



5月の中古マンション、成約件数前年比0.6%減

～東日本レイنز、5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5月度(5月1日～31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22万5977件(前年同月比8.3%減)と減少、このうち売物件の登録件数が5万4620件(同8.9%減)、賃貸物件の登録件数が17万1357件(同8.0%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7601件(同2.8%減)、賃貸物件は1万8605件(同4.2%減)で、成約報告の合計は2万6206件(同3.8%減)と前年水準より減少した。

5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2983件で前年同月比0.6%減と、ほぼ横ばいとなった。成約㎡単価は49.49万円で同5.4%上昇、成約価格は3173万円で同6.1%上昇し、ともに2013年1月から53か月連続で前年同月を上回った。専有面積は64.11㎡で同0.7%拡大とほぼ横ばいだった。地域別の成約件数は、東京都区部は1235件(前年同月比2.2%増)で増加し、2か月ぶりに前年同月を上回った。多摩地区297件(同1.0%増)で増加し、2か月ぶりの増加。横浜・川崎市526件(同7.9%減)で減少し5か月連続で減少、神奈川県他197件(同7.9%減)で、2か月連続で前年同月を下回った。埼玉県356件(前年同月356件)で前年同月と同数だった。千葉県372件(同4.2%増)は増加し3か月連続の増加となり、横浜・川崎市と神奈川県他が前年同月を下回り、埼玉県は横ばい。成約㎡単価は、すべての地域が前年同月比で上昇し、東京都区部は56か月連続で、埼玉県は18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1099件(同3.8%減)で、2か月連続の減少。成約価格は前年同月比で2.7%上昇し、4か月連続で前年同月を上回った。土地面積は同0.9%縮小し、建物面積は同0.02%縮小とほぼ横ばい。

成約価格をみると、中古マンションの成約平均価格は3173万円(前年同月比6.1%上昇)で、2013年1月から53か月連続で前年水準を上回り、4月(11.2%上昇)と比べると上昇率は5.1P縮小した。中古戸建住宅の成約平均価格は3040万円(同2.7%上昇)で、4か月連続で前年同月を上回り、前月比では1.0P上昇した。新築戸建住宅の成約平均価格は3611万円(同1.2%上昇)で、16か月連続で上昇した。

《2017年5月度のレイنز活用実績の概要》

[新規登録件数] 22万5977件(前年同月比8.3%減)、うち◇売物件=5万4620件(同8.9%減)◇賃貸物件=17万1357件(同8.0%減) [成約報告件数] 2万6206件(同3.8%減)、うち◇売物件=7601件(同2.8%減)◇賃貸物件=1万8605件(同4.2%減) [条件検索] 1131万3743件(同6.6%増) [図面検索] 2359万3490件(同5.3%増) [東日本月末在庫状況] 54

万 3399 件(同 2.3%減)、うち◇**売物件**=16 万 7383 件(同 1.7%増)◇**賃貸物件**=37 万 6016 件(同 4.0%減) [総アクセス件数] 3882 万 1158 件(同 4.9%増)、3 か月連続の増加。

《2017 年 5 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**=2983 件(前年同月比 0.6%減)で 2 か月連続の減少。横浜・川崎市と神奈川県他が前年同月比で減少し、横浜・川崎市は 5 か月連続で前年同月を下回った◇**成約㎡単価**=首都圏平均 49.49 万円(同 5.4%上昇)で、2013 年 1 月以来 53 か月連続の上昇◇**成約平均価格**=3173 万円(同 6.1%上昇)で、53 か月連続で前年水準を上回り、4 月(11.2%上昇)と比べると上昇率は 5.1P 縮小した◇**成約平均面積**=64.11 ㎡(同 0.7%増)、2 か月連続の拡大◇**平均築年数**=20.63 年◇**新規登録件数**=1 万 5278 件(同 2.5%減)で、前年同月を下回り、前月比も 6.6%減で前月を下回り、ともに 2 か月連続の減少【中古戸建住宅】◇**成約件数**=1099 件(前年同月比 3.8%減)で、2 か月連続で前年同月を下回った。横浜・川崎市と神奈川県他、埼玉県が前年同月比で減少となった◇**成約平均価格**=3040 万円(同 2.7%上昇)で、4 か月連続で前年同月を上回り、前月比も 1.0%上昇◇**土地面積**=144.82 ㎡(同 0.9%減)、2 か月連続の縮小◇**建物面積**=105.02 ㎡(同 0.02%減)、ほぼ横ばいながら 2 か月ぶりの縮小◇**平均築年数**=20.51 年◇**新規登録件数**=4947 件(同 3.0%減)で 2 か月ぶりの減少、前月比も 9.9%減で 5 か月ぶりの減少【新築戸建住宅】◇**成約件数**=464 件(前年同月比 0.2%減)◇**成約平均価格**=3611 万円(同 1.2%上昇)で、16 か月連続の上昇◇**土地面積**=119.44 ㎡(同 1.1%増)で、4 か月連続の拡大◇**建物面積**=98.15 ㎡(同 0.9%減)で、2 か月ぶりの縮小【土地(面積 100~200 ㎡)】◇**成約件数**=501 件(前年同月比 7.2%減)で、2 か月連続の減少◇**成約㎡単価**=19.90 万円(同 1.4%下落)で 2 か月ぶりの下落◇**成約平均価格**=2853 万円(同 1.9%下落)で、2 か月ぶりの下落。

[URL] http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/MW_201705data.pdf (マーケットウォッチ)

http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw_201705_summary.pdf (サマリーレポート)

http://www.reins.or.jp/pdf/info/nl/NL_201705.pdf (実績報告)

【問合せ先】03-5296-9350

調査統計

国交省、地価 L00K レポート第 1 四半期、上昇地区は約 8 割、下落地区ゼロ

国土交通省は、四半期ごとに調べている地価 L00K レポート「主要都市の高度利用地地価動向報告」平成 29 年第 1 四半期(平成 29 年 1 月 1 日~4 月 1 日)をまとめた。それによると、調査した全国 100 地区のうち、地価が上昇したのは 85 地区(前回 84 地区)、横ばいが 15 地区(同 16 地区)、下落地区は 0 地区(同 0 地区)となり、上昇地区が全体の約 8 割となった。上昇 85 地区のうち、0~3%の上昇が 75 地区、3~6%の上昇が 10 地区(住宅系は「宮の森」(札幌市)の 1 地区、商業系では「駅前通」(札幌市)、「中央 1 丁目」(仙台市)、「新宿三丁目」(東京都新宿区)、「金沢駅周辺」(金沢市)、「名駅駅前」「太閤口」(名古屋市)と「心斎橋」「なんば」(大阪市)、「博多駅周辺」(福岡市))となった。上昇地区の割合が高水準を維持している主な要因として、三大都市圏を中心に、空室率の低下等によるオフィス市況は好調な状況が続いていること、大規模な再開発事業が進捗していること、訪日客による消費・宿泊需要が引

き続き高水準にあること等を背景に、金融緩和等による良好な資金調達環境と相まって法人投資家等による不動産投資意欲が引き続き強いことなどによるもの。今回の地価動向は、地方圏の商業系1地区(「岐阜駅北口」(岐阜市))で横ばいから上昇へ転じた。一方、東京圏の商業系2地区(「銀座中央」「日本橋」(東京都中央区))で上昇幅が縮小した。これにより、東京圏のうち10地区(住宅系9地区、商業系1地区)、大阪圏のうち住宅系1地区、地方圏のうち商業系4地区の計15地区が横ばいとなった。

三大都市圏(77地区)のうち[東京圏]全43地区＝上昇33地区(前回33地区)、横ばい10地区(同10地区)、下落は0地区(同0地区)となり、約8割の地区が上昇[大阪圏]全25地区＝上昇24地区(同24地区)、横ばい1地区(前回1地区)、下落は0地区(同0地区)と、ほぼ全ての地区で上昇となった[名古屋圏]全9地区＝全ての地区で上昇。平成25年第2四半期から16回連続で全ての地区で上昇となった。

[用途別の動向] ◇住宅系地区＝全32地区のうち、上昇22地区(前回22地区)、横ばい10地区(同10地区)、下落0地区(同0地区)と約7割の地区で上昇となった◇商業系地区＝全68地区のうち、上昇63地区(同62地区)、横ばい5地区(同6地区)、下落0地区(同0地区)となり、約9割の地区が上昇となった。横ばいから上昇へ転じた地区は「岐阜駅北口」(岐阜市)1地区で0～3%の上昇となった。上昇幅が縮小した地区は「銀座中央」「日本橋」(東京都中央区)の2地区で0～3%の上昇となった。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001188418.pdf>

【問合せ】 土地・建設産業局地価調査課 03-5253-8111 内線 30366、30367、30363

国交省、7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7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＝380万t(前年同月比4.7%のプラス)◇生コンクリート＝775万m³(同5.1%のプラス) [木材] 80.0万m³(同1.0%のプラス) [普通鋼鋼材、形鋼、小形棒鋼] ◇普通鋼鋼材＝170万t(同7.5%のプラス)◇形鋼＝38万t(同10.1%のプラス)◇小形棒鋼＝66万t(同9.3%のプラス) [アスファルト] 9.5万t(同5.7%のプラス)。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001187855.pdf>

【問合せ】 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

法務省、不動産登記簿相続登記未了土地調査で50年登記変更なしが全国で3割

法務省がまとめた、「不動産登記簿における相続登記未了土地調査」によると、最後に所有権登記がされてから50年以上経過している土地が、大都市地域(6.6%)と中小都市・中山間地域(26.6%)を合わせ約3割あることがわかった。土地の所有者が死亡した後も長期間にわたり相続による所有者の移転の登記等(相続登記)がされず、所有者の所在の把握が困難となり、公共事業に伴う用地取得等に支障を来すなどのいわゆる所有者不明土地問題が顕在化しており、社会的な関心を集めている。同調査では、大都市(所有権個数2万4360個)、中小都市・中山間地域(同9万3986個)などの地域バランスを図り、全国10か所の地区(調査対象数約10万筆)で相続登記が未了となっているおそれのある土地の調査を実施した。

同調査は、調査対象土地に係る自然人名義(国、地方公共団体、会社法人等は相続登記をすることがないため除外)の所有者が登記した時期を調査し、その経過年数を把握し、当該土地について主な地目(宅地や田など)についても確認している。調査対象とした自然人名義に係る所有権の個数は11万8346個。調査概要は次のとおり。◇**大都市**(所有権個数:2万4360個)=1.「最後の登記から50年以上経過」は6.6%、2.「同70年以上経過」は1.1%、3.「同90年以上経過」は0.4%◇**中小都市・中山間地域**(同9万3986個)=1.「最後の登記から50年以上経過」は26.6%、2.「同70年以上経過」は12.0%、3.「同90年以上経過」は7.0%—だった。これを地目別にみた場合の経過年数の状況では、◇**大都市**=「最後の登記から50年以上経過」(70年以上、90年以上を含む)の、①宅地は5.4%、②田・畑は14.8%、③山林は8.9%◇**中小都市・中山間地域**=「最後の登記から50年以上経過」(同)の、①宅地は10.5%、②田・畑は23.4%、③山林は32.4%—となっている。

同省は、調査結果を踏まえ長期にわたり相続登記が未了となっている土地の解消に向け、引き続き検討を進めて行くとしている。概要の詳細はURLから。

[URL] http://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00291.html

【問合せ先】民事局民事第2課 03-3580-4111 内線2436

ビル市況

三鬼商事、5月の都心5区のオフィス空室率、11か月連続で4%台下回る

三鬼商事がまとめた5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30棟、既存ビル2555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0.02P上げ3.41%となり、平成28年7月から11か月連続で4%台を下回った。5月は拡張移転などの成約があったが、新築ビルが募集面積を残して竣工した影響もあり、東京ビジネス地区全体の空室面積がわずかに増加したため、同空室率が小幅に上昇した。

[**大型新築ビル(30棟)**]◇空室率=29.41%(前月比8.04P上昇、前年同月比10.74P上昇)。5月は大規模ビル1棟を含む3棟の新築ビルが竣工した。一部で募集面積を残していることや、満室稼働していた大規模ビルなど2棟が既存ビルの区分にシフトしたこともあり、同空室率が上昇した。[**大型既存ビル(2555棟)**]◇空室率=2.99%(前月比0.08P低下、前年同月比0.67P低下)。平成20年4月以来、9年1か月ぶりの2%台に低下した。5月は大型募集の開始や統合に伴う解約の影響が出ていたが、拡張移転などの成約が見られたことから、同空室率が小幅に低下した。◇平均月額坪当たり賃料=1万8801円(前年同月比3.83%、694円の上昇、前月比では0.14%、27円の上昇)。平成26年1月以来41か月連続で小幅に上昇している。 [URL] https://www.e-miki.com/market/download/sikyo/F1706_T0.pdf

【問合せ先】Mネット事業部 03-3275-0155

事業者募集

国交省、「平成29年度省エネ住宅・建築物の整備に向けた体制整備事業」募集

国土交通省は、「平成 29 年度省エネ住宅・建築物の整備に向けた体制整備事業(中小工務店への講習会及び適合証明サポート等の支援)」で募集を開始した。同事業は、省エネ基準等に適合した住宅・建築物の普及促進を目的として、住宅の設備・建材メーカー、流通事業者等が、中小工務店等を対象に行う、次の①～③の事業に要する必要の一部を補助するもの。

- ①「省エネ住宅・建築物の整備に関する制度および住宅・建築物の省エネ基準等に関する講習会」について、(補助額等)講習会 1 回につき 40 万円を上限とする。ただし、補助対象は会場費、印刷製本費、講師謝金、講師交通費。
- ②「中小工務店の自社標準住宅仕様等に対して行う平成 28 年省エネルギー基準、低炭素建築基準等に適合する省エネルギー仕様等の提案」について、(補助額等)提案 1 件につき 4 万円。ただし、1 工務店に対し 1 件の提案を上限とし、提案は①に付随して実施するものに限る。
- ③「低炭素建築物計画等の認定申請における適合証明等の取得に係わる申請サポート」について、(補助額等)申請サポート 1 件につき 5 万円。ただし、1 工務店に対し 3 件の申請サポートを上限とする。

応募締切日は 6 月 26 日(月)必着。7 月下旬を目処に採択事業を決定する予定。応募書類の入手・募集に関する問合せは、同省が事務局として委託している(一社)リビングアメニティ協会 省エネ住宅講習会等支援事業審査室へ。詳細は URL を参照。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001188302.pdf>

<http://www.alianet.org/koumuten-shien/>(応募書類の入手・応募について)

【問合せ先】 住宅局住宅生産課建築環境企画室 03-5253-8111 内線 39429、39437
(一社)リビングアメニティ協会 省エネ住宅講習会等支援事業審査室 03-5211-0545

協会だより

当協会、維持管理とリバースモーゲージなどに関する調査結果を公表

当協会は、国土交通省の平成 28 年度住宅ストック維持・向上促進事業に採択された「既存住宅ストックによる市場の好循環を促す品質の維持・性能の向上・評価・金融・流通の一体的仕組みの開発・周知・試行事業」として、消費者向けと会員向けに次の 3 項目について市場調査を実施、その調査結果を公表した。〈調査Ⅰ〉では、住宅所有者等への維持管理と対処状況に関する調査、〈調査Ⅱ〉では、住宅所有者への老後生活に関する調査、〈調査Ⅲ〉では、維持管理への取組みとリバースモーゲージ等への意識に関する事業者調査。いずれの調査も、ワンストップサービス特別委員会の検討の一環として実施したもので、住宅所有者などには、日頃の維持管理、住まいに関して困っている事、さらにはリバースモーゲージなどへの意識に関して調査をしている。

また、供給、維持管理、リフォーム、流通、更新がバランス良く循環する住宅不動産流通市場の形成と発展に向けた各種研究や事業へ幅広く活用してもらおうという観点から、調査データをオープンデータとすることにした。

[URL] <http://www.zenjukyo.net/archives/52545>

【問合せ先】 事務局 03-3511-0611