

今週の フラッシュ

中古M・戸建、新築戸建の成約件数が増加

～東日本レイنز、7～9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(東日本レイنز)がまとめた2016年7～9月期の「首都圏不動産流通市場動向」によると、中古マンションの成約件数は前年同期比9.1%増で6四半期連続して前年同期を上回ったほか、中古戸建住宅の成約件数も同9.2%増で6四半期連続の増加、新築戸建住宅も同11.9%増で4四半期連続の増加となり、いずれも好調さをみせている。成約平均価格を前年同期比でみると、中古マンション、中古戸建住宅、新築戸建住宅ともに前年同期の水準を上回っている。新規登録件数では、中古マンションは7四半期連続で前年同期を上回ったが、中古戸建住宅は4四半期連続して前年同期を下回っている。

【中古マンションの概況】◇成約件数＝8724件(前年同期比9.1%増)で、6四半期連続で前年同期を上回っている。神奈川県他を除く各地域が前年同期比で増加し、東京都区部と千葉県は2桁増となった。7～9月期の首都圏全体に占める成約件数比率は、東京都区部が41.6%、横浜・川崎市は18.1%だった。◇成約㎡単価＝首都圏平均48.06万円(同5.7%上昇)、2013年1～3月期から15四半期連続で前年同期を上回った。首都圏すべての地域が前年同期比で上昇。東京都区部は2013年1～3月期から15四半期連続で、多摩地区は同10～12月期から12四半期連続で、埼玉県と千葉県は2014年7～9月期から9四半期連続でいずれも前年同期を上回った◇成約平均価格＝3047万円(同5.5%上昇)で、2012年10～12月期から16四半期連続で上昇◇成約平均面積＝63.41㎡(同0.2%縮小)、ほぼ横ばいながら6四半期連続で縮小している◇平均築年数＝20.29年◇新規登録件数＝4万7440件(同6.7%増)で、7四半期連続で前年同期を上回った。

【中古戸建住宅の概況】◇成約件数＝3148件(前年同期比9.2%増)で、6四半期連続して前年同期を上回った。横浜・川崎市以外の地域が前年同期比で増加し、東京都区部や多摩地区、埼玉県、神奈川県他は2桁増となった。多摩地区と千葉県、神奈川県他は6四半期連続で前年同期を上回った。7～9月期の首都圏全体に占める地域別の成約件数比率は、千葉県が21.2%、埼玉県が19.9%などとなっている。◇成約平均価格＝3082万円(2.5%上昇)で、3四半期ぶりに上昇した◇土地面積＝首都圏平均148.74㎡(同0.6%縮小)、2四半期連続の縮小◇建物面積＝107.18㎡(同0.4%拡大)、3四半期ぶりに拡大◇平均築年数＝21.07年◇新規登録件数＝1万4571件(同9.2%減)で4四半期連続で前年水準を下回っている。

【新築戸建住宅の概要】◇成約件数＝1244件(前年同期比11.9%増)で、4四半期連続して前年同期を上回っている◇成約平均価格＝3558万円(同3.5%上昇)で、5四半期連続で上昇した◇土地面積＝首都圏平均119.04㎡(同1.4%拡大)、2四半期ぶりに拡大◇建物面積＝98.26㎡(同0.1%拡大)、横ばいながら2四半期ぶりに拡大。

【土地(面積 100～200 ㎡)の概要】◇成約件数＝1581 件(前年同期比 11.6%増)で、6 四半期連続して前年同期を上回っている◇成約㎡単価＝19.55 万円(同 0.9%上昇)で、2 四半期ぶりに上昇◇成約平均価格＝2834 万円(同 1.3%上昇)で、2 四半期ぶりに上昇に転じた。

〔URL〕 http://www.reins.or.jp/pdf/trend/sf/sf_201607-09.pdf

【問合先】 03—5296—9350



政策動向

国土省、違法貸しルームの是正指導で 2004 件調査、違反は 1421 件

国土交通省は「違法貸しルームの是正指導等の状況」(平成 28 年 8 月 31 日現在)をまとめた。調査対象物件数は 2004 件で、このうち◇調査中の物件＝257 件◇建築基準法(建築基準法関係条例含む)違反が判明した物件＝1421 件◇建築基準法(建築基準法関係条例含む)違反なしが判明した物件＝117 件◇調査開始時点で施設が閉鎖されていた物件や、調査により貸しルーム以外であることが明らかになった物件＝209 件—となっている。

同省では引き続き特定行政庁と連携し、建築物の安全性の確保を進めていくとしている。

〔URL〕 <http://www.mlit.go.jp/common/001149204.pdf>

【問合先】住宅局建築指導課建築安全調査室 03—5253—8111 内線 39525、39564

住金機構、フラット 35(買取型)の平成 28 年 7～9 月分の申請は 3.9 万戸

(独)住宅金融支援機構がまとめた証券化支援事業に係る【フラット 35】の平成 28 年度第 2 四半期(平成 28 年 7～9 月分)の申請件数によると、証券化支援事業【フラット 35(買取型)】の買取申請戸数は 3 万 9744 戸、買取実績戸数は 3 万 2997 戸(金額は 9001 億 378 万円)となった。また、【フラット 35(保証型)】〔住宅融資保険(保証型)が付保されたもの〕は付保申請戸数 1435 戸、付保実績戸数 107 戸(金額は 31 億 7044 万円)。

〔URL〕 http://www.jhf.go.jp/topics/topics_20161018_2.html

【問合先】お客様コールセンター 0120—0860—35



調査統計

国土省、主要建設資材の需給は全ての資材が均衡、価格は横ばい

国土交通省は今年 10 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〕＝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〕＝全ての資材が「横ばい」。〔需給動向〕＝全ての資材が「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/001149612.pdf>

【問合先】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

住宅リフォーム・紛争処理C、「住宅相談統計年報 2016」電話相談件数 9.6%増

(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターがまとめた、2015 年度の住宅相談と紛争処理の集計・分析をした「住宅相談統計年報 2016」によると 2015 年度の消費者から同センターへの電話相談全体の件数は 2 万 8638 件(前年度比 9.6%増)で、そのうち「住宅の不具合や契約等のトラブルに関する相談」は 1 万 9227 件(同 7.0%増)だった。電話相談全体件数の内訳としては「新築(中古を含む)等相談」が 1 万 8786 件(同 11.6%増)、「リフォーム相談」が 9852 件(同 5.9%増)、リフォーム相談のうち「訪問販売のトラブルに関する相談」が 673 件(同 16.8%増)、事業者から取得したリフォームの見積書に関して電話で助言する「リフォーム見積チェックサービス」が 574 件(同 7.5%増)となっている。2014 年度に比べて電話相談全体の件数をはじめ、いずれの相談区分においても、相談件数は増加している。相談内容では、住宅のトラブルに関する相談が最も多く、電話相談全体の 67.1%を占めている。

また、専門家相談(全国の弁護士会での弁護士と建築士による対面相談)の実施件数は前年度比 2.3%増の 1848 件で、うち「評価住宅について」が 187 件(前年度比 5.1%増)、「保険付き住宅について」が 762 件(同 2.4%増)、「リフォームについて」が 899 件(同 1.7%増)となった。なお、評価住宅と保険付き住宅の両方に該当する住宅の相談は保険付き住宅に含まれている。そのほか、指定住宅紛争処理(全国の弁護士会)による、買主と売主、発注主と請負人との紛争処理を支援する、住宅紛争処理の申請受付件数は 158 件(同 3.7%減)で、うち「評価住宅について」が 31 件(同 14.8%増)、「保険付き住宅について」が 127 件(同 7.3%減)。2000 年の制度開始からの累計は 944 件。住宅紛争処理終結事件件数は同 25.2%増の 159 件、制度開始後の累計は 843 件。

【URL】 https://www.chord.or.jp/news/pdf/happyo_20161020.pdf

【問合先】 住宅相談消費者支援本部消費者支援部 03—6830—4353



市場指標

不動産研住宅価格指数、8 月の首都圏総合は 2 か月ぶりに上昇

(一財)日本不動産研究所は 8 月の「不動産研住宅価格指数」(対象＝首都圏の既存マンション、基準日 2000 年 1 月＝100 P)をまとめた。首都圏総合は 88.99 P(前月比 1.51%増)で、2 か月ぶりに上昇した。【地域別の内訳】◇東京＝97.38 P(前月比 1.42%増)で、2 か月ぶりに上昇◇神奈川＝84.53 P(同 1.48%増)で、3 か月連続で上昇◇千葉＝69.38 P(同 2.53%増)で、2 か月ぶりに上昇◇埼玉＝72.22 P(同 1.11%増)で、2 か月連続で上昇。

【URL】 <http://www.reinet.or.jp/pdf/fudoukenjutakuhyouka/LatestRelease20161025-J.pdf>

【問合先】 研究部 03—3503—5335



市場動向

アットホーム、9 月の首都圏居住用賃貸物件の成約は前年同月比 6.8%減の 1.7 万件

アットホームがまとめた 2016 年 9 月の「首都圏居住用賃貸物件市場動向」によると、首

都圏の居住用賃貸物件の成約数は1万7628件で、前年同月比6.8%減少し7か月連続でマイナスとなり、首都圏全エリアで3か月連続の減少となった。ただ、新築アパートの成約は同2か月連続して増加と堅調で、なかでもシングル向きが同2年9か月連続増と好調に推移している。面積帯別では、ファミリー向きアパートが同4か月ぶりに増加に転じている。[居住用賃貸物件の登録状況] ◇首都圏の登録件数=23万6374件(前年同月比5.7%減)、うち◇東京23区=9万8710件(同12.0%減)◇東京都下=2万3964件(同5.1%減)◇神奈川県=6万6587件(同2.2%増)◇埼玉県=2万4988件(同0.5%減)◇千葉県=2万2125件(同3.8%減)一で、神奈川県以外は前年同月を下回っている。[1㎡当たり登録賃料] ◇賃貸マンション=2576円(前年同月比1.5%下落)◇賃貸アパート=2185円(前年同月2185円)。[1戸当たり登録賃料] ◇賃貸マンション=9.00万円(前年同月比3.0%下落)◇賃貸アパート=5.97万円(同1.2%下落)。[成約のエリア別状況] ◇首都圏の成約件数=1万7628件(前年同月比6.8%減)。前年同月比7か月連続減。全エリアで3か月連続減少。東京23区は、城南エリアの成約減が目立つ。東京都下のアパートは同9か月ぶりに増加。神奈川県は、中古マンションと新築アパートが増加している◇東京23区=7804件(前年同月比9.8%減)◇東京都下=1451件(同3.5%減)◇神奈川県=4550件(同2.7%減)◇埼玉県=2039件(同7.3%減)◇千葉県=1784件(同5.1%減)一で、首都圏全エリアで減少。[㎡当たり成約賃料・首都圏平均] ◇賃貸マンション=2603円(前年同月比0.04%上昇)、前年同月とほぼ横ばい◇賃貸アパート=2163円(同0.1%下落)、2か月ぶりに下落。[1戸当たり成約賃料・首都圏平均] ◇賃貸マンション=8.88万円(前年同月比2.3%下落)、12か月連続の下落◇賃貸アパート=6.30万円(同1.4%上昇)、3か月連続の上昇。 【問合先】 広報担当 03-3580-7185
[URL] <http://athome-inc.jp/wp-content/uploads/2016/10/2016102501.pdf>

セミナー

国交省、「不動産ストックビジネスセミナー」を東京・大阪・福岡で開催

国土交通省は、「不動産ストックビジネスセミナー～クラウドファンディングを活用した不動産ストック再生の推進に向けて～」を東京・大阪・福岡で開催する。人口減少・少子高齢化が進む中で地域の活力を維持し高めていくためには、空き家・空き店舗など、地域で増加している低未利用不動産ストックを貴重な地域資源として捉え、再生・活用していく「不動産ストックビジネス」を拡大することが必要だ。同省では、不動産ストックビジネスにおいて、クラウドファンディングなど小口の資金を一層活用できるよう、出資を募って不動産の売買・賃貸を行い、その収益を分配する事業に関する許可制度である不動産特定共同事業制度の見直しに向けた検討を進めている。同セミナーは、不動産特定共同事業の検討の方向性や、不動産ストックビジネスの先進的な取組について紹介し、参加者と意見交換を行う。プログラムは、国土交通省担当官による「不動産特定共同事業制度の見直しに向けた検討の方向性」や、ゲストスピーカー(会場により異なる)による「不動産ストックビジネスの先進的な取組」の講演をはじめ、参加者と意見交換を行うフリーディスカッションが予定されている。各会場の開催日とゲストスピーカーは、◇東京会場：11月16日(水)TKP市ヶ谷カンファレンスセンター(東京都新宿区)、ゲストスピーカー=(一社)リノベーション住宅推進協

議会 会長・内山博文氏、◇**大阪会場**：11月25日(金)TKP新大阪カンファレンスセンター(大阪市淀川区)、同＝(株)八清代表取締役・西村孝平氏、◇**福岡会場**：12月2日(金)TKP博多駅前シティセンター(福岡市博多区)、同＝(株)スペースRデザイン代表取締役・吉原勝己氏。いずれも時間は13:00～15:00、参加費は無料、定員は54名。参加申込など詳細はURLを参照、問い合わせは同省が運営を委託している(株)価値総合研究所まで。

なお、来年1～2月には、札幌市・仙台市・名古屋市での開催を予定している。

〔URL〕<http://www.vmi.co.jp/symposium/business/h28fudosanstockbusiness01.html>

【問合先】(株)価値総合研究所 不動産ストックビジネスセミナー係 03—5205—7903

シンポジウム

「テクノロジーの進化はまちと産業に何をもたらすか？」合同シンポジウム

資産評価政策学会、(公社)都市住宅学会、(公社)日本不動産学会主催、当協会ほか16団体が後援する合同シンポジウム「テクノロジーの進化はまちと産業に何をもたらすか？」が開催される。同シンポジウムは、これまで日本の都市はその時々々の最先端の技術を使い、どのような問題を解決してきたのかを振り返り、今後の技術革新の動向はまちや産業に何をもたらすのかを見据えるための議論を行う。プログラムは2部構成で、第1部はPwCアドバイザリー合同会社パートナー インフラ・PPP部門統括 都市ソリューションセンター長・野田由美子氏による基調講演「日本の都市はどんな技術を使って、どんな問題を解決してきたのか?」、第2部は、コーディネータに東京大学大学院工学研究科教授・浅見泰司氏を迎え、野田由美子氏、東京大学生産技術研究所教授・大口敬氏、(株)日立製作所社会イノベーション協創統括本部東京社会イノベーション協創センタ顧客協創プロジェクト・鈴木敬氏、(株)ネクストR&Dユニット長・秋山剛氏、国土交通省都市局長・栗田卓也氏らパネリストによるパネルディスカッション「技術革新はまちと産業に何をもたらすのか?」などが行われる。日時と会場は11月26日(土)15:30～18:00、日本大学経済学部7号館大講堂(東京都千代田区)、参加は一般も可、参加費は無料。定員の280名になり次第締め切る。詳細はURLを参照。

〔URL〕http://www.jares.or.jp/events/2016_autumn_meeting_sympo.html

協会だより

◆11月の行事予定

◇15日(火)	13:30～	不動産仲介セミナー(金商法二種登録事業者向けセミナー)東京会場〔主婦会館〕
	14:00～	公正競争規約研修会(組織委員会)〔弘済会館〕
◇24日(木)	15:30～	中古建築物の再生・価値の創造研究会(政策委員会)〔協会会議室〕
◇29日(火)	16:00～	流通委員会〔弘済会館〕
	17:30～	同懇親会〔同上〕
	17:00～	住生活女性会議座談会(組織委員会)〔ザ・キャピトルホテル東急〕
	18:30～	同懇親会〔同上〕