

# 週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers



## 2月の中古M、成約2.2%減、成約価格50か月連続増

### ～東日本レイズ、2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2017年2月度(2月1日～28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25万1307件(前年同月比10.7%減)と減少、このうち売物件の登録件数が5万6507件(同17.2%減)、賃貸物件の登録件数が19万4800件(同8.6%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8315件(同2.0%減)、賃貸物件は2万8559件(同4.2%増)で、成約報告の合計は3万6874件(同2.7%増)と前年水準より増加した。

2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3461件で前年同月比2.2%減と、6か月ぶりに減少となった。成約㎡単価は49.29万円で同4.6%上昇、成約価格は3152万円で同3.5%上昇し、ともに2013年1月から50か月連続で前年同月を上回った。専有面積は63.94㎡で同1.1%縮小し、3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1437件(前年同月比2.9%増)で増加し、11か月連続で前年同月を上回った。多摩地区347件(同4.4%減)で減少し、3か月ぶりの減少。横浜・川崎市604件(同9.6%減)で減少し2か月連続で減少、神奈川県他239件(同1.7%増)で増加し、6か月連続の増加となった。埼玉県417件(同0.5%減)で、ほぼ横ばいながら2か月連続で減少、千葉県417件(同9.0%減)も減少し3か月ぶりの減少となった。成約㎡単価は、東京都区部と横浜・川崎市、埼玉県が前年同月比で上昇したが、千葉県は11か月ぶり、神奈川県他は7か月ぶりに、いずれも前年同月を下回った。中古戸建住宅の成約件数は1173件(同5.9%減)で、2か月連続で減少。成約価格は前年同月比で1.2%上昇し、前月の減少から上昇へ転じた。土地面積は同1.9%縮小し、建物面積は同0.03%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3152万円(前年同月比3.5%上昇)で、2013年1月から50か月連続で前年水準を上回り、1月(5.1%上昇)と比べると上昇率は1.6P縮小した。中古戸建住宅の成約平均価格は3083万円(同1.2%上昇)で、2か月ぶりに前年同月を上回り、前月比では0.7P下落した。新築戸建住宅の成約平均価格は3516万円(同4.1%上昇)で、13か月連続で上昇した。

#### 《2017年2月度のレイズ活用実績の概要》

[新規登録件数] 25万1307件(前年同月比10.7%減)、うち◇売物件=5万6507件(同17.2%減)◇賃貸物件=19万4800件(同8.6%減)[成約報告件数]3万6874件(同2.7%増)、うち◇売物件=8315件(同2.0%減)◇賃貸物件=2万8559件(同4.2%増)[条件検索]1156万9509件(同1.5%減)[図面検索]2532万8662件(同0.9%減)[東日本月末在庫状況]54

万 9796 件(同 3.6%減)、うち◇**売物件**＝17 万 880 件(同 0.2%増)◇**賃貸物件**＝37 万 8916 件(同 5.2%減) [総アクセス件数] 3827 万 3859 件(同 1.5%減)、3 か月ぶりの減少。

#### 《2017 年 2 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**＝3461 件(前年同月比 2.2%減)で 6 か月ぶりの減少。東京都区部と神奈川県他以外の各地域が前年同月比で減少したが、東京都区部は 11 か月連続で前年同月を上回った◇**成約㎡単価**＝首都圏平均 49.29 万円(同 4.6%上昇)で、2013 年 1 月以来 50 か月連続の上昇◇**成約平均価格**＝3152 万円(同 3.5%上昇)で、50 か月連続で前年水準を上回り、1 月(5.1%上昇)と比べると上昇率は 1.6P 縮小した◇**成約平均面積**＝63.94 ㎡(同 1.1%減)、3 か月連続で縮小した◇**平均築年数**＝20.38 年◇**新規登録件数**＝1 万 6311 件(同 3.7%減)で、2 か月連続で前年同月を下回り、前月比は 0.3%減でほぼ横ばいながら前月の増加から再び減少**【中古戸建住宅】**◇**成約件数**＝1173 件(前年同月比 5.9%減)で、2 か月連続で前年同月を下回った。東京都区部と埼玉県以外の各地域が前年同月比で減少し、多摩地区や横浜・川崎市は前年同月比で 2 か月連続の 2 桁減となった◇**成約平均価格**＝3083 万円(同 1.2%上昇)で、2 か月ぶりで前年同月を上回った◇**土地面積**＝144.93 ㎡(同 1.9%減)、2 か月連続で縮小◇**建物面積**＝106.51 ㎡(同 0.03%増)、ほぼ横ばいながら 4 か月ぶりの拡大◇**平均築年数**＝20.52 年◇**新規登録件数**＝5288 件(同 4.0%減)で 2 か月連続の減少、前月比は 1.2%増で 2 か月連続の増加**【新築戸建住宅】**◇**成約件数**＝552 件(前年同月比 3.7%減)◇**成約平均価格**＝3516 万円(同 4.1%上昇)で、13 か月連続の上昇◇**土地面積**＝120.50 ㎡(同 0.1%増)で、2 か月ぶりの拡大◇**建物面積**＝99.03 ㎡(同 1.0%増)で、3 か月ぶりの拡大**【土地(面積 100～200 ㎡)】**◇**成約件数**＝476 件(前年同月比 14.8%減)で、2 か月連続の減少◇**成約㎡単価**＝18.85 万円(同 6.4%下落)3 か月ぶりの下落◇**成約平均価格**＝2730 万円(同 5.5%下落)で、3 か月ぶりの下落。

[URL] [http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/MW\\_201702data.pdf](http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/MW_201702data.pdf) (マーケットウォッチ)

[http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw\\_201702\\_summary.pdf](http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw_201702_summary.pdf) (サマリーレポート)

[http://www.reins.or.jp/pdf/info/nl/NL\\_201702.pdf](http://www.reins.or.jp/pdf/info/nl/NL_201702.pdf) (実績報告)

【問合せ先】03-5296-9350

## 調査統計

### 国土省、平成 29 年地価公示、三大都市圏の住宅地は小幅上昇・商業地は 2 年連続上昇

国土交通省は、平成 29 年 1 月 1 日時点の地価公示(調査地点＝2 万 6000 地点、うち東京電力福島第一原発事故に伴う避難指示区域内の 12 地点については調査を休止)を発表した。全国の地価は住宅地で前年比 0.02%上昇と、9 年ぶりに横ばいながら下落から上昇に転じた。商業地は 1.4%上昇し 2 年連続の上昇となり、上昇基調を強めている。工業地は前年(0.0%)の横ばいから 0.3%上昇となった。三大都市圏では、住宅地は大阪圏が昨年の上昇から横ばいとなった以外、ほぼ前年並みの小幅な上昇を示し、商業地は名古屋圏以外が上昇基調を強めている。また、工業地は総じて上昇基調を継続している。地方圏は、地方四市(札幌市・仙台市・広島市・福岡市)では全ての用途で三大都市圏を上回る上昇を示しており、

その他の地域においては全ての用途で下落幅が縮小している。

#### [住宅地の地価動向と変動要因]

全国的に雇用情勢の改善が続く中、住宅ローン減税等の施策による住宅需要の下支え効果もあって、住宅地の地価は総じて底堅く推移しており、上昇の継続または下落幅の縮小が見られる。

◇「東京圏」＝平均変動率は4年連続して小幅な上昇となった。半年ごとの地価動向は、前半(平成28年1月～同年6月)、後半(平成28年7月～同年12月)ともに0.5%の上昇となった。

◇「大阪圏」＝平均変動率は前年の小幅な上昇から横ばいとなった。半年ごとの地価動向は、前半が0.1%上昇、後半が0.2%上昇となった。

◇「名古屋圏」＝平均変動率は4年連続して小幅な上昇となった。半年ごとの地価動向は、前半が0.5%上昇、後半が0.6%上昇。

#### [商業地の地価動向と変動要因]

再開発事業等の進展による繁華性の向上や、外国人観光客を始めとする国内外からの来街者の増加等を背景に、主要都市の中心部などでは店舗やホテル等の進出意欲が旺盛である。オフィスについても空室率は概ね低下傾向が続き、一部地域では賃料の改善が見られるなど、総じて商業地としての収益性の高まりが見られる。こうした中、金融緩和による法人投資家等の資金調達環境が良好なこと等もあり、不動産投資意欲は旺盛で商業地の地価は総じて堅調に推移している。

◇「東京圏」＝平均変動率は4年連続の上昇となり、上昇幅も前年(2.7%)より3.1%と拡大している。半年ごとの地価動向は、前半・後半ともに2.0%上昇となった。

◇「大阪圏」＝平均変動率は4年連続の上昇となり、上昇幅も前年(3.3%)より4.1%と拡大している。半年ごとの地価動向は前半が2.5%上昇、後半が2.7%上昇。

◇「名古屋圏」＝変動率は4年連続の上昇となったが、上昇幅は前年(2.7%)から2.5%へ縮小となった。半年ごとの地価動向は前半が1.5%上昇、後半が1.1%の上昇となった。

[URL] <http://tochi.mlit.go.jp/chika/kouji/2017/index.html>

**【問合せ先】** 土地・建設産業局 地価調査課 地価公示室 03—5253—8111 内線 30353

## 国交省、1月の建設総合統計、出来高総計は前年比2%増の4.6兆円

国土交通省がまとめた、「建設総合統計」(平成29年1月分)によると、1月の出来高総計は4兆6911億円(前年同月比2.0%増)で、このうち民間総計は2兆7054億円(同8.1%増)、公共総計は1兆9857億円(同5.2%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、これらを工事の進捗に合わせた月次の出来高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〉2兆2225億円(前年同月比8.2%増)、うち居住用1兆3851億円(同6.1%増)、非居住用8374億円(同12.0%増) 〈土木〉4829億円(同7.4%増)。

[公共の出来高総計の内訳] 〈建築〉3020億円(前年同月比16.8%減)、うち居住用570億

円(同 20.8%減)、非居住用 2450 億円(同 15.8%減)〈土木〉1 兆 6837 億円(同 2.7%減)。

〔地域別の出来高〕◇北海道=1913 億円(前年同月比 0.5%増)◇東北=5522 億円(同 6.7%減)◇関東=1 兆 6385 億円(同 4.0%増)◇北陸=2235 億円(同 0.6%減)◇中部=5538 億円(同 0.1%減)◇近畿=5796 億円(同 4.7%増)◇中国=2658 億円(同 7.6%増)◇四国=1421 億円(同 4.5%増)◇九州・沖縄=5444 億円(同 3.9%増)。

〔URL〕 [http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04\\_hh\\_000669.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000669.html)  
<http://www.mlit.go.jp/common/001175811.pdf>(1 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

### 不動産経済研、2 月の首都圏建売住宅の発売戸数は 7%増、月間契約率 55%

不動産経済研究所がまとめた 2 月の「首都圏建売住宅市場動向」(団地型)によると、新規発売戸数は 447 戸で、前年同月比 7.7%の増加となった。月間契約率は 55.0%で同 0.4P ダウンした。2 月の発売戸数の地域別内訳は、東京都 138 戸(前年同月比 3.5%減、シェア 30.9%)、千葉県 116 戸(同 45.0%増、同 26.0%)、埼玉県 61 戸(同 41.3%減、同 13.6%)、神奈川県 130 戸(同 60.5%増、同 29.1%)、茨城県 2 戸(同 71.4%減、同 0.4%)。千葉県、神奈川県は増加したが、その他の地域は減少している。戸当たり平均価格は 4961.5 万円で、前年同月(5058.5 万円)比で 97.0 万円、1.9%の下落。地域別にみると、東京都 6225.0 万円(前年同月比 60.9 万円、1.0%下落)、千葉県 3651.8 万円(同 216.0 万円、5.6%下落)、埼玉県 3722.8 万円(同 306.4 万円、7.6%下落)、神奈川県 5377.3 万円(同 112.4 万円、2.0%下落)、茨城県 4505.0 万円(同 607.9 万円、15.6%上昇)一となり、茨城県のみ上昇し、その他の地域は軒並み下落している。

平均敷地面積は 123.95 m<sup>2</sup>で、前年同月比 1.8%の拡大。平均建物面積は 98.35 m<sup>2</sup>で、同 0.2%の縮小となった。即日完売物件はなかった。月末時点の販売在庫(発売後 6 か月以内)は 829 戸で、前月末(876 戸)比 47 戸の減少、前年同月末(748 戸)比では 81 戸増加した。

〔URL〕 <http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/277/s201702.pdf>

【問合せ先】 企画調査部 03—3225—5301

## 事業者公募

### 住宅リフォーム・紛争処理支援 C、「第 34 回住まいのリフォームコンクール」開催

(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターは「第 34 回住まいのリフォームコンクール」を開催する。同コンクールは、全国各地で施工された住宅リフォームの事例を募り、住まいとして優秀な事例について建築主(施主)・設計者・施工者を表彰し、これを消費者や事業者にも広く紹介することで、住宅リフォームの促進とリフォームの水準の向上を図ることを目的としている。個々のリフォーム工事内容を評価する「作品部門」と、消費者の満足度、計

画・設計プロセス上の工夫、地域経済・環境への貢献等、幅広い社会的意義に着目し、リフォーム事業の仕組み等を評価する「ビジネスモデル部門」との2部門で開催する。応募条件や応募方法など詳細は、3月下旬に応募要項を同センターホームページで公表する。募集期間は4月3日(月)～6月15日(木)。

〔URL〕 [https://www.chord.or.jp/tokei/contest\\_01.html#rf\\_34th](https://www.chord.or.jp/tokei/contest_01.html#rf_34th)

【問合せ先】「住まいのリフォームコンクール」係 03—3261—4567

## 講習会

### 不動産流通推進C、「建築物における“音環境”について」スペシャリティ講座開催

(公財)不動産流通推進センターは、「建築物における“音環境”について」をテーマとしたスペシャリティ講座～建築編～を開催する。同講座は、音環境に関する基礎用語の解説とともに実際に音を体感しながら、音に関する理解を深めていく。共同住宅はもとより、一戸建住宅でも関連する空気音遮断性能や床衝撃音遮断性能について評価基準を紹介し、設計、施工両面を通じて解説する。外部から室内に入射する音や共同住宅における建物内共用機器の遮音対策方法などについて解説し、音環境に関する裁判の判例紹介や不思議音事例の紹介なども交え、建築物における音環境についても学ぶ。

講師は、(株)熊谷組技術研究所常勤顧問・信州大学工学博士・大脇雅直氏。受講料は1万200円(税込)、ただし公認不動産コンサルティングマスター取得者は8200円(同)。日時と会場は、3月28日(火)13:30～16:50、TKP市ヶ谷カンファレンスセンター(東京都新宿区)。定員の100名になり次第、締め切る。

〔URL〕 <http://www.retpc.jp/koshu/special#20170328>

【問合せ先】スペシャリティ講座係 03—5843—2079

## 講演会

### 土地総研、「税理士が考えている不動産の今後」をテーマに定期講演会を開催

(一財)土地総合研究所は「税理士が考えている不動産の今後」をテーマとした定期講演会を開催する。講師は森資産会計代表・税理士・森賀津雄氏。参加費は無料。日時と会場は、4月11日(火)14:00～16:00、日本消防会館(東京都港区)。定員の150名になり次第、締め切る。参加申込はURLから。

〔URL〕 <http://www.lij.jp/lec/>

【問合せ先】 03—3509—6971