前年同月比10.4%減)、うち居住用586億円(同8.7%減)、非居住用2206億円(同10.9%減)〈土木〉1兆1996億円(同3.2%減)。

〔地域別の出来高〕◇北海道=2388億円(前年同月比9.7%増)◇東北=4998億円(同10.0%減)◇関東=1兆3582億円(同2.6%増)◇北陸=2057億円(同0.05%増)◇中部=4751億円(同7.3%増)◇近畿=5020億円(同0.3%増)◇中国=1925億円(同2.1%減)◇四国=1092億円(同5.1%増)◇九州・沖縄=3890億円(同0.2%増)。

〔URL〕[http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04\\_hh\\_000633.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000633.html)  
<http://www.mlit.go.jp/common/001145433.pdf>(7月分統計概要)

【問合せ先】総合政策局情報政策課建設経済統計調査室 03—5253—8111 内線 28611、28612

## 市場動向

### 不動研、東京23区のマンション賃料は新築・中古ともに前期比・前年同期比で上昇

(一財)日本不動産研究所がまとめた都心5区(千代田・中央・港・新宿・渋谷)と東京23区のマンション賃料・価格について調査した「住宅マーケットインデックス2016年上期」によると、東京23区のマンション賃料は、新築および中古の全てのタイプが前期比(2015年下期)・前年同期比(2015年上期)ともに上昇し、なかでも、大型タイプの上昇幅が最も大きい。東京23区のマンション価格は、新築は前期の大幅上昇の反動もあってやや下落となった。中古は概ね上昇傾向が続き、全てのタイプが1988年の調査開始以来の最高値となった。

《マンション賃料(新築・中古)》〈都心5区〉新築・中古の全てのタイプが前期比(2015年下期)・前年同期比(2015年上期)ともに上昇した。〈東京23区〉都心5区と同様に新築・中古の全てのタイプが前期比(同)・前年同期比(同)ともに上昇した。

《マンション価格(新築・中古)》〈都心5区〉新築の大型タイプは前期(2015年下期)の大幅上昇の反動もあってやや下落、標準タイプは上昇基調が継続、小型タイプは下落から上昇に転換。また、中古の標準タイプは7期連続上昇し、調査開始(1988年)以来の最高値となり、小型と大型タイプともに最高値となった。〈東京23区〉新築は前期(同)の大幅上昇の反動もあってやや下落となったが、依然として高い水準である。中古の標準タイプは7期、小型タイプは8期連続でいずれも上昇し、調査開始(同)以来の最高値となり、大型タイプは一進一退で推移しながらも最高値となった。

〔URL〕<http://www.reinet.or.jp/>

【問合せ先】研究部 03-3503-5335

## 事業者公募

### 国交省、「平成28年度(第2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2回)既存建築物省エネ化推進事業(省エネルギー性能の診断・表示に対する支援)」について提案募集を開始した。同事業は、既存住宅・建築物の省エネルギー性能の診断・表示に対して国が費用の一部を支援することで、住宅・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。省エネ性能の優れた住宅・建築物が世の中で適切に評価される環境を整備するため、省エネ改修工事を伴わない既存住宅・建築物に対して省エネルギー性能を診断し表示する費用に対し支援する。省エネルギー性能の表示方法等において、特に波及効果が高い提案については定額の補助を行う。

◇**主な事業要件**：300 m<sup>2</sup>以上の既存住宅・建築物における省エネ性能の診断・表示◇**補助対象費用**：①省エネルギー性能の診断に要する費用、②省エネルギー性能の第三者認証・認定の取得に要する費用、③省エネルギー性能の表示に要する費用(表示プレート代等)◇**補助率・補助限度額**：補助対象費用①～③に掲げる費用の1/3とする。ただし、省エネルギー性能表示の普及に資する取組を提案し、波及効果が高いと認めた場合は定額で補助する。

応募締切日は、第1次締切日＝10月14日(金)、第2次締切日＝11月14日(月)、第3次締切日＝11月30日(水)、いずれも当日消印有効。応募方法など詳細はURLを参照。

〔URL〕 [http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000690.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000690.html)

(一社)環境共生住宅推進協議会省エネ改修審査室(省エネ性能表示担当)

[http://www.kkj.or.jp/kizon\\_se/index.html](http://www.kkj.or.jp/kizon_se/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

(一社)環境共生住宅推進協議会省エネ改修審査室(省エネ性能表示担当) 03—5579—8792

## イベント案内

### 国交省、「土地月間」の10月、全国各地で講演会や無料相談会など開催

国土交通省は将来の豊かな生活形成の一環として、土地の有効利用など土地施策への取組で土地に関する基本理念の普及・啓発を目的に10月を「土地月間」、10月1日を「土地の日」と定め国と地方公共団体、関係団体等が全国で土地に関する講演会や無料相談会など様々なイベントを10月1日(土)～31日(月)まで開催する。

主なイベントとして、(公社)日本不動産鑑定士協会連合会による「無料相談会」を11月9日(水)まで全国約200市区町村で開催するほか、(一財)土地情報センターによる「土地月間記念講演会」(10月6日(木)13:00～15:00、朝日生命ホール(大阪市中央区))などが予定されている。このほかの行事等は下記URLから。

〔URL〕 <http://www.mlit.go.jp/common/001145629.pdf>

【問合先】土地・建設産業局総務課 03—5253—8111 内線 30122、30123

### 東京都、住生活月間の10月「分譲マンション維持管理促進キャンペーン」実施

東京都は、住生活月間行事の一環として10月を「分譲マンション維持管理促進キャンペーン」期間と定め、区市や住宅・建築関係団体と連携しマンション管理に関するセミナーや無料相談会などを東京12区9市で10月1日(土)～11月19日(土)まで開催する。分譲マンションは、東京都民の主要な居住形態として広く普及している。良質なマンションストックを形成し、将来の世代へ継承していくには、管理組合による適切な維持管理が重要であり、適切な維持管理の促進に向けた機運を盛り上げ、管理組合の管理に関する基礎知識や管理組合運営の方法、大規模修繕の進め方などを習得することを目的に実施。同キャンペーンは、(独)

住宅金融支援機構による「分譲マンションの修繕・耐震等に係る融資のご相談」(無料)をはじめ、東京都と(一社)東京都マンション管理士会共催の「東京都マンション管理・再生セミナー2016」などが開催される。各区市で開催されるキャンペーンの詳細はURLを参照。

〔URL〕 <http://www.metro.tokyo.jp/tosei/hodohappyo/press/2016/09/15/07.html>

【問合せ先】 都市整備局住宅政策推進部マンション課 03—5320—5004



## 講習会

### 建築環境・省エネ機構、「半日でわかる住宅外皮性能のパソコン計算演習」追加開催

(一財)建築環境・省エネルギー機構(IBE C)は、「一建築物省エネ法に基づく半日でわかる住宅外皮性能のパソコン計算演習」の追加講習会を開催する。同講習会の演習用に作成したオリジナルの木造住宅計算用のプランをもとに外皮計算用エクセルシート(外皮計算シート)を用いて行うことで、外皮平均熱貫流率、冷房期の平均日射熱取得率及び暖房期の平均日射熱取得率の習得を目的としている。このスキルにより、住宅性能表示制度、長期優良住宅の認定制度、低炭素建築物認定制度、フラット 35 Sなどの制度について省エネ関連部分への適合性を判断できる。対象者は、EXCEL(表計算ソフト)の操作技術をお持ちの方で①外皮基準の計算方法を身につけたい方、②木造住宅の企画・設計・建設に携わる実務者、③住宅の省エネルギー基準を詳しく学びたい方。プログラムは、①建築物省エネ法における外皮性能基準のポイント、②外皮性能の算出方法のポイント、③パソコンによる外皮計算シートを用いた演習(パソコンは受講者各自で用意のこと)。同講習会は、建築CPD(継続能力/職能開発)情報提供制度の認定プログラム。受講料は1万2000円(税込、テキスト代込)、開催日時は9月29日(木)、10月26日(水)、11月21日(月)のいずれも13:30~16:30、会場は同機構会議室(東京都千代田区)。定員はいずれも20名になり次第、締め切る。受講申し込み方法などはURLから。

【問合せ先】 住宅研究部 03—3222—0537

〔URL〕 [http://www.ibec.or.jp/seminar/files/h28\\_housing\\_hull-pc\\_seminar02.pdf](http://www.ibec.or.jp/seminar/files/h28_housing_hull-pc_seminar02.pdf)



## 協会だより

### 改正犯罪収益移転防止法(10月1日施行)対応のセミナーを開催

当協会は、10月14日(金)13時から、改正犯罪収益移転防止法をテーマに弁護士の布施明正氏を講師に招き、不動産仲介セミナーを開催する。改正法は10月1日に施行されるが、主な改正内容は、①印鑑登録証明書や国民年金手帳など顔写真のない本人確認書類は提示を受けるだけでは確認方法が不十分となり追加的措置が必要になる、②実質的支配者が法人の場合は自然人まで遡って確認が必要になる、③法人の取引担当者を確認する際に社員証は利用できなくなる、④努力義務として宅地建物取引業者等特定事業者は体制整備に関する規程を整備する必要があるなどとなっている。また、現在各社が利用している確認記録(個人・法人)についても、改正内容に対応させる必要がある。なお、当日は宅地建物取引業法及び賃貸住宅管理業者登録制度の改正内容、DIY型賃貸借契約書式についても概要説明を行う。

【問合せ先】 全住協事務局 03—3511—0611