



中古マンション・戸建ともに、成約物件の築浅比率が拡大 ～東日本レインズ、築年数からみた昨年の首都圏不動産流通市場

(公財)東日本不動産流通機構(通称:東日本レインズ)は、首都圏の中古マンションと中古戸建住宅の成約・新規登録物件について、「築年数(建築後経過年数)からみた2016年(1～12月)首都圏の不動産流通市場動向」をまとめた。中古マンションの「対新規登録成約率」(成約件数/新規登録件数)を築年別にみると、成約率が最も高いのは「築11年～15年」で26.6%(前年比0.7P減)だった。中古戸建も、「築11～15年」が25.1%(同2.6P増)で最も成約率が高かった。

昨年中に成約した首都圏中古マンションの平均築年数は20.26年で、前年比0.13年上昇した。新規登録物件の平均築年数は22.32年で、同0.27年上昇。一方、中古戸建ての成約物件の平均築年数は前年比0.21年上昇の20.81年、新規登録物件は同0.43年上昇し22.07年だった。築年別の成約価格は、中古マンションが「築10年以内」は4000万円台、「築11～20年」は3000万円台、「築21年超」は1000万円台だった。中古戸建ての成約価格は、「築20年以内」が3000万円台、「築21年超」は2000万円台だった。

概要は次のとおり。◇平均築年数:[中古マンション]=成約した首都圏中古マンションの成約物件の平均築年数は20.26年で、前年比0.13年上昇。新規登録物件は22.32年で同0.27年の上昇となった。[中古戸建住宅]=成約物件は前年比0.21年上昇し20.81年、新規登録物件は同0.43年上昇の22.07年。◇築年帯別構成比率:[中古マンション]=成約物件の築年帯別構成比率は、「築5年以下」の築浅物件は9.5%(前年比0.8P増)と拡大、「築31年超」の物件は24.3%(前年24.3%)で前年と同じだった。新規登録物件は「築5年以下」が8.1%(前年比1.1P増)、「築31年超」も29.9%(同1.2P増)とともに拡大している。成約物件と新規登録物件の各築年帯別比率を比べると、「築20年以内」の各築年帯で成約物件の比率が上回っている。[中古戸建住宅]=成約物件は、「築5年以下」の築浅物件が9.3%(前年比0.3P増)、「築21年超」が47.1%(同1.1P増)とともに拡大。成約物件と新規登録物件の各築年帯別比率を比べると、「築25年以内」の各築年帯で成約物件の比率が上回っている。

◇築年帯別の取引動向:[中古マンション]=「対新規登録成約率」(成約件数/新規登録件数)は「築21年～25年」の築年帯のみが上昇。最も高いのは「築11～15年」の26.6%(前年比0.7P増)だった。[中古戸建住宅]=「対新規登録成約率」はすべての築年帯が上昇。最も高いのは「築11～15年」の25.1%(同2.6P増)。◇築年帯別の物件属性:[中古マンション]=成約価格は「築10年以内」が4000万円台、「築11～20年」が3000万円台、「築21年超」は1000万円台。「築10年以内」の築浅物件の面積は成約物件が新規登録物件を大きく上回る。成約物件の1㎡単価は「築5年以内」が70万円台、「築6～10年」は60万円台、「築11～15

年」は 50 万円台、「築 16～20 年」は 40 万円台。「築 21 年超」では 30 万円前後。〔中古戸建住宅〕＝成約物件価格は、「築 20 年以内」が 3000 万円台、「築 21 年超」は 2000 万円台。土地・建物面積は成約物件・新規登録物件とも経年するにつれて規模が大きくなる傾向(築 31 年以上を除く)。

〔URL〕 http://www.reins.or.jp/pdf/trend/rt/rt_201702.pdf

【問合せ先】 03—5296—9350

政策動向

政府、「不動産特定共同事業法の一部を改正する法律案」を閣議決定

政府はこのほど、小口資金による空き家・空き店舗等の再生を通じた地方創生の推進、観光等の成長分野における良質な不動産ストックの形成の促進を図ることを目的とした「不動産特定共同事業法の一部を改正する法律案」を閣議決定した。不動産特定共同事業は、組合形式で出資を受け、不動産の売買や賃貸による収益を投資家に配当する事業等のこと。

我が国では、全国で増加している空き家・空き店舗等を再生する取組を拡大するとともに、観光、物流等の成長分野における良質な不動産ストックの形成を促進することが重要な政策課題となっていることから、空き家・空き店舗等の再生について不動産特定共同事業の活用をより一層の促進を図り、小規模な不動産特定共同事業に係る特例を創設するとともに、クラウドファンディングに対応するための環境整備を行う。また、観光等の成長分野を中心に良質な不動産ストックの形成を促進するため、プロ投資家向け事業の規制の見直し等を行う。

法律案の概要は次のとおり。1. **小規模不動産特定事業の創設**＝①空き家・空き店舗等の再生事業に地域の不動産事業者等が幅広く参入できるようにするため、出資総額等が一定規模以下の「小規模不動産特定共同事業」を創設、②事業者の資本金要件を緩和するとともに、5年の登録更新制とする等、投資家保護を確保 2. **クラウドファンディングに対応した環境整備**＝①契約成立前の書面交付等について、インターネット上での手続に関する規定を整備、②インターネットを通じて資金を集める仕組みを取り扱う事業者について、必要な業務管理体制に関する規定を整備 3. **良質な不動産ストックの形成を推進するための規制の見直し**＝①特例投資家(プロ投資家)向け事業における約款規制の廃止、②機関投資家等スーパープロ投資家のみを事業参加者とする場合、許可を不要とし、届出のみにより事業を行うことのできる「適格特例投資家限定事業の創設」、③一部のリスクの小さな事業(修繕等)における特例事業(特別目的会社を活用した事業)の事業参加者の範囲を一般投資家まで拡大。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000119.html

【問合せ先】 土地・建設産業局不動産市場整備課 03—5253—8111 内線 25132、25153

国交省、平成 28 年 10～12 月の建築確認交付件数は 0.9%増の 14.4 万件

国土交通省は、平成 28 年 10～12 月分の「建築確認件数等及び構造計算適合性判定を要する物件に係る確認審査日数の状況」をまとめた。

それによると、建築確認(交付件数の推移)は、前年同期比 0.9%増の 14 万 4578 件と 7 期連続で増加した。物件種別の内訳をみると、マンションなど 1～3 号建築物は同 1.2%増の

3万8472件で3期連続の増加、木造2階建て住宅など4号建築物は同0.8%増の10万6106件で8期連続の増加。

建築確認(申請件数の推移)は、前年同期比1.7%増の14万2566件で、8期連続の増加。物件種別の内訳をみると、1～3号建築物は同1.7%増の3万7601件で3期連続の増加、4号建築物は同1.6%増の10万4965件で8期連続の増加。

＜構造計算適合性判定を要する物件に係る確認審査日数の状況＞

構造計算適合性判定を要する物件に係る確認審査日数の状況(確認申請受付から確認済証交付までの平均審査日数、平成28年12月分)を確認検査機関等別にみると、〔指定確認検査機関〕◇平均所要期間=21.2日◇申請者側作業日数=10.6日◇審査側作業日数=10.6日〔特定行政庁(建築主事)〕◇平均所要期間=22.3日◇申請者側作業日数=9.2日◇審査側作業日数=13.1日〔全体〕◇平均所要期間=21.2日◇申請者側作業日数=10.5日◇審査側作業日数=10.7日。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000651.html

【問合先】住宅局建築指導課 03-5253-8111 内線 39530

調査統計

国交省、不動産価格指数(住宅)の平成28年11月分は106.7、第3四半期商業用は115.3

国土交通省は平成28年11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11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106.7で、前年同月比2.4%上昇となった。内訳は、◇住宅地=98.9(前年同月比3.7%上昇)◇戸建住宅=98.0(同0.8%下落)◇マンション=129.0(同4.5%上昇)。マンションは2013年3月分から45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123.9、「オフィス」は123.7、「倉庫」は109.1、「工場」は103.3、「マンション・アパート」(1棟)は130.0となった。これらを総合した「建物付土地総合指数」は122.3、前年同期比0.9%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97.9、「工業地」は100.0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115.3で同1.0%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11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=1万4581件(前年同月比2.3%増)、381万4224㎡(同0.1%減)◇マンション=1万4666件(同7.4%増)、80万683㎡(同6.0%増)。

《圏域別の指数動向》

〈南関東圏〉 ◇住宅総合指数=109.5(前年同月比 3.6%増) ◇住宅地=102.0(同 1.7%増) ◇戸建住宅=99.0(同 2.1%増) ◇マンション=125.9(同 4.4%増)。

不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=3351 件(前年同月比 1.3%増)、56 万 1828 m²(同 0.6%増) ◇マンション=8274 件(同 9.3%増)、41 万 6750 m²(同 6.8%増)。

〈名古屋圏〉 ◇住宅総合指数=101.6(前年同月比 2.5%増) ◇住宅地=91.8(同 0.4%増) ◇戸建住宅=99.6(同 2.8%増) ◇マンション=129.3(同 3.9%増)。

不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=885 件(前年同月比 2.8%増)、21 万 6814 m²(同 5.8%増) ◇マンション=679 件(同 5.4%増)、4 万 6149 m²(同 3.8%増)。

〈京阪神圏〉 ◇住宅総合指数=104.3(前年同月比 0.5%増) ◇住宅地=100.9(同 7.0%増) ◇戸建住宅=92.2(同 4.8%減) ◇マンション=128.4(同 2.3%増)。

不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=2436 件(前年同月比 0.5%増)、36 万 635 m²(同 8.9%増) ◇マンション=2979 件(同 4.5%増)、17 万 3593 m²(同 5.0%増)。

〈東京都〉 ◇住宅総合指数=116.9(前年同月比 5.1%増) ◇住宅地=111.2(同 3.9%増) ◇戸建住宅=103.2(同 4.5%増) ◇マンション=129.5(同 4.3%増)。

不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=913 件(前年同月比 2.7%増)、11 万 5514 m²(同 1.4%増) ◇マンション=4755 件(同 15.0%増)、20 万 8309 m²(同 13.6%増)。

〈愛知県〉 ◇住宅総合指数=104.0(前年同月比 3.3%増) ◇住宅地=92.1(同 0.1%増) ◇戸建住宅=102.6(同 3.6%増) ◇マンション=129.4(同 6.7%増)。

不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=419 件(同 6.1%減)、8 万 2642 m²(同 9.2%減) ◇マンション=615 件(同 4.8%増)、4 万 1470 m²(同 2.7%増)。

〈大阪府〉 ◇住宅総合指数=105.3(前年同月比 1.7%増) ◇住宅地=105.7(同 9.1%増) ◇戸建住宅=91.0(同 4.3%減) ◇マンション=127.7(同 2.8%増)。

不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1253 件(前年同月比 0.9%減)、15 万 4306 m²(同 6.7%増) ◇マンション=1783 件(同 5.6%増)、10 万 991 m²(同 7.3%増)。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000118.html

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

国交省、平成 28 年木造 3 階住宅の建築確認 10 月 2212 棟、11 月 2263 棟、12 月 2146 棟

国土交通省は、「木造 3 階建て住宅と丸太組構法建築物の建築確認統計」(平成 28 年 10 月、11 月、12 月)をまとめた。それによると、昨年 10 月の木造 3 階建て戸建て等住宅は前年同月比 4.3%減の 2212 棟、11 月は同 9.0%増の 2263 棟、12 月は同 3.3%増の 2146 棟となった。平成 28 年計では同 5.6%増の 2 万 5200 棟であった。

木造 3 階建て共同住宅をみると、同 10 月は同 47.7%増の 229 棟、11 月は同 64.2%増の 261 棟、12 月は 57.1%増の 220 棟と、3 か月連続で前年水準を上回っている。平成 28 年計では同 47.7%増の 2233 棟であった。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000717.html

【問合せ先】 住宅局・住宅生産課 03-5253-8111 内線 39455

セミナー

日本ビルディング経営センター、「ビル賃貸借における法律実務」セミナー開催

(一財)日本ビルディング経営センターは、「ビル賃貸借における法律実務～近時の重要問題～」をテーマとしたビル経営研究セミナーを開催する。同セミナーは、近時トラブルが多いビルにおける事故、耐震性能欠如を理由とする立退きやシェアオフィスについて、ビルオーナー、プロパティマネジャーがトラブル回避に留意すべき点について、講師の経験談を踏まえながら、実務上問題となりうるポイントをわかりやすく解説する。

講義項目は、①ビルにおける事故事例と法的責任、②耐震性能欠如を理由とする立退き問題、③シェアオフィスにおける借地借家法の最新問題。講師は、赤坂シティ法律事務所弁護士・町田裕紀氏。参加費は2万5000円(税込・テキスト代込)、ただし、(一社)日本ビル協会連合会会員、日本ビル経営管理士会会員、平成28年度ビル経営管理講座受講生は2万円(税込)。同セミナーの受講は、ビル経営管理士の平成28年度更新登録要件に該当する。

日時と会場は、3月14日(火)13:30～16:30、三菱ビル10階「グランド」コンファレンススクエアエムプラス。定員は100名。詳細はURLを参照。

〔URL〕 <http://www.bmi.or.jp/seminar/2017/02/14207/>

【問合せ先】事務局 03—3211—6771

協会だより

当協会、「精神科医による2年目の義務化のストレスチェック対策セミナー」開催

当協会は、「精神科医による2年目の義務化ストレスチェック対策セミナー」を開催する。メンタルヘルス対策の充実・強化等を目的とした改正労働安全衛生法が施行され、従業員50人以上の事業場は義務、50人未満の事業場は努力義務として、企業におけるストレスチェック制度の導入が義務付けられてからおよそ1年が経過した。

当協会ではこれまで、同制度の概要等についてセミナーを開催してきたが、今回開催するセミナーでは、ストレスチェック実施後の課題や職場環境改善への対応等同制度が義務化2年目を迎えたことで、①ストレスチェックの概要と安全配慮義務、②ストレスチェック実施後の課題、③「集団分析」を効果的な職場環境改善につなげる方法、④ストレスチェックで大切なこと一など、知っておくべきポイントについて、医療法人社団 平成医会 平成池袋クリニック院長(精神科専門医)・伊藤直氏による解説を交えた講演を行う。参加費は無料。日時と会場は3月22日(水)15:30～17:30、弘済会館(東京都千代田区)。参加申込はURLから。

〔URL〕 <http://www.zenjukyoku.jp/>(会員専用ページ)

【問合せ先】03—3511—0611