

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers



12月の中古M、成約17.7%増、成約価格48か月連続増

～東日本レインズ、昨年12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:東日本レインズ)がまとめた2016年12月度(12月1日～27日)の「レインズ活用実績報告」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、レインズ活用実績は、東日本の新規登録件数が20万580件(前年同月比10.5%減)と減少、このうち売物件の登録件数が4万9382件(同12.0%減)、賃貸物件の登録件数が15万1198件(同10.0%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7302件(同11.9%増)、賃貸物件は1万8134件(同9.1%増)で、成約報告の合計は2万5436件(同9.9%増)と前年水準より増加した。

昨年12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2993件で前年同月比17.7%増と、2桁増となった。成約㎡単価は49.78万円で同9.5%上昇、成約価格は3122万円で同9.0%上昇し、ともに2013年1月から48か月連続で前年同月を上回った。専有面積は62.73㎡で同0.5%縮小し、3か月ぶりに前年同月を下回った。地域別の成約件数は、東京都区部は1275件(前年同月比25.0%増)で2桁増となり、9か月連続で前年同月を上回った。多摩地区267件(前年同月267件)は前年同月と同件数であった。横浜・川崎市511件(前年同月比13.1%増)と増加、神奈川県他217件(同23.3%増)も増加し、いずれも2桁増で4か月連続の増加となった。埼玉県353件(同18.5%増)と増加し、千葉県370件(同12.1%増)も増加し、ともに2桁増で2か月ぶりに増加となった。成約件数は多摩地区以外の各地域が前年同月比で2桁増となった。成約㎡単価は、すべての地域が3か月連続で前年同月比で上昇し、東京都区部は2012年10月から51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957件(同3.2%増)で、2か月ぶりに増加。成約価格は前年同月比で1.4%上昇し、3か月連続の上昇。土地面積は同1.4%拡大し、建物面積は同0.1%縮小した。

成約価格をみると、中古マンションの成約平均価格は3122万円(前年同月比9.0%上昇)で、2013年1月から48か月連続で前年水準を上回り、11月(8.8%上昇)と比べると上昇率は0.2P拡大した。中古戸建住宅の成約平均価格は2988万円(同1.4%上昇)で、3か月連続で前年同月を上回り、前月比では0.9P下落した。新築戸建住宅の成約平均価格は3712万円(同6.7%上昇)で、11か月連続で上昇した。

《2016年12月度のレインズ活用実績の概要》

[新規登録件数] 20万580件(前年同月比10.5%減)、うち◇売物件=4万9382件(同12.0%減)◇賃貸物件=15万1198件(同10.0%減) [成約報告件数] 2万5436件(同9.9%増)、うち◇売物件=7302件(同11.9%増)◇賃貸物件=1万8134件(同9.1%増) [条件検索] 950万652件(同1.1%増) [図面検索] 1932万2384件(同3.9%増) [東日本月末在庫状

況] 57万456件(同3.3%減)、うち◇売物件=16万9611件(同0.1%減)◇賃貸物件=40万845件(同4.6%減) [総アクセス件数] 3014万1740件(同2.5%増)、2か月ぶりに増加。

《2016年12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=2993件(前年同月比17.7%増)で2桁増となり4か月連続の増加。多摩地区以外の各地域が前年同月比で2桁増となり、東京都区部は9か月連続で前年同月を上回った◇成約㎡単価=首都圏平均49.78万円(同9.5%上昇)で、2013年1月以来48か月連続の上昇◇成約平均価格=3122万円(同9.0%上昇)で、48か月連続で前年水準を上回り、11月(8.8%上昇)と比べると上昇率は0.2P拡大した◇成約平均面積=62.73㎡(同0.5%減)、3か月ぶりに減少した◇平均築年数=20.73年◇新規登録件数=1万5052件(同4.0%増)で、2か月ぶりに前年同月を上回ったが、前月比は4.9%減で2か月連続で減少**【中古戸建住宅】** ◇成約件数=957件(前年同月比3.2%増)で、2か月ぶりに前年同月を上回った。東京都区部と神奈川県他以外の各地域が前年同月比で増加し、横浜・川崎市は5か月ぶりに前年同月を上回った◇成約平均価格=2988万円(同1.4%上昇)で、3か月連続で前年同月を上回った◇土地面積=153.58㎡(同1.4%増)、2か月ぶりに拡大◇建物面積=105.86㎡(同0.1%減)、2か月連続で縮小◇平均築年数=21.01年◇新規登録件数=4606件(同1.2%増)で11か月ぶりに増加し、前月比は7.7%減で2か月連続の減少**【新築戸建住宅】** ◇成約件数=331件(前年同月比8.9%増)◇成約平均価格=3712万円(同6.7%上昇)で、11か月連続の上昇◇土地面積=120.58㎡(同3.8%増)で、2か月連続の拡大◇建物面積=98.25㎡(同0.3%減)で、2か月ぶりの縮小**【土地(面積100~200㎡)】** ◇成約件数=490件(前年同月比17.8%増)で、3か月ぶりの増加◇成約㎡単価=19.53万円(同6.3%上昇)2か月ぶりの上昇◇成約平均価格=2819万円(同6.9%上昇)で、2か月ぶりの上昇。

[URL] http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/MW_201612data.pdf (マーケットウォッチ)

http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw_201612_summary.pdf (サマリーレポート)

http://www.reins.or.jp/pdf/info/nl/NL_201612.pdf (実績報告)

【問合先】03-5296-9350

調査統計

国交省、平成29年2月の主要建設資材需要、全ての資材がプラス予測

国土交通省がまとめた平成29年2月の「主要建設資材月別需要予測」によると、全ての資材の予測需要量は前年水準に比べ増加すると予測している。[セメント、生コンクリート] ◇セメント=360万t(前年同月比4.2%のプラス)◇生コンクリート=725万㎡(同2.5%のプラス) [木材] 75万㎡(同3.7%のプラス) [普通鋼鋼材、形鋼、小形棒鋼] ◇普通鋼鋼材=170万t(同5.0%のプラス)◇形鋼=35万t(同0.6%のプラス)◇小形棒鋼=61万t(同3.6%のプラス) [アスファルト] 13.5万t(同9.6%のプラス)。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001158017.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 24863、24864

国交省、昨年11月の建設工事受注高は前年比3%増の6.7兆円、不動産業の発注18%増

国土交通省がまとめた平成 28 年 11 月の「建設工事受注動態統計調査報告」によると、受注高は 6 兆 7988 億円で、前年同月比 3.2%増加した。うち元請受注高は 4 兆 2879 億円で同 1.9%減少し、下請受注高は 2 兆 5109 億円で同 13.3%増加した。元請受注高のうち、公共機関からの受注高は 9707 億円、同 12.8%減で 2 か月連続の減少。民間等からの受注高は 3 兆 3173 億円、同 1.8%増で 3 か月連続の増加となった。

民間等からの建築工事・建築設備工事(1 件 5 億円以上)の受注工事額は同 41.4%増の 6942 億円で、2 か月連続の増加。このうち発注者別に不動産業をみると、11 月は同 17.6%増の 2318 億円で、2 か月連続の増加。11 月の元請受注高を発注者別にみると、「公共機関」からは 9707 億円(前年同月比 12.8%減)、「民間等」からは 3 兆 3173 億円(同 1.8%増)。元請・下請別では、元請受注高は 4 兆 2879 億円(同 1.9%減)、下請受注高は 2 兆 5109 億円(同 13.3%増)。「民間等」のうち、建築工事・建築設備工事(1 件 5 億円以上)は 6942 億円(同 41.4%増)。工事種類別でみると、受注工事額が多いのは「住宅」で 2221 億円(同 77.1%増)、次いで「工場・発電所」1400 億円(同 88.0%増)、「医療・福祉施設」785 億円(同 8.2%減)、一などの順。「民間等」を発注者別にみると、「不動産業」の発注が 2318 億円(同 17.6%増)で最多、次いで「サービス業」2101 億円(同 76.4%増)、「製造業」1248 億円(同 23.7%増)、「卸売業・小売業」222 億円(同 63.5%増)と続いている。発注者別・工事種類別でみると、受注工事額が多い順に、◇不動産業の「住宅」=1772 億円◇製造業の「工場・発電所」=1066 億円◇サービス業の「医療・福祉施設」=712 億円—などとなっている。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001158207.pdf>

【問合せ先】総合政策局・建設経済統計調査室 03-5253-8111 内線 28622、28623

国交省、不動産価格指数(住宅)の平成28年9月分は107.9、第3四半期商業用は115.8

国土交通省は平成 28 年 9 月分の「不動産価格指数(住宅)及び不動産取引件数・面積(住宅)」と平成 28 年第 3 四半期(平成 28 年 7~9 月分)の「商業用不動産 不動産価格指数」をまとめた。平成 28 年 9 月分の「不動産価格指数(住宅)及び不動産取引件数・面積(住宅)」の全国の住宅総合指数(2010 年平均=100)は 107.9 で、前年同月比 1.0%上昇となった。内訳は、◇住宅地=97.1(前年同月比 2.7%下落)◇戸建住宅=101.7(同 0.7%下落)◇マンション=130.9(同 6.3%上昇)。マンションは 2013 年 3 月分から 43 か月連続でプラスとなった。

平成 28 年第 3 四半期(平成 28 年 7~9 月分)の「商業用不動産 不動産価格指数」は、2010 年平均を 100 として、「店舗」は 127.0、「オフィス」は 123.8、「倉庫」は 109.7、「工場」は 102.6、「マンション・アパート」(1 棟)は 129.9 となった。これらを総合した「建物付土地総合指数」は 122.9、前年同期比 1.4%上昇し、2012 年 4~6 月分より 18 期連続でプラスとなった。また、「商業地」は 97.7、「工業地」は 100.2 となり、これらを総合した「土地総合指数」は 98.8 で同 1.3%上昇し 5 期連続でプラス。「商業用不動産総合」(建物付土地総合、土地総合)は 115.8 で同 1.5%上昇し、2012 年 10~12 月分より 16 期連続でプラスとなった。「不動産価格指数」は、IMF(国際通貨基金)等による国際指針の現時点での考え方にに基づき、同省が作成し公表することで不動産市場の透明性が向上し、市場の分析や投資環境の整備などの一層の促進が期待されている。商業用不動産においても「不動産価格指数(住宅・商業用不動産)の整備に関する研究会」での検討を踏まえ、平成 28 年 3 月 30 日から「不動産価格指数(商業

用不動産)」の試験運用を開始した。

〔平成28年9月分の「不動産価格指数(住宅)及び不動産取引件数・面積(住宅)」の概要〕

全国の不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1万3756件(前年同月比2.1%減)、347万6341㎡(同2.7%減)◇マンション=1万4417件(同8.2%増)、78万7604㎡(同6.1%増)。

《圏域別の指数動向》

〈南関東圏〉◇住宅総合指数=110.6(前年同月比3.7%増)◇住宅地=101.6(同2.5%増)◇戸建住宅=101.8(同1.3%増)◇マンション=128.1(同5.9%増)。

不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=3258件(前年同月比0.2%減)、55万3723㎡(同0.7%増)◇マンション=8083件(同5.8%増)、40万7091㎡(同3.0%増)。

〈名古屋圏〉◇住宅総合指数=99.3(前年同月比1.4%減)◇住宅地=94.8(同0.9%減)◇戸建住宅=94.5(同4.1%減)◇マンション=129.5(同7.3%増)。

不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=963件(前年同月比14.6%増)、24万2645㎡(同23.4%増)◇マンション=703件(同8.0%増)、4万7727㎡(同5.5%増)。

〈京阪神圏〉◇住宅総合指数=106.8(前年同月比0.7%減)◇住宅地=99.2(同7.5%減)◇戸建住宅=97.0(同4.3%減)◇マンション=131.5(同9.0%増)。

不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=2247件(前年同月比1.9%減)、33万5580㎡(同0.8%減)◇マンション=2875件(同14.0%増)、16万5239㎡(同10.0%増)。

〈東京都〉◇住宅総合指数=117.9(前年同月比6.1%増)◇住宅地=108.8(同6.1%増)◇戸建住宅=107.9(同3.9%増)◇マンション=131.6(同7.0%増)。

不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=943件(前年同月比1.3%増)、11万6570㎡(同0.03%増)◇マンション=4656件(同7.4%増)、20万6575㎡(同5.2%増)。

〈愛知県〉◇住宅総合指数=101.5(前年同月比0.7%減)◇住宅地=95.9(同0.3%増)◇戸建住宅=96.7(同4.3%減)◇マンション=129.3(同9.6%増)。

不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=515件(同18.9%増)、11万2634㎡(同28.7%増)◇マンション=631件(同7.3%増)、4万2532㎡(同4.5%増)。

〈大阪府〉◇住宅総合指数=104.9(前年同月比2.0%減)◇住宅地=96.1(同15.3%減)◇戸建住宅=94.0(同4.2%減)◇マンション=130.7(同8.0%増)。

不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1154件(前年同月比0.5%減)、13万9318㎡(同0.6%減)◇マンション=1711件(同16.2%増)、9万5548㎡(同11.9%増)。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000116.html

【問合先】土地・建設産業局不動産市場整備課 03-5253-8111 内線 30422、30214

ビル市況

三鬼商事、平成28年12月の都心5区のオフィス空室率、6か月連続で4%台下回る

三鬼商事がまとめた平成28年12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28棟、既存ビル2558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0.14P下げ3.61%となり、平成28年7月から6か月連続で4%台を下回った。12月は大型の解約や募集の動きが少ない中、成約の動きが小規模ながらも

順調に推移したことで、東京ビジネス地区全体の空室面積はこの1か月間で約1万1000坪減少した。[大型新築ビル(28棟)] ◇空室率=15.32%(前月比1.02P低下、前年同月比12.52P低下)。12月は竣工1年未満のビルに成約の動きが見られたため、同空室率が低下した。[大型既存ビル(2558棟)] ◇空室率=3.29%(前月比0.13P低下、前年同月比0.29P低下)、12月は大型成約の動きはなかったが、拡張移転などに伴う小規模な成約があったことで、同空室率が低下した。◇平均月額坪当たり賃料=1万8540円(前年同月比4.79%、848円の上昇、前月比では0.35%、64円の上昇)、12月は都心5区の平均空室率は3%台と低水準で推移し、空室の品薄感が強まっているが、テナントのコスト意識は依然として高く、募集賃料の値上げへの動きが一部で停滞していることで平均賃料は小幅な上昇で推移している。

[URL] https://www.e-miki.com/market/download/sikyo/F1701_T0.pdf

【問合せ先】Mネット事業部 03-3275-0155



説明会

東京都、「高齢者の施設整備費補助制度説明会」を開催

東京都は、オーナー型補助制度に関心がある都内に土地・建物所有者を対象に「高齢者のすまいに関する施設整備費補助制度説明会(土地所有者向け)」を開催する。東京都は、高齢者が安心して生活できるすまいを確保するため、認知症高齢者グループホームや都市型軽費老人ホーム等の整備を進めており、地価の高い東京でこの取組を進めて行くには、土地の確保が重要課題となる。この程、土地・建物所有者に高齢者施設(認知症高齢者グループホーム、都市型軽費老人ホーム、ショートステイ、介護専用型有料老人ホーム、医療・介護連携型サービス付き高齢者向け住宅、特別養護老人ホーム)への理解を深めてもらい、その用地としての有効活用を検討してもらい施設整備の補助制度等について説明会を開催すると、当協会へ周知依頼があった。なお、今年度から特別養護老人ホームについても、土地所有者等が運営事業者に貸し付ける目的で施設を整備する場合も新たに補助対象となった。日時と会場は、3月7日(火)14:00~15:45、東京都議会議事堂1階都民ホール(東京都新宿区)、参加費は無料。参加申込締切日は2月14日(火)、定員の280名になり次第、締め切る。参加申込はURLから。

[URL] <http://www.metro.tokyo.jp/tosei/hodohappyo/press/2017/01/10/11.html>

【問合せ先】福祉保健局高齢社会対策部施設支援課 03-5320-4252(認知症高齢者グループホームについて)

同 03-5320-4321(都市型軽費老人ホーム等について)



協会だより

成年後見制度に関する不動産資格講習会 受付終了

新規事業委員会では、12月12日付け全住協第252号をもって「成年後見制度に関する不動産資格講習会」の受講者を募集していたが、このほど定員(200名)に達したため、受付を終了した。