



7月の中古マンション、成約件数前年比3.6%増

～東日本レイズ、7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7月度(7月1日～31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、新規登録件数が23万5247件(前年同月比0.9%減)と減少、このうち売物件の登録件数が5万8685件(同1.7%減)、賃貸物件の登録件数が17万6562件(同0.6%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8434件(同1.7%増)、賃貸物件は1万9828件(同0.7%増)で、成約報告の合計は2万8262件(同1.0%増)と前年水準を上回った。

7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3304件で前年同月比3.6%増と、2か月連続前年同月を上回った。成約㎡単価は49.48万円で同4.5%上昇、成約価格は3160万円で同5.4%上昇し、ともに2013年1月から55か月連続で前年同月を上回った。専有面積は63.86㎡で同0.8%拡大した。地域別の成約件数は、東京都区部は1384件(前年同月比7.4%増)で増加し、多摩地区338件(同11.6%増)で2桁増となり、ともに3か月連続で前年同月を上回った。横浜・川崎市563件(同4.1%減)で減少、神奈川県他226件(同6.6%増)で、2か月連続で前年同月を上回った。埼玉県は391件(同2.1%増)と増加し、千葉県402件(同3.4%減)で減少し、5か月ぶりに前年同月を下回った。成約㎡単価は、3か月連続ですべての地域が前年同月比で上昇し、東京都区部は58か月連続、埼玉県は20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1115件(同7.5%減)で、4か月連続で前年同月を下回った。成約価格は前年同月比で2.3%上昇と、6か月連続で前年同月を上回った。土地面積は同0.9%拡大し、建物面積は同1.5%縮小。

成約価格をみると、中古マンションの成約平均価格は3160万円(前年同月比5.4%上昇)と、2013年1月から55か月連続で前年水準を上回り、6月(4.8%上昇)と比べ上昇率は0.6P拡大した。中古戸建住宅の成約平均価格は3137万円(同2.3%上昇)で、6か月連続で前年同月を上回り、前月比では6.8P上昇した。新築戸建住宅の成約平均価格は3696万円(同6.9%上昇)で、前年同月比18か月連続で上昇。

《2017年7月度のレイズ活用実績の概要》

[新規登録件数] 23万5247件(前年同月比0.9%減)、うち◇売物件=5万8685件(同1.7%減)◇賃貸物件=17万6562件(同0.6%減) [成約報告件数] 2万8262件(同1.0%増)、うち◇売物件=8434件(同1.7%増)◇賃貸物件=1万9828件(同0.7%増) [条件検索] 1200万5187件(同5.8%増) [図面検索] 2484万3533件(同5.9%増) [月末在庫状況] 54万9510件(同2.9%減)、うち◇売物件=16万8850件(同0.7%増)◇賃貸物件=38万660件(同

4.4%減) [総アクセス件数] 4102万8069件(同5.4%増)、5か月連続の増加。

《2017年7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=3304件(前年同月比3.6%増)で2か月連続の増加。横浜・川崎市と千葉県以外の各地域が前年同月比で増加◇成約㎡単価=首都圏平均49.48万円(同4.5%上昇)で、2013年1月以来55か月連続の上昇◇成約平均価格=3160万円(同5.4%上昇)で、55か月連続で前年水準を上回り、6月(4.8%上昇)と比べると上昇率は0.6P拡大した◇成約平均面積=63.86㎡(同0.8%増)、4か月連続の拡大◇平均築年数=20.89年◇新規登録件数=1万6040件(同0.8%減)で、前年同月を下回り、前月比も0.2%減で前月を下回り、ともにほぼ横ばいとなった【中古戸建住宅】◇成約件数=1115件(前年同月比7.5%減)で、4か月連続で前年同月を下回った。多摩地区以外の各地域が前年同月を下回った◇成約平均価格=3137万円(同2.3%上昇)で、6か月連続で前年同月を上回り、前月比も6.8%上昇◇土地面積=151.50㎡(同0.9%増)、2か月連続で前年同月を上回る◇建物面積=106.72㎡(同1.5%減)、3か月連続の縮小◇平均築年数=20.84年◇新規登録件数=5057件(同2.1%減)、2か月ぶりの減少【新築戸建住宅】◇成約件数=433件(前年同月比1.6%減)◇成約平均価格=3696万円(同6.9%上昇)で、18か月連続の上昇◇土地面積=122.79㎡(同5.4%増)で、2か月ぶりの拡大◇建物面積=99.02㎡(同0.6%増)で、2か月連続の拡大【土地(面積100~200㎡)】◇成約件数=528件(前年同月比9.6%減)で、2か月ぶりの減少◇成約㎡単価=18.86万円(同6.9%下落)で2か月ぶりの下落◇成約平均価格=2727万円(同6.6%下落)で、2か月ぶりの下落。

[URL] http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/MW_201707data.pdf (マーケットウォッチ)

http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw_201707_summary.pdf (サマリーレポート)

http://www.reins.or.jp/pdf/info/nl/NL_201707.pdf (実績報告)

【問合せ先】03-5296-9350

政策動向

国交省、無電柱化推進のあり方検討委、無電柱化へ具体的施策等中間とりまとめ

国土交通省の、無電柱化の推進方策のあり方について幅広く検討することを目的とする「無電柱化推進のあり方検討委員会」はこの程、今後の無電柱化を推進するための基本的な方向性等について、「脱・電柱社会～日本の空を取り戻そう～」と題した中間とりまとめを公表した。中間とりまとめは、これまで関係団体からヒアリングを行うなど計7回の審議を重ね、官民の役割分担や占用制度の運用の見直し、多様な整備方法の活用など、これまでの無電柱化の進め方を転換することを含め、今後の無電柱化を推進するための基本的な方向性、具体的な施策についてとりまとめている。とりまとめ項目は、①我が国における無電柱化の経緯及び情勢の変化、②無電柱化推進の課題、③今後の無電柱化推進の基本的な方向性、④無電柱化の推進に関する具体的な施策—の4項目。

我が国では、戦後、戦災復興等の観点から諸外国と異なり架空配電網・通信網が整備されてきた。昭和60年以降は、電線類の地中化について検討が開始された当時は、電線管理者による単独地中化が中心だったが、平成7年に電線共同溝法が施行されて以降、単独地中化

が激減し、現在は約 90%が電線共同溝方式となっている。近年、防災、安全・円滑な交通確保、景観形成・観光振興の観点からの無電柱化の必要性の高まり、市区町村長の会や民間団体の設立、「無電柱化法」の施行、条例制定等、無電柱化を求める社会的気運の高まりがある。

この程、同委員会が公表した「脱・電柱社会～日本の空を取り戻そう～」の中間とりまとめの具体的な施策の概要は次のとおり。◇**多様な整備手法・コスト縮減の促進等**＝①多様な整備手法の活用、②低コスト手法の普及拡大、③地下埋設物の管理の高度化、など◇**財政的措置等**＝①固定資産税の減免措置等の検討、②占用料の減額措置の地方公共団体への周知・普及、③電線敷設工事資金貸付制度の活用による中小通信事業者等への支援、など◇**占用制度の的確な運用**＝①新設電柱の占用制限の緊急輸送道路以外への拡大、②既設電柱の占用制限の具体的措置の検討、③適切な役割分担による占用制限の対象区域の選定、など◇**関係事業者間の連携の強化**＝①地元関係者、電線管理者を含む協議会の体制強化、②ワンストップ窓口の設置、③工事・設備の連携、など◇**国民の理解・協力**＝①国民世論の形成、②条例、都道府県・市町村無電柱化推進計画の策定の支援、③無電柱化のコストへの理解の促進、など。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/road01_hh_000875.html

【問合せ先】 道路局環境安全課 03—5253—8111 内線 38272、同 路政課 内線 37362

経産省、民泊サービスでの簡易宿所営業はフロント設置の義務づけなし

経済産業省は、産業競争力強化法に基づく「グリーゾーン解消制度」について、同省所管の事業者から、コンビニエンスストア等にチェックインポイントを設け、そこで入手した電子鍵により玄関の鍵の開閉を行うスマートロックを活用した民泊サービスとして簡易宿所営業の許可を受けるに当たり、旅行業法施行令上、その宿泊施設に玄関帳場(フロント)の設置が義務づけられるか照会があり、同省は関係省庁と検討を行った結果、同法施行令において、フロントの設置基準は設けられていないことから、都道府県等が条例で定めた場合を除き、設置を義務づけるものではないと回答した。同制度は、事業に対する規制の適用の有無を、事業者が照会することができる制度。同省では、宿泊者の確認等に必要な業務の ICT 化が進み、2020 年東京オリンピック・パラリンピックを見据えた宿泊施設の不足解消につながる多様な民泊サービスの提供の推進が期待されるとしている。

[URL] <http://www.meti.go.jp/press/2017/08/20170816001/20170816001.html>

【問合せ先】 商務・サービスグループクールジャパン政策課 03—3501—1511 内線 3651～3654(発表について)
経済産業政策局産業構造課 同内線 2351～2355(グリーゾーン解消制度について)

国交省、当協会へ「不動産事業者のための国際対応実務マニュアル」周知、HP 掲載依頼

国土交通省より、当協会会員企業に「不動産事業者のための国際対応実務マニュアル～宅地・建物取引におけるトラブル防止に向けて～」の周知とホームページ上へのリンク掲載の依頼があった。このマニュアルは、近年、外国人を相手方とする不動産取引が増加する中、日本の制度に関する知識の不足や商習慣、生活習慣の違い等に起因したトラブルが増加する傾向にあることから、その防止のため作成したもの。不動産の契約で使用する用語や表現の英語による参考訳集も記載されている。項目は、①売買取引業務、②外国人所有不動産の管理、③外国人による入居、④外国人との取引に役立つ資料集、⑤不動産用語・表現の参考英

訳集一などで構成している。A4判・70頁。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/totikensangyo_const_tk1_000057.html (リンク先)
<http://www.mlit.go.jp/common/001197093.pdf> (マニュアル)

【問合せ先】 土地・建設産業局国際課 03—5253—8111 内線 30733、30722

シンポジウム

国総研、津波防災への「自然・地域インフラ」の活用に関するシンポジウム開催

国土交通省国土技術政策総合研究所は、「津波に対する砂丘等の減災効果とその発揮限界」をテーマとした、津波防災への「自然・地域インフラ」の活用に関するシンポジウムを開催する。同シンポジウムは、津波に対して減災効果を有する砂丘等の「自然・地域インフラ」に関して、第一線の研究者による話題提供とともに、同研究所の研究成果や関連する自治体の取り組み等を紹介し、津波防災への活用について議論するもの。対象は津波防災の実務者や研究者。プログラムは、北海道大学大学院農学研究員講師・松島肇氏による「津波災害からみたグリーンインフラとしての海岸砂丘系(仮題)」、東北大学災害科学国際研究所助教・山下啓氏による「津波被害の予測・評価における土砂移動減少の重要性(仮題)」、国土技術政策総合研究所河川研究部海岸研究室長・加藤史訓氏による「津波防災への自然・地域インフラの活用に関する研究」、静岡県交通基盤部河川砂防局河川企画課海岸企画班長・津島康弘氏による「静岡県の津波対策」などの講演をはじめ総合討論などが行われる。参加費は無料。

日時と会場は、9月7日(木)14:00～17:00、日本消防会館(東京都港区)。定員の100名になり次第、締め切る。参加申込方法など詳細はURLを参照。

〔URL〕 <http://www.nilim.go.jp/lab/bcg/kisya/journal/kisya20170818.pdf>

【問合せ先】 河川研究部海岸研究室 029—864—2327

【問合せ先】 事務局 03—3211—6771

講習会

IBEC、「半日でわかる建築物の省エネ法告示解説と計算マスター講習」(住宅編)開催

(一財)建築環境・省エネルギー機構(IBEC)は、平成28年省エネ基準対応「半日でわかる新緑本『建築物の省エネ法』告示解説と計算マスター講習(住宅編)」を開催する。同講習会では、新緑本の住宅部分について解説し、また、木造戸建て住宅を対象とした「当該住戸の外皮の部位の面積等を用いずに外皮性能を評価する方法に基づく計算シート」の説明も行う。

参加費は1万3900円(税・テキスト代込)、テキスト持参者は1万円。

日時と会場は、9月7日(木)13:00～17:00、弘済会館(東京都千代田区)。定員の80名になり次第、締め切る。申込み方法など詳細はURLを参照。

〔URL〕 http://www.ibec.or.jp/seminar/files/h29_housing_hull_seminar.pdf

【問合せ先】 建築環境部 03—3222—0537

協会だより

当協会の会員は企業会員 492 社、賛助会員 168 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)7社、賛助会員5社の新規入会を承認した。これにより7月28日現在、正会員(企業会員)492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168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)ジブンハウス(神奈川県川崎市、内堀孝史)◇(株)F a n' s(東京都渋谷区、國師康平)◇(株)ベル建築研究所(東京都杉並区、坂野 茂)◇(株)ムゲンエステート(東京都中央区、藤田進一)◇リストホームズ(株)(神奈川県横浜市、菅野 浩)◇(株)レイシャス(東京都中央区、住吉秀一)◇(株)Y. Kビル興産(東京都渋谷区、吉岡和利)。

＜賛助会員＞◇(株)GRANDILL(神奈川県相模原市、田畑 大)◇(株)ダイテック(東京都中央区、堀 誠)◇(株)東輝(東京都新宿区、大竹仁美)◇特定非営利活動法人日本レジデンシャル・セールスプランナーズ協会(東京都中央区、土屋克己)◇福島電力(株)(福島県双葉郡檜葉町、眞船秀幸)。

【問合せ先】事務局 03-3511-0611

9/5に第12回「耐震化実践アプローチセミナー」を開催

当協会は、「東京都2017夏耐震キャンペーン」の一環として、9月5日(火)18時から、東京都庁第一本庁舎5階大会議場で、第12回「耐震化実践アプローチセミナー」を開催する。定員は500名。受講・個別相談は無料。参加申込みは下記URLより。

【第1部】「東京都の耐震化条例とその対策」◇「緊急輸送道路沿道耐震化推進条例の説明」＝講師：東京都都市整備局耐震化推進担当部長 飯泉洋氏。

【第2部】「耐震化の知識とその対策」◇「日本の建築構造の理解」＝講師：(株)小平設計 ◇「外側耐震補強の方法と補強工事施工例」＝講師：矢作建設工業(株)◇「マンションで耐震化を確実にを行う為に～合意形成の重要性～」＝講師：横浜市住宅供給公社◇「住宅金融支援機構における耐震改修支援について」＝講師：(独)住宅金融支援機構。

【URL】<http://www.zenjukyo.jp/seminar/>

【問合せ先】全住協コールセンター 0120-363-232

◆9月の行事予定

◇ 1日(金)	13:00～	特保住宅検査員研修(戸建住宅)兼制度説明会〔金沢商工会議所〕
◇ 5日(火)	18:00～	第12回耐震化実践アプローチセミナー(新規事業委員会)〔東京都庁大会議場〕
◇ 8日(金)	12:00～	メルマガ発行WG(総務委員会)〔協会会議室〕
◇14日(木)	15:00～	中高層委員会〔スクワール麹町〕
◇21日(木)	10:00～	営業マネージャー向け実践講座(営業マネジメント編) 〔TKP東京駅八重洲カンファレンスセンターカンファレンスルーム4C〕
◇22日(金)	10:00～	特保住宅検査員研修(戸建住宅・共同住宅)兼制度説明会〔中日パレス〕
◇29日(金)	9:45～	宅地建物取引士法定講習〔連合会館〕