

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers



3月の中古マンション成約数 3,700件、前月比増

～東日本レインズ、活用実績新規登録は16年度、3月共に減

(公財)東日本不動産流通機構(通称:東日本レインズ)は、2016年度(2016年4月1日～2017年3月31日)及び3月度(3月1日～31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」をまとめた。2016年度東日本のレインズ活用実績は、新規登録件数が288万4778件(前年度比7.7%減)と減少、このうち売物件の登録件数が69万975件(同10.0%減)、賃貸物件の登録件数が219万3803件(同7.0%減)で、売物件も賃貸物件も減少したことで全体として減少となった。成約報告をみると、売物件は9万3914件(同5.8%増)、賃貸物件は25万9031件(同8.6%増)で、成約報告の合計は35万2945件(同7.9%増)と前年度を上回った。3月は新規登録件数が26万9765件(前年同月比10.9%減)と減少、このうち売物件の登録件数が5万7931件(同14.8%減)、賃貸物件の登録件数が21万1834件(同9.8%減)で、売物件も賃貸物件も減少したことで全体として減少となった。成約報告をみると、売物件は9312件(同4.5%増)、賃貸物件は3万2740件(同11.3%増)で、成約報告の合計は4万2052件(同9.7%増)と前年同月を上回った。

3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3719件(前年同月比3.6%増)で、前月の減少から再び増加に転じた。地域別の成約件数は東京都区部1572件(同7.3%増)で、12か月連続で前年同月を上回った。多摩地区376件(同10.3%増)で2か月ぶりに前年同月を上回った。横浜・川崎市611件(同11.7%減)と3か月連続で前年同月を下回った。神奈川県他246件(同3.8%増)と7か月連続で前年同月を上回った。埼玉県456件(同8.8%増)と増加し、3か月ぶりに前年同月を上回った。千葉県458件(同5.0%増)で2か月ぶりに前年同月を上回り、横浜・川崎市以外は増加し前年同月を上回った。中古戸建住宅の成約件数は1300件(同2.9%増)で、3か月ぶりに前年同月を上回った。新築戸建の成約件数は572件(同9.4%増)で、2か月ぶりに増加した。

成約価格をみると、中古マンションの成約平均価格は3145万円(前年同月比2.9%上昇)で、2013年1月から51か月連続で前年同月を上回った。2月(同3.5%上昇)と比べると上昇率は縮小し、前月比は0.2%下落し3か月ぶりにマイナスとなった。中古戸建住宅の成約平均価格は3063万円(同1.2%上昇)で、2か月連続で前年同月を上回った。新築戸建住宅の成約平均価格は3476万円(同2.6%上昇)で、14か月連続で上昇。

《2016年度(2016年4月1日～2017年3月31日)のレインズ活用実績の概要》

[新規登録件数]288万4778件(前年度比7.7%減)、うち◇売物件=69万975件(同10.0%減)◇賃貸物件=219万3803件(同7.0%減) [成約報告件数]35万2945件(同7.9%増)、うち◇売物件=9万3914件(同5.8%増)◇賃貸物件=25万9031件(同8.6%増) [条件検索]

1億3123万8303件(同0.1%増) [図面検索] 2億7653万3406件(同0.6%増) [東日本月末在庫状況] 53万685件(同4.1%減)、うち◇売物件=16万8111件(同0.3%増)◇賃貸物件=36万2574件(同5.9%減) [総アクセス件数] 4億2535万4234件(同0.2%増)。

《2017年3月度のレインズ活用実績の概要》

[新規登録件数] 26万9765件(前年同月比10.9%減)、うち◇売物件=5万7931件(同14.8%減)◇賃貸物件=21万1834件(同9.8%減) [成約報告件数] 4万2052件(同9.7%増)、うち◇売物件=9312件(同4.5%増)◇賃貸物件=3万2740件(同11.3%増) [条件検索] 1212万4936件(同2.9%増) [図面検索] 2631万8171件(同3.8%増) [東日本月末在庫状況] 53万685件(同4.1%減)、うち◇売物件=16万8111件(同0.3%増)◇賃貸物件=36万2574件(同5.9%減) [総アクセス件数] 3989万2641件(同2.9%増)、2か月ぶりの増加。

《2017年3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=3719件(前年同月比3.6%増)で前月の減少から再び増加に転じた。横浜・川崎市以外は増加し前年同月を上回った◇成約㎡単価=首都圏平均49.28万円(同3.2%上昇)で、2013年1月以来51か月連続の上昇。多摩地区と神奈川県他以外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54か月連続で、横浜・川崎市は10か月連続で、埼玉県は2015年12月から16か月連続でいずれも前年同月を上回っている。◇成約平均価格=3145万円(同2.9%上昇)で、51か月連続で前年同月を上回り、2月(同3.5%上昇)と比べると上昇率は縮小。前月比は下落している◇成約平均面積=63.82㎡(同0.2%減)、4か月連続で縮小◇平均築年数=20.55年◇新規登録件数=1万6830件(同2.7%増)で、3か月ぶりに前年同月を上回った。前月比も3.2%増加した。【中古戸建住宅】◇成約件数=1300件(同2.9%増)で、3か月ぶりに前年同月を上回った。◇成約平均価格=3063万円(同1.2%上昇)で2か月連続で上昇したが、前月比は0.6%下落し2か月連続の下落◇土地面積=148.27㎡(同0.9%増)、3か月ぶりの拡大◇建物面積=104.72㎡(同1.1%減)、2か月ぶりの縮小◇平均築年数=21.48年◇新規登録件数=5405件(同1.2%減)、3か月連続で減少したが、前月比は2.2%増加し3か月連続の増加【新築戸建住宅】◇成約件数=572件(同9.4%増)で、2か月ぶりに前年同月を上回った◇成約平均価格=3476万円(同2.6%上昇)で、14か月連続の上昇◇土地面積=120.13㎡(同0.7%増)で、2か月連続の拡大◇建物面積=97.98㎡(同1.2%減)で、2か月ぶりの縮小【土地(面積100~200㎡)】◇成約件数=600件(同8.9%増)で、3か月ぶりの増加◇成約㎡単価=19.69万円(同3.3%下落)で、2か月連続の下落◇成約平均価格=2859万円(同2.8%下落)で、2か月連続の下落。

【URL】 http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/MW_201703data.pdf (マーケットウォッチ)

http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw_201703_summary.pdf (サマリーレポート)

http://www.reins.or.jp/pdf/info/nl/NL_201703.pdf (実績報告)

【問合せ】03-5296-9350

調査統計

国交省、不動産価格指数(住宅)の平成28年12月分は106.3、第3四半期商業用は113.9

国土交通省は平成28年12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4四半期(平成28年10～12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12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106.3で、前年同月比1.7%上昇となった。内訳は、◇住宅地=95.9(前年同月比0.1%上昇)◇戸建住宅=100.1(同0.2%上昇)◇マンション=128.0(同3.4%上昇)。マンションは2013年3月分から46か月連続でプラスとなった。

平成28年第4四半期(平成28年10～12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124.2、「オフィス」は125.0、「倉庫」は106.1、「工場」は96.5、「マンション・アパート」(1棟)は127.8となった。これらを総合した「建物付土地総合指数」は121.8、前年同期比3.2%上昇し、2012年4～6月分より19期連続でプラスとなった。また、「商業地」は95.7、「工業地」は99.3となり、これらを総合した「土地総合指数」は97.2で同1.4%下落し6期ぶりのマイナス。「商業用不動産総合」(建物付土地総合、土地総合)は113.9で同2.0%上昇し、2012年10～12月分より17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12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=1万5571件(前年同月比3.6%減)、383万6001㎡(同6.7%減)◇マンション=1万5803件(同8.8%増)、85万711㎡(同7.7%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2.8%増)◇住宅地=100.9(同2.2%増)◇戸建住宅=100.4(同0.1%増)◇マンション=125.6(同3.6%増)。

不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=3581件(前年同月比2.7%減)、61万521㎡(同2.2%減)◇マンション=8950件(同11.1%増)、44万2851㎡(同10.1%増)。

〈名古屋圏〉 ◇住宅総合指数=101.1(前年同月比0.2%増)◇住宅地=94.2(同6.4%減)◇戸建住宅=96.1(同1.1%減)◇マンション=136.4(同16.5%増)。

不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1049件(前年同月比2.1%減)、25万1591㎡(同2.8%減)◇マンション=740件(同1.6%増)、5万422㎡(同3.1%増)。

〈京阪神圏〉 ◇住宅総合指数=104.3(前年同月比3.5%増)◇住宅地=89.2(同1.2%減)◇戸建住宅=99.8(同4.6%増)◇マンション=128.5(同5.1%増)。

不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=2679件(前年同月比3.0%減)、40万183㎡(同4.1%減)◇マンション=3151件(同3.2%増)、17万9593㎡(同1.1%増)。

〈東京都〉 ◇住宅総合指数=118.8(前年同月比5.8%増)◇住宅地=109.0(同6.3%増)◇戸建住宅=108.3(同2.8%増)◇マンション=131.3(同5.5%増)。

不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1027件(前年同月比0.1%増)、12万8414㎡(同1.0%増)◇マンション=5240件(同15.1%増)、22万4937㎡(同14.6%増)。

〈愛知県〉 ◇住宅総合指数=104.3(前年同月比1.6%増)◇住宅地=93.2(同8.2%減)◇戸建住宅=101.5(同2.0%増)◇マンション=135.5(同16.8%増)。

不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=536件(前年同月比3.1%減)、10万6497㎡(同7.9%減)◇マンション=679件(同0.7%増)、4万5883㎡(同1.9%増)。

〈大阪府〉◇住宅総合指数=105.1(前年同月比3.4%増)◇住宅地=95.9(同2.1%減)◇戸建住宅=95.5(同2.1%増)◇マンション=129.3(同7.1%増)。

不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1408件(前年同月比0.8%減)、17万394㎡(同1.7%増)◇マンション=1936件(同9.8%増)、10万5833㎡(同7.4%増)。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000120.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

住金機構、昨年10-12月期の金融機関等の住宅ローン新規貸出額は24%増の5.6兆円

(独)住宅金融機構がまとめた「2016年10-12月期業態別の住宅ローン新規貸出額と貸出残高」によると主な金融機関等の住宅ローン新規貸出額は、前年度同期比24.1%増の5兆6926億円となった。同調査は、同機構(旧住宅金融公庫)が1989年度から、日本銀行の金融統計に加え、各業界団体等の協力を得て、取りまとめている業態別の住宅ローン新規貸出額及び貸出残高に関する調査統計資料。日本銀行の金融統計の見直しが行われた2004年度以降は、広範な業態別住宅ローンの動向を示す統計として、我が国で唯一公表されている。

主な金融機関等の住宅ローン新規貸出額◇国内銀行3兆9217億円(前年度同期比27.5%増)◇信用金庫4729億円(同4.3%減)◇信用組合588億円(同14.5%増)◇全国信用協同組合連合会1000万円(同47.2%減)◇労働金庫4378億円(同33.2%増)◇生命保険会社210億円(同12.7%増)◇住宅金融専門会社等218億円(同88.7%増)◇住宅金融支援機構(フラット35(買取型)新規貸出額)7499億円(同25.8%増)

主な金融機関等の住宅ローン貸出残高◇国内銀行121兆1773億円(前年度同期比2.2%増)◇信用金庫16兆5666億円(同2.2%増)◇信用組合1億9630億円(同0.3%増)◇全国信用協同組合連合会84億円(同11.5%減)◇労働金庫10兆6574億円(同1.8%増)◇生命保険会社1兆1492億円(同8.2%減)◇住宅金融専門会社等5069億円(同2.0%減)◇住宅金融支援機構(フラット35(買取型)新規貸出額)13兆4134億円(同4.5%増)

〔URL〕http://www.jhf.go.jp/about/research/loan_zandaka.html

【問合せ先】調査部 03-3812-1111

事業者募集

国土交通省、平成29年度「住宅ストック維持・向上促進事業」の提案募集を開始

国土交通省は、平成29年度「住宅ストック維持・向上促進事業」の提案募集を開始した。同省では、健全な中古住宅・リフォーム市場の発展を図り、良質な住宅ストックが市場において適正に評価され、消費者が住生活に関するニーズを的確に充足できる環境を整備する取組を支援している。提案募集の概要は、(1)良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業＝関係主体が連携した協議会等が、良質な住宅ストックの整備やその後の維持管理、リフォームの実施等による住宅の質の維持・向上が適正に評価されるような、住宅ストックの維持向上・評価・流通・金融等の一体的な仕組みを開発・周知し、当該仕組みを試行する

事業、(2)消費者の相談体制の整備事業＝住生活に関するニーズを一元的に受け、専門家が連携して多様な消費者のニーズに対して的確に助言・提案を行うサポート体制の整備を支援する事業、(3)リフォームの担い手支援事業＝リフォーム事業者の資格や施工実績、依頼者の評価等の情報を提供し、トラブル対応等に備えた第三者委員会を設置する等、消費者が安心して事業者を選択できるウェブサイトの整備を支援する事業—の3事業とする。応募締切日は平成29年5月2日(火)必着。ただし、(1)良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業のうち、平成28年度において選定された継続事業の場合は平成29年4月18日(火)までに必着のこと。応募方法など詳細はURLを参照。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000723.html

【問合せ先】 住宅局住宅生産課住宅瑕疵担保対策室 03—5253—8111 内線 39448、39432



周知依頼

国交省、自然災害被害者の契約書作成で「印紙税非課税措置」周知を当協会へ依頼

平成29年度の税制改正において、「租税特別措置法」(「租特法」)の一部が改正され、印紙税につき非課税措置が設けられた。この措置について、国土交通省より当協会会員へ周知の依頼があった。

租特法で新たに非課税とされる「不動産の譲渡に関する契約書」又は「建設工事の請負契約書」は以下の(1)から(3)のすべての要件を満たすもので、自然災害の発生した日から5年を経過する日までに作成されるもの。(1)自然災害の「被災者」が作成するものであること(ただし被災者と被災者以外の者(例えば不動産業者や建設業者)が共同で作成する契約書の場合、被災者が保存するものは被災者が作成したものとみなして非課税とされるが、被災者以外の者が保存するものは被災者以外の者が作成したものとみなして課税される)、(2)①自然災害により滅失した建物又は損壊したため取り壊した建物(滅失等建物)が所在した土地を譲渡する場合、②自然災害により損壊した建物(損壊建物)を譲渡する場合、③滅失等建物に代わるもの(代替建物)の敷地のための土地を取得する場合、④代替建物を取得する場合、⑤代替建物を新築する場合、⑥損壊建物を修繕する場合、(3)当該契約書に、自然災害により所有建物に被害を受けたことについて市町村長が証明した書類(「り災証明書」等)を添付していること。

自然災害とは、暴風、豪雨、豪雪、洪水、高潮、地震、津波、噴火その他の異常な自然現象により生じる被害のうち、被災者生活再建支援法の適用を受ける災害とし、平成29年4月1日の時点で非課税措置の対象となる自然災害は1.平成28年(2016年)熊本地震、2.平成28年台風第10号による災害、3.平成28年鳥取中部地震、4.平成28年12月22日に発生した強風による災害—とする。詳細はURLを参照。

〔URL〕 http://www.nta.go.jp/shiraberu/ippanjoho/pamph/inshi/pdf/inshi_2904.pdf