



8月の中古マンション、成約件数前年比5.0%減

～東日本レインズ、8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:東日本レインズ)がまとめた2017年8月度(8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」によると、レインズ活用実績は、東日本の新規登録件数が21万4712件(前年同月比0.9%増)と増加、このうち売物件の登録件数が5万472件(同0.6%減)と減少したが、賃貸物件の登録件数が16万4240件(同1.4%増)と増加した。成約報告をみると、売物件は6163件(同3.4%減)、賃貸物件は1万6698件(同2.2%増)で、成約報告の合計は2万2861件(同0.6%増)と前年水準を上回った。

8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2265件で前年同月比5.0%減と、3か月ぶりに前年同月を下回った。成約㎡単価は50.50万円で同5.9%上昇、成約価格は3238万円で同7.6%上昇し、ともに2013年1月から56か月連続で前年同月を上回った。専有面積は64.11㎡で同1.6%拡大した。地域別の成約件数は、東京都区部は936件(前年同月比4.0%減)で減少、多摩地区も206件(同8.4%減)で減少し、ともに4か月ぶりに前年同月を下回った。横浜・川崎市404件(同8.0%減)で減少、2か月連続で前年同月を下回った。神奈川県他131件で同15.5%減の2桁減となり、3か月ぶりに前年同月を下回った。埼玉県275件(同1.8%減)で減少し、4か月ぶりに前年同月を下回った。千葉県313件(同1.0%増)で増加し、2か月ぶりに前年同月を上回った。成約㎡単価は、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59か月連続で、埼玉県は21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804件(同9.6%減)で、5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4.5%下落と、7か月ぶりに前年同月を下回った。土地面積は同0.5%拡大し、建物面積は同1.0%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3238万円(前年同月比7.6%上昇)で、2013年1月から56か月連続で前年水準を上回り、7月(5.4%上昇)と比べると上昇率は2.2P拡大した。中古戸建住宅の成約平均価格は2953万円(同4.5%下落)で、7か月ぶりに前年同月を下回り、前月比でも5.9%下落した。新築戸建住宅の成約平均価格は3419万円(同4.8%下落)で、19か月ぶりの下落。

《2017年8月度のレインズ活用実績の概要》

[新規登録件数]21万4712件(前年同月比0.9%増)、うち◇売物件=5万472件(同0.6%減)◇賃貸物件=16万4240件(同1.4%増) [成約報告件数]2万2861件(同0.6%増)、うち◇売物件=6163件(同3.4%減)◇賃貸物件=1万6698件(同2.2%増) [条件検索]1038万5337件(同8.4%増) [図面検索]2156万503件(同8.4%増) [東日本月末在庫状況]55万

6185 件(同 2.0%減)、うち◇**売物件**＝17 万 443 件(同 1.1%増)◇**賃貸物件**＝38 万 5742 件(同 3.3%減) [総アクセス件数] 3576 万 4289 件(同 7.9%増)、6 か月連続で前年比増加。

《2017 年 8 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**＝2265 件(前年同月比 5.0%減)で 3 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◇**成約㎡単価**＝首都圏平均 50.50 万円(同 5.9%上昇)で、2013 年 1 月以来 56 か月連続の上昇◇**成約平均価格**＝3238 万円(同 7.6%上昇)で、56 か月連続で前年水準を上回り、7 月(5.4%上昇)と比べると上昇率は 2.2P 拡大した◇**成約平均面積**＝64.11 ㎡(同 1.6%増)、5 か月連続の拡大◇**平均築年数**＝20.69 年◇**新規登録件数**＝1 万 4326 件(同 2.3%減)で、前年同月を下回り、前月比もマイナス 10.7%の 2 桁減となった【中古戸建住宅】◇**成約件数**＝804 件(前年同月比 9.6%減)で、5 か月連続で前年同月を下回った。横浜・川崎市と千葉県以外の各地域が前年同月を下回った◇**成約平均価格**＝2953 万円(同 4.5%下落)で、7 か月ぶりに前年同月を下回り、前月比も 5.9%下落◇**土地面積**＝151.90 ㎡(同 0.5%増)、3 か月連続で前年同月を上回る◇**建物面積**＝105.48 ㎡(同 1.0%減)、3 か月連続の縮小◇**平均築年数**＝21.42 年◇**新規登録件数**＝4565 件(同 6.2%増)、2 か月ぶりの増加【新築戸建住宅】◇**成約件数**＝366 件(前年同月比 2.7%減)◇**成約平均価格**＝3419 万円(同 4.8%下落)で、19 か月ぶりの下落◇**土地面積**＝120.17 ㎡(同 2.5%減)で、2 か月ぶりの縮小◇**建物面積**＝98.23 ㎡(同 1.1%減)で、3 か月ぶりの縮小【**土地(面積 100～200 ㎡)**】◇**成約件数**＝387 件(前年同月比 13.2%減)で、2 か月連続の減少◇**成約㎡単価**＝21.27 万円(同 21.5%上昇)で 2 か月ぶりの上昇◇**成約平均価格**＝3068 万円(同 22.0%上昇)で、2 か月ぶりの上昇。

[URL] http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/MW_201708data.pdf (マーケットウォッチ)

http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw_201708_summary.pdf (サマリーレポート)

http://www.reins.or.jp/pdf/info/nl/NL_201708.pdf (実績報告)

【問合せ先】03-5296-9350

政策動向

新しい住宅セーフティネット法を 10 月 25 日から施行

第 193 回国会で成立した「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律(新しい住宅セーフティネット法、以下「改正法」)」の施行期日を平成 29 年 10 月 25 日とする「住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律の施行期日を定める政令」と、同法の施行のために必要な規定を整備する「独立行政法人住宅金融支援機構法施行令及び金融商品の販売等に関する法律施行令の一部を改正する政令」が、9 月 5 日、閣議決定された。

◇概要＝①住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律の一部を改正する法律の施行期日を定める政令→改正法の施行期日は、10 月 25 日とする、②独立行政法人住宅金融支援機構法施行令の一部改正→改正法によって新たに独立行政法人住宅金融支援機構(以下、「機構」)の行う業務に追加された、機構が行う登録住宅の改良資金の融資について、機構の行う他の融資と同様、金融機関に業務の一部を委託することができることとす

る、③金融商品の販売等に関する法律施行令の一部改正→機構が家賃債務保証保険契約を締結する行為について、機構の行う住宅融資保険と同様、金融商品販売等に関する法律における「金融商品の販売」に含まれないようにする。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000115.html

【問合せ先】 住宅局住宅総合整備課 03-5253-8111 内線 39373

国交省、10月1日より賃貸取引に係るIT重説の本格運用を開始

国土交通省は、不動産の賃貸取引において、テレビ会議等のITを活用した重要事項説明(以下「IT重説」)を平成29年10月1日より本格運用を開始することとした。本格運用の開始に向けて、賃貸取引に係るIT重説を対面による重要事項説明と同様に取り扱う旨を「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」に追加するとともに、宅地建物取引業者が適正かつ円滑にIT重説を実施するためのマニュアルを策定した。賃貸取引においてIT重説を実施することにより、遠隔地に所在する顧客の移動や費用等の負担が軽減することや、重要事項説明実施の日程調整の幅が広がるなどの効果が期待される。

◇概要＝①賃貸取引に係るIT重説の本格運用(10月1日)＝宅地建物取引業法第35条に基づく重要事項の説明に、テレビ会議等のITを活用するに当たっては、一定の要件を満たしている場合に限り、対面による重要事項の説明と同様に取り扱うものとする。②IT重説実施マニュアルの策定＝宅地建物取引業者が適正かつ円滑に賃貸取引に係るIT重説を実施するために策定されたマニュアルを踏まえ実施すること。マニュアルの内容は、一定の要件を含めた遵守すべき事項、留意すべき事項、具体的な手順、工夫事例の紹介等となっている。詳細は下記URLを参照。③IT重説相談窓口の開設＝賃貸取引の本格運用にあたって、トラブル等に備えるとともに適正かつ円滑な実施に資するため、相談窓口を国土交通本省及び地方整備局等に開設した。詳細は下記URLを参照。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000155.html (概要)

http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_fr3_000046.html (マニュアル)

http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_fr3_000047.html (相談窓口)

【問合せ先】 土地・建設産業局不動産課 03-5253-8111 内線 25131、25124

事業者公募

国交省、「平成29年度既存建築物省エネ化推進事業(建築物の改修工事)」提案募集開始

国土交通省は、「平成29年度(第2回)既存建築物省エネ化推進事業(建築物の改修工事)」の提案募集を開始した。同事業は、既存建築物の省エネルギー改修等を促進するため、民間事業者等が行う省エネ改修工事・バリアフリー改修工事に、国が事業の実施に要する費用の一部を支援することで、既存建築物の省エネ化の推進および関連投資の活性化を図るもの。

◇主な事業要件：①躯体(外皮)の省エネ改修を行うものであること、②建物全体で15%以上の省エネ効果が見込まれる改修工事を実施するものであること、③改修後に一定の省エネルギー性能に関する基準を満たすこと、④改修後の建築物の省エネルギー性能を表示すること、⑤エネルギー使用量の実態を把握する計測を行い、継続的なエネルギー管理、省エネ

ギー活動に取り組むものであること、⑥省エネルギー改修工事とバリアフリー改修工事に係る事業費の合計が500万円以上であること(ただし、複数の建築物における事業をまとめて提案し、上記事業費以上となる場合も可とする)、⑦平成29年度中に着手するものであること◇**補助対象費用**：①省エネ改修工事に要する費用、②エネルギー使用量の計測等に要する費用、③バリアフリー改修工事に要する費用(省エネ改修工事と併せて行う場合に限る)、④省エネルギー性能の表示に要する費用◇**補助率・補助限度額**：①補助率 1/3(上記の改修を行う建築主等に対して、国が費用の1/3を支援)、②補助限度額=5000万円/件(設備改修に係る補助限度額は2500万円まで)。バリアフリー改修を行う場合は、当該改修に係る補助額として2500万円を限度に加算(ただし、バリアフリー改修に係る補助額は省エネ改修に係る補助額以下)。

応募締切日は10月12日(木)当日消印有効。採択事業者の決定は12月上旬の予定。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000747.html
<http://hyoka-jimu.jp/kaishu/>(応募書類の入手先)

【問合先】 住宅局住宅生産課 03-5253-8111 内線 39429、39437
既存建築物省エネ化推進事業評価事務局 03-3222-8055

国交省、「平成29年度サステナブル建築物等先導事業(省C02先導型)」提案募集開始

国土交通省は、「平成29年度(第2回)サステナブル建築物等先導事業(省C02先導型)」の提案募集を開始した。同事業は、省エネ・省C02による低炭素化、健康、災害時の事業継続性、少子化対策等に係る先導的な技術の普及啓発に寄与する住宅・建築物のリーディングプロジェクトを公募し、整備費等の一部を支援するもの。

◇**主な事業要件**：①建築物省エネ法に規定する省エネ基準に適合するものであること、②材料、設備、設計、運用システム等において、C02の削減、健康・介護、災害時の継続性、少子化対策等に寄与する先導的な技術が導入されるものであること、③平成29年度中に事業着手するもの◇**補助対象費用**：①設計費(省C02設計に係るシミュレーション費用など)、②建設工事費(先導的な省C02技術に係る費用)、③マネジメントシステムの整備費用、④効果の検証等に要する費用等◇**補助率・限度額**：補助率=1/2、限度額=新築プロジェクトについては、総事業費の5%又は10億円のうち少ない金額を上限額とする。

応募締切日は10月19日(木)当日消印有効。選定方法は、応募提案について国立研究開発法人建築研究所が設置する学識経験者等で構成する「サステナブル建築物等先導事業(省C02先導型)評価委員会」による評価結果を踏まえ、同省が事業の採択を決定し12月中下旬頃に採択事業を公表する。応募方法など詳細はURLを参照。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000746.html
<http://www.kenken.go.jp/shouco2/index.html>(応募書類の入手先)

【問合先】 住宅局住宅生産課 03-5253-8111 内線 39429、39464
サステナブル建築物等先導事業(省C02先導型)評価事務局 03-3222-7721

国交省、「住生活月間」の10月、全国各地で関連行事など開催

国土交通省は国民の住意識の向上を図り、豊かな住生活を実現するため、毎年度10月を「住生活月間」と定めて総合的な啓発活動を展開している。主なイベントとして①「住生活月間中央イベント スーパーハウジングフェア in 佐世保」合同記念式典及び住生活月間功労者の表彰(10月1日(日)、11:00～、アルカス SASEBO(長崎県佐世保市))②住生活月間フォーラム「これからの既存住宅の有効活用について考える～新たな住宅循環システムへ向けて～」(10月23日(月)13:30～16:00、すまい・るホール(東京都文京区))一などが予定されている。このほかの行事等は下記URLから。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000121.html

【問合せ先】住宅局住宅政策課 03-5253-8111 内線 39223

シンポジウム

住宅生産振興財団、住生活月間協賛「まちなみシンポジウム」開催

(一財)住宅生産振興財団は、「第29回 住生活月間協賛・まちなみシンポジウム」を開催する。テーマは「世代を超えて住み継がれていくまち—まちの価値を維持、向上させていくために—」。いま日本は人口減少社会を迎え、空き家が増加するなど、住宅地のあり方が問われている。高齢対応、防災、低炭素化など社会ニーズの変化に伴い、時代に合ったライフスタイルを可能にする場所へと「まち」も変わっていく必要がある。そこで「まち」の持つ価値を維持、向上させて次世代へと住み継いでいくために何が求められているのか、同シンポジウムを通じて議論を深め、その実現に向けて解決の糸口を探る。プログラムは、関西学院大学総合政策学部の角野幸博教授による基調講演「住みやすく変化していくまち」を始め、パネルディスカッションが行われる。日時と会場は、10月20日(金)13:30～16:30(開場13:00)、すまい・るホール(東京都文京区)。参加費は無料、定員の300名になり次第、締め切る。参加申込みはURLを参照のこと。

[URL] <http://www.machinami.or.jp/pages/symposium29.shtml>

【問合せ先】事務局 03-5733-6733

協会だより

◆事務所移転

(株)日本ワークス(正会員)は、本社事務所を10月2日(月)より下記に移転し、業務を開始する。

【新所在地】〒150-0031 東京都渋谷区桜丘町20-1 渋谷インフォスタワー 7階
TEL・FAXに変更はない。

訂正 9月8日号「協会だより」事務所移転の欄で、一建設(株)のFAX番号に誤りがありました。正しくは「03-5928-1713」です。