



4月の中古マンション、成約件数前年比4.0%減

～東日本レイنز、4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نز)がまとめた2017年4月度(4月1日～30日)の「レイنز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نز活用実績は、東日本の新規登録件数が24万20件(前年同月比8.0%減)と減少、このうち売物件の登録件数が5万7515件(同12.2%減)、賃貸物件の登録件数が18万2505件(同6.6%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7954件(同2.8%減)、賃貸物件は2万1008件(同5.9%減)で、成約報告の合計は2万8962件(同5.0%減)と前年水準を下回った。

4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3163件で前年同月比4.0%減と、前月の増加から再び減少となった。成約㎡単価は50.40万円で同8.4%上昇、成約価格は3245万円で同11.2%上昇し、ともに2013年1月から52か月連続で前年同月を上回った。専有面積は64.39㎡で同2.6%拡大し、5か月ぶりに前年同月を上回った。地域別の成約件数は、東京都区部は1322件(前年同月比1.5%減)で減少し、13か月ぶりに前年同月を下回った。多摩地区287件(同7.7%減)で減少し、2か月ぶりの減少。横浜・川崎市588件(同4.2%減)で減少し4か月連続で減少、神奈川県他193件(同17.9%減)で2桁減となり、8か月ぶりに前年同月を下回った。埼玉県379件(同11.9%減)で2桁減となり、2か月ぶりの減少、千葉県394件(同8.8%増)は増加し2か月連続の増加となり、千葉県のみ前年同月比で増加となった。成約㎡単価は、千葉県以外の各地域が前年同月比で上昇し、東京都区部は55か月連続で、埼玉県は17か月連続でともに前年同月を上回った。中古戸建住宅の成約件数は1126件(同3.0%減)で、2か月ぶりの減少。成約価格は前年同月比で0.4%上昇と、ほぼ横ばいながら3か月連続で前年同月を上回った。土地面積は同1.4%縮小し、建物面積は同2.1%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3245万円(前年同月比11.2%上昇)で、2013年1月から52か月連続で前年水準を上回り、3月(2.9%上昇)と比べると上昇率は8.3P拡大した。中古戸建住宅の成約平均価格は3010万円(同0.4%上昇)で、3か月連続で前年同月を上回り、前月比では1.7P下落した。新築戸建住宅の成約平均価格は3557万円(同2.0%上昇)で、15か月連続で上昇した。

《2017年4月度のレイنز活用実績の概要》

[新規登録件数]24万20件(前年同月比8.0%減)、うち◇売物件=5万7515件(同12.2%減)◇賃貸物件=18万2505件(同6.6%減) [成約報告件数]2万8962件(同5.0%減)、うち◇売物件=7954件(同2.8%減)◇賃貸物件=2万1008件(同5.9%減) [条件検索]1152万

6165 件(同 10.5%増) [図面検索] 2403 万 1721 件(同 9.8%増) [東日本月末在庫状況] 53 万 7425 件(同 3.2%減)、うち◇売物件=16 万 7720 件(同 0.4%増)◇賃貸物件=36 万 9705 件(同 4.7%減) [総アクセス件数] 3961 万 4605 件(同 8.8%増)、2 か月連続の増加。

《2017 年 4 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=3163 件(前年同月比 4.0%減)で 2 か月ぶりの減少。千葉県以外の各地域が前年同月比で減少し、東京都区部は 13 か月ぶりに前年同月を下回った◇成約㎡単価=首都圏平均 50.40 万円(同 8.4%上昇)で、2013 年 1 月以来 52 か月連続の前年比上昇◇成約平均価格=3245 万円(同 11.2%上昇)で、52 か月連続で前年水準を上回り、3 月(2.9%上昇)と比べると上昇率は 8.3P 拡大した◇成約平均面積=64.39 ㎡(同 2.6%増)、5 か月ぶりの拡大◇平均築年数=20.09 年◇新規登録件数=1 万 6358 件(同 3.6%減)で、2 か月ぶりに前年同月を下回り、前月比も 2.8%減で前月の増加から再び減少【中古戸建住宅】◇成約件数=1126 件(前年同月比 3.0%減)で、2 か月ぶりに前年同月を下回った。横浜・川崎市と千葉県が前年同月比で減少し、横浜・川崎市は 2 桁減となった◇成約平均価格=3010 万円(同 0.4%上昇)で、ほぼ横ばいながら 3 か月連続で前年同月を上回ったが、前月比では 1.7%下落◇土地面積=146.28 ㎡(同 1.4%減)、2 か月ぶりの縮小◇建物面積=105.10 ㎡(同 2.1%増)、2 か月ぶりの拡大◇平均築年数=20.84 年◇新規登録件数=5489 件(同 2.2%増)で 4 か月ぶりの増加、前月比は 1.6%増で 4 か月連続の増加【新築戸建住宅】◇成約件数=454 件(前年同月比 8.4%増)◇成約平均価格=3557 万円(同 2.0%上昇)で、15 か月連続の上昇◇土地面積=120.82 ㎡(同 4.0%増)で、3 か月連続の拡大◇建物面積=98.51 ㎡(同 0.4%増)で、2 か月ぶりの拡大【土地(面積 100~200 ㎡)】◇成約件数=496 件(前年同月比 7.6%減)で、2 か月ぶりの減少◇成約㎡単価=18.91 万円(同 4.5%上昇)3 か月ぶりの上昇◇成約平均価格=2743 万円(同 4.2%上昇)で、3 か月ぶりの上昇。

[URL] http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/MW_201704data.pdf (マーケットウォッチ)

http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw_201704_summary.pdf (サマリーレポート)

http://www.reins.or.jp/pdf/info/nl/NL_201704.pdf (実績報告)

【問合せ先】03-5296-9350

政策動向

国交省と住宅金融支援機構、地方公共団体と連携し子育て支援等協定締結式開催

国土交通省と(独)住宅金融支援機構は、地方公共団体と連携して、子育て支援・地域活性化の推進を目的に、5 月 25 日(木)に(独)住宅金融支援機構と地方公共団体の協定締結式を開催する。本年 4 月に、同省と同機構は【フラット 35】について全国の地方公共団体と連携して、子育て支援・地域活性化の推進を図る事業を創設した。同事業は、「子育て支援」、「UIJ ターン」、「コンパクトシティ形成」の施策を実施している地方公共団体と同機構が協定を締結し、地方公共団体による財政的支援と合わせ、同機構が提供する全期間固定金利型住宅ローン【フラット 35】の金利を引き下げ、子育て支援・地域活性化の推進を図るもの。地方公共団体と連携した子育て支援・地域活性化への取組は、同機構としては初めて。

協定締結式では、当該事業の推進に向けて、同機構と協定を締結する地方公共団体 55 団

体(予定)が参集する。協定締結式は二部構成で、第一部(13:30~14:00)は(独)住宅金融支援機構と地方公共団体の協定締結、第二部(14:30~16:15)は協定締結地方公共団体からの取組例紹介、少子化ジャーナリスト・白河桃子氏による記念講演「婚活から子育て・住まい」などが行われる。日時と会場は、5月25日(木)13:30~16:15、住宅金融支援機構本店 すまい・るホール(東京都文京区)。支援内容や傍聴希望など詳細はURLを参照。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/house01_hh_000078.html
<http://www.jhf.go.jp/files/300337434.pdf>((独)住宅金融支援機構)

【問合先】住宅局総務課民間事業支援調整室 03—5253—8111 内線 39713、39726
(独)住宅金融支援機構地域支援部 03—5800—8168

調査統計

国土省、土地取引の企業判断は全ての地域でプラス

国土交通省は、「土地取引動向調査(今年2月調査)」の結果をまとめた。現在の土地取引状況の判断(DI)については、「東京」は4.1P上昇で、「大阪」は2.2Pの上昇、「その他の地域」は1.3P上昇した。1年後の土地取引状況の判断(DI)については、「東京」は0.6Pの上昇、「大阪」は4.8Pの上昇、「その他の地域」は0.9Pの上昇を予測している。

この調査は、土地市場の動向に大きな影響を及ぼすと考えられる主要な企業を対象に、土地取引などに関する短期的な意向を半期ごとに把握・整理し、簡潔で分かりやすい「先行指標」を作成・提供するのが目的。[今年2月調査]調査対象は上場企業1685社、非上場企業(資本金10億円以上)1750社。上場企業の有効回答467社(有効回答率27.7%)、非上場企業の有効回答588社(同33.6%)、合計有効回答1055社(同30.7%)。

<調査結果の概要>

(1)「現在の土地取引状況の判断」「1年後の土地取引状況の予想」についてのDIは、ともに全ての地域で上昇(2)「現在の土地取引状況の判断」については、「東京」は4.1Pの上昇、「大阪」は2.2Pの上昇、「その他の地域」は1.3P上昇した(3)「1年後の土地取引状況の予想」については、「東京」は0.6Pの上昇、「大阪」は4.8Pの上昇、「その他の地域」は0.9Pの上昇。◆現在の土地取引状況の判断(DI)＝「東京」は4.1Pの上昇でプラス24.4P、「大阪」は2.2Pの上昇でプラス15.1P、「その他の地域」は1.3Pの上昇でマイナス5.8Pとなった。◆1年後の土地取引状況の予想(DI)＝「東京」は0.6Pの上昇でプラス15.8P、「大阪」は4.8Pの上昇でプラス5.8P、「その他の地域」は0.9Pの上昇でマイナス5.8P。◆現在の土地取引状況の判断(回答)＝全ての地域で「不活発である」が減少している。「東京」、「大阪」は「活発である」が増加し、「その他の地域」は「活発である」が減少した。◆1年後の土地取引状況の予想(回答)＝全ての地域で「不活発である」が減少している。「東京」、「その他の地域」は「活発である」が減少し、「大阪」は「活発である」が増加—と予測。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001181840.pdf>

【問合先】土地・建設産業局不動産市場整備課 03—5253—8111 内線 30244

国交省、主要建設資材の需給は全ての資材が均衡、価格は異形棒鋼等やや上昇

国土交通省は平成29年4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]=異形棒鋼、H形鋼は「やや上昇」、その他の資材は「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]=石油は「やや上昇」、その他の資材は「横ばい」。[需給動向]=アスファルト合材(再生材)は「やや緩和」、その他の資材は「均衡」。[在庫状況]=骨材(再生砕石)は「やや品不足」、その他の資材は「普通」。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001182802.pdf>

【問合せ先】 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

国交省、6月の主要建設資材需要、アスファルト以外の資材がプラス予測

国土交通省がまとめた平成29年6月の「主要建設資材月別需要予測」によると、アスファルト以外の資材の予測需要量が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=370万t(前年同月比6.1%のプラス)◇生コンクリート=725万m³(同5.5%のプラス) [木材] 82.5万m³(同1.9%のプラス) [普通鋼鋼材、形鋼、小形棒鋼] ◇普通鋼鋼材=170万t(同4.7%のプラス)◇形鋼=39万t(同4.3%のプラス)◇小形棒鋼=68万t(同7.9%のプラス) [アスファルト] 9.5万t(同19.3%のマイナス)。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001184150.pdf>

【問合せ先】 土地・建設産業局建設市場整備課 03—5253—8111 内線 24863、24864

ビル市況

三鬼商事、4月の都心5区のオフィス空室率、10か月連続で4%台下回る

三鬼商事がまとめた4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29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0.21P下げ3.39%となり、平成28年7月から10か月連続で4%台を下回った。4月は新築・既存ビルともに成約が進み、解約の影響が少なかったこともあり、東京ビジネス地区全体の空室面積がこの1か月間で約1.5万坪減少した。

[大型新築ビル(29棟)] ◇空室率=21.37%(前月比1.86P上昇、前年同月比1.97P低下)。4月は竣工1年未満のビルに成約の動きがあったが、一部のビルが募集面積を残して竣工したほか、満室稼働していた大規模ビル1棟が既存ビルにシフトしたことから、同空室率が上昇した。[大型既存ビル(2558棟)] ◇空室率=3.07%(前月比0.18P低下、前年同月比0.73P低下)、4月時点の空室率は3.07%で前月比0.18P低下した。統合などに伴う大型成約の動きが見られ、同空室率が低下した。◇平均月額坪当たり賃料=1万8774円(前年同月比3.95%、713円の上昇、前月比では0.23%、44円の上昇)、平成26年1月以来40か月連続で上昇している。

[URL] http://www.e-miki.com/market/download/sikyo/F1705_T0.pdf

事業者募集

国交省、「平成 29 年度既存建築物省エネ化推進事業」で募集開始

国土交通省は、「平成 29 年度既存建築物省エネ化推進事業(省エネルギー性能の診断・表示)」の提案募集を開始した。同事業は、省エネ性能の優れた住宅・建築物が適切に評価される環境を整備するため、省エネ改修工事を伴わない既存住宅・建築物の省エネルギー性能を診断し表示する費用に対して支援を行うもの。省エネルギー性能の表示方法等において、特に波及効果が高い提案については定額の補助を行う。◇主な事業要件=300 m²以上の既存住宅・建築物における省エネ性能の診断・表示。◇補助対象費用=①省エネルギー性能の診断に要する費用、②省エネルギー性能の第三者認証・認定の取得に要する費用、③省エネルギー性能の表示に要する費用(表示プレート代等)。◇補助率=補助対象費用の 1/3。ただし、省エネルギー性能表示の普及に資する取組を提案し、波及効果が高いと認められた場合は定額で補助する。

選定方法は、(一社)環境共生住宅推進協議会が評価・採択方針に基づき補助の要件の審査を行い、補助金の交付決定を行う。応募締切日は平成 29 年 11 月 30 日(木)。応募方法など詳細は URL を参照。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000728.html

http://www.kkj.or.jp/kizon_se/index.html

(応募書類の入手・問合せ先)

【問合せ先】 住宅局住宅生産課 03-5354-8111 内線 39429、39437
(一社)環境共生住宅推進協議会省エネ改修審査室 03-5579-8792

協会だより

当協会の会員は企業会員 490 社、賛助会員 165 社に

当協会はこのほど開催した理事会で、正会員(企業会員)5 社、賛助会員 1 社の新規入会を承認した。これにより 5 月 9 日現在、正会員(企業会員)490 社、正会員(団体会員)17 団体、正会員(特別会員)3 団体、賛助会員 165 社となった。

今回承認された新規入会会員(会社名、所在地、代表者氏名・敬称略)は、次の通り。

<正会員(企業会員)>◇(株)あんど(千葉県船橋市、西澤希和子)◇東急リバブルスタッフ(株)(東京都渋谷区、馬籠一暢)◇日本プロパター(株)(東京都新宿区、木村彰夫)◇(株)ブッシュクロフィード(東京都渋谷区、萩原達弥)◇御浜建設(株)(大阪府枚方市、岡田圭司)

<賛助会員>◇(株)いえらぶ GROUP(東京都新宿区、岩名泰介)。

【問合せ先】 事務局 03-3511-0611