

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers



10月の中古マンション、成約件数前年比7.1%減

～東日本レイズ、10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10月度(10月1日～31日)の「レイズ利用実績報告」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、レイズ利用実績は、東日本の新規登録件数が24万2140件(前年同月比0.1%増)と増加、このうち売物件の登録件数が6万2327件(同3.9%増)と増加したが、賃貸物件の登録件数は17万9813件(同1.1%減)と減少した。成約報告をみると、売物件が7920件(同3.1%減)、賃貸物件が1万9608件(同2.3%減)で、成約報告の合計は2万7528件(同2.5%減)と前年水準を下回った。

10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3103件で前年同月比7.1%減と、2か月ぶりに前年同月を下回った。成約㎡単価は50.16万円で同3.3%上昇、成約価格は3209万円で同2.3%上昇し、ともに2013年1月から58か月連続で前年同月を上回った。専有面積は63.97㎡、同0.9%縮小した。

地域別の成約件数をみると、多摩地区と千葉県を除く各地域が前年同月比で減少となった。東京都区部が1269件(同7.2%減)で減少した。多摩地区は317件(同0.3%増)で、ほぼ横ばいながら前月に続いて前年同月を上回った。横浜・川崎市548件(同9.4%減)で減少、2か月ぶりに前年同月を下回った。神奈川県他214件(同14.1%減)で2桁減、2か月ぶりに前年同月を下回った。埼玉県345件(同15.9%減)で2桁減、2か月ぶりに前年同月を下回った。千葉県410件(同4.6%増)で増加し、3か月連続で前年同月を上回った。成約㎡単価は、東京都区部(同3.8%増)と横浜・川崎市(同9.5%増)が前年同月比で上昇し、東京都区部は61か月連続で、横浜・川崎市は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1086件(同5.6%減)で、2か月ぶりに前年同月を下回った。成約価格は前年同月比で1.5%上昇し、2か月連続で前年同月を上回った。土地面積は同4.9%縮小したが、建物面積は同0.3%拡大。

成約価格をみると、中古マンションの成約平均価格は3209万円(前年同月比2.3%増)で、2013年1月から58か月連続で前年同月を上回った。中古戸建住宅の成約平均価格は3105万円(同1.5%増)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3480万円(同3.8%減)で、3か月連続の下落。

《2017年10月度のレイズ利用実績の概要》

[新規登録件数] 24万2140件(前年同月比0.1%増)、うち◇売物件=6万2327件(同3.9%増)◇賃貸物件=17万9813件(同1.1%減)。[成約報告件数] 2万7528件(同2.5%減)、うち◇売物件=7920件(同3.1%減)◇賃貸物件=1万9608件(同2.3%減)。[条件検

索] 1208万6879件(同5.4%増)。[図面検索] 2466万8691件(同3.3%増)。[東日本月末在庫状況] 56万6197件(同2.1%減)、うち◇売物件=17万4612件(同2.7%増)◇賃貸物件=39万1585件(同4.1%減)。[総アクセス件数] 4099万8740件(同3.2%増)で、8か月連続で前年同月比増加。

《2017年10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=3103件(前年同月比7.1%減)で、2か月ぶりの減少。多摩地区と千葉県を除く各地域が前年同月比で減少◇成約㎡単価=首都圏平均50.16万円(同3.3%上昇)で、2013年1月から58か月連続の上昇◇成約平均価格=3209万円(同2.3%増)、58か月連続で前年水準を上回る◇成約平均面積=63.97㎡(同0.9%減)で、2か月連続の縮小◇平均築年数=20.80年◇新規登録件数=1万7391件(同0.5%増)、ほぼ横ばいながら2か月連続で前年同月を上回り、前月比も2.9%増加した。

【中古戸建住宅】◇成約件数=1086件(前年同月比5.6%減)で、2か月ぶりに前年同月を下回った。埼玉県を除く各地域が前年同月を下回った◇成約平均価格=3105万円(同1.5%増)、2か月連続で前年同月を上回ったが、前月比は0.3%下落◇土地面積=146.17㎡(同4.9%減)、2か月連続で前年同月を下回る◇建物面積=105.48㎡(同0.3%増)、5か月ぶりの拡大◇平均築年数=20.94年◇新規登録件数=5606件(同3.4%増)、3か月連続で前年同月を上回り、前月比も2.2%増加。

【新築戸建住宅】◇成約件数=417件(前年同月比2.8%減)で、2か月ぶりの減少◇成約平均価格=3480万円(同3.8%減)で、3か月連続の下落◇土地面積=117.79㎡(同0.2%増)で、2か月連続の拡大◇建物面積=97.77㎡(同0.0%増)で、2か月連続の拡大。

【土地(面積100~200㎡)】◇成約件数=487件(前年同月比5.3%減)で、4か月連続の減少◇成約㎡単価=18.94万円(同3.0%減)で、2か月連続の下落◇成約平均価格=2800万円(同1.7%減)で、2か月連続の下落。

[URL] http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/MW_201710data.pdf(マーケットウォッチ)

http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw_201710_summary.pdf(サマリーレポート)

http://www.reins.or.jp/pdf/info/nl/NL_201710.pdf(実績報告)

【問合せ先】03-5296-9350

政策動向

国土省、宅配ボックス設置部分の容積率規制の適用を明確化

国土交通省は11月10日、共同住宅における宅配ボックス設置部分の容積率規制に係る運用の明確化を図るため、特定行政庁等(各都道府県建築行政主務部長等)に対し通知を发出了。引き続き、同省では共同住宅以外の建築物も含めた宅配ボックスの設置促進に向け、宅配ボックス設置部分の現状調査を行い、更なる施策を講じることも検討していく。

宅配ボックスの設置促進は、再配達の減少につながることから、働き方改革の実現・物流生産性革命の推進のためにも非常に重要。今般、共同住宅の共用の廊下と一体となった宅配ボックス設置部分については、容積率規制の対象外とする運用を明確化するため、特定行政

庁等に対し、その運用について通知を発出する運びとなった。

【共同住宅の共用の廊下に宅配ボックス等を設置した場合に、建築物の容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しないものと扱って差し支えないもの】<例1>共用の廊下と一体となって利用されている場合、<例2>宅配物等の預け入れや取り出しのための空間が確保されている場合、<例3>預け入れと取り出しの動線が分けられている場合—など。

通知本文や詳細についてはURLを参照。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000149.html

【問合先】 住宅局市街地建築課 03—5253—8111 内線 39633、39634

調査統計

国交省、12月の主要建設資材需要、木材がマイナス予測

国土交通省がまとめた平成29年12月の「主要建設資材月別需要予測」によると、木材以外の資材の予測需要量が前年水準に比べ増加と予測している。

同予測は、建設資材の需給を安定化し、建設活動の円滑な実施を図ることを目的としており、今回の12月分は最新の統計調査結果(平成29年10月までに公表されたデータ)等を用いて算出している。

〔セメント、生コンクリート〕◇セメント=400万t(前年同月比4.6%のプラス)◇生コンクリート=800万m³(同4.1%のプラス) [木材] 72.5万m³(同4.6%のマイナス) [普通鋼鋼材、形鋼、小形棒鋼] ◇普通鋼鋼材=180万t(同3.1%のプラス)◇形鋼=44万t(同2.1%のプラス)◇小形棒鋼=60万t(同2.2%のプラス) [アスファルト] 15万t(同11.5%のプラス)。

〔URL〕 <http://www.mlit.go.jp/common/001209495.pdf>

【問合先】 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 24863、24864

国交省、9月の建設工事受注高は前年比7.8%減の8兆円、不動産業の発注11%増

国土交通省がまとめた平成29年9月の「建設工事受注動態統計調査報告」によると、受注高は8兆444億円、前年同月比7.8%減で、2か月連続の減少。うち元請受注高は5兆6123億円、同9.8%減で、2か月連続の減少、下請受注高は2兆4322億円、同3.0%減で、9か月連続の減少。元請受注高のうち、公共機関からの受注高は1兆6494億円、同25.0%減で、2か月連続の減少、民間等からの受注高は3兆9628億円、同1.5%減で、4か月ぶりの減少となった。

民間等からの建築工事・建築設備工事(1件5億円以上)の受注工事額は1兆726億円、同22.2%増で、4か月連続の増加。このうち発注者別に不動産業をみると、4550億円、同11.2%増で、2か月ぶりの増加。

「民間等」を工事種類別でみると、受注工事額が多いのは「住宅」で2914億円(同3.4%増)、次いで「事務所」1948億円(106.2%増)、「工場・発電所」1888億円(同120.6%増)—などの順。「民間等」を発注者別にみると、「不動産業」の発注が4550億円(同11.2%増)で最多、次いで

「サービス業」1827 億円(同 26.0%減)、「製造業」1680 億円(同 112.6%増)、「卸売業・小売業」804 億円(同 70.6%増)と続いている。発注者別・工事種類別で見ると、受注工事額が多い順に、◇不動産業の「住宅」=2478 億円◇製造業の「工場・発電所」=1420 億円◇不動産業の「事務所」=1312 億円—などとなっている。

〔URL〕 <http://www.mlit.go.jp/common/001209541.pdf>

【問合せ先】 総合政策局建設経済統計調査室 03-5253-8111 内線 28622、28623

ビル市況

三鬼商事、10月の都心5区のオフィス空室率、16か月連続で4%台下回る

三鬼商事がまとめた10月時点の「最新オフィスビル市況」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、基準階面積100坪以上の主要貸事務所ビル)の平均空室率は、前月比で0.15P下げ3.02%となり、2016年7月から16か月連続で4%台を下回った。前年同月比でも0.62P下げた。

10月は竣工1年未満のビルや既存ビルの大型空室に成約が進んだことに加え、新規供給や募集開始、解約の影響が小さかったこともあり、東京ビジネス地区全体の空室面積がこの1か月間で約1万1000坪減少した。

また、平均月額坪当たり賃料は1万9033円(前月比0.20%・38円増、前年同月比3.24%・598円増)で、2014年1月から46か月連続で小幅な上昇を続け、2009年11月以来7年11か月ぶりの1万9千円台となった。

調査対象ビル数は、新築ビルが調査月を含め過去12か月間に竣工したもので今回は29棟、既存ビルが調査月の12か月前までに竣工したもので今回は2553棟。平均は新築ビルと既存ビルの合計で今回は2582棟。

〔新築ビル〕◇空室率=12.83%(前月比3.28P低下、前年同月比1.42P低下)。10月は竣工1年未満のビルに成約が進み、満室や高稼働となるビルが増えるなど、新築ビルの募集状況は好調に推移している。◇月額坪当たり賃料=2万6659円(前月比449円減、前年同月比1674円減)。

〔既存ビル〕◇空室率=2.85%(前月比0.05P低下、前年同月比0.49P低下)。10月は統合などで大型空室に成約が見られたことや、解約や募集開始の影響が小さかったこともあり、前月比低下した。◇月額坪当たり賃料=1万8832円(前月比58円増、前年同月比623円増)。

〔URL〕 <https://www.e-miki.com/market/tokyo/>

【問合せ先】 お客様サービス室(東京) 0120-38-8127

意見募集

国交省、「宅建業者が宅地等の売買等で受ける報酬額の一部改正(案)」で意見募集

国土交通省では、「宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができ

る報酬の額」(昭和 45 年建設省告示第 1552 号)の一部改正(案)について、広く国民からの意見募集をこのほど開始した。

今回の一部改正(案)では、①空家等の売買又は交換の媒介をする場合の特例の創設、②空家等の売買又は交換の代理をする場合の特例の創設—をすることとしている。詳細や意見提出の所定様式等は URL を参照のこと。

応募締切りは 11 月 30 日(木)。同省は今後のスケジュールとして、12 月中に公布、来年 1 月 1 日の施行を予定している。

〔URL〕 <http://search.e-gov.go.jp/servlet/Public?CLASSNAME=PCMMSTDETAIL&id=155170305&Mode=0>

【問合せ先】 土地・建設産業局不動産課 03—5253—8288

シンポジウム

明海大学不動産学部、不動産学シンポジウムを 12 月 20 日に開催

明海大学不動産学部は、「2020 年、不動産流通はどのように変わるべきか～都市と地方の不動産市場の実態と不動産評価のあり方～」のテーマで不動産学シンポジウムを開催する。不動産学は、国民生活の環境を創造し、公・私にわたる健全な資産形成を図ることを目的として、「自然・土地・建物と人間との関わり」を解明していく学問。

同シンポジウムでは、今回のテーマについて、不動産学的アプローチにより、分析および解説することを試みる。

【プログラム】 < I. 基調講演の部 > ①中古住宅の価値評価が変わる～不動産鑑定評価の改革＝熊倉隆治・(公社)日本不動産鑑定士協会連合会会長、②地方都市を変える～UR 都市機構のまちづくり支援の取組と展開＝細川忠政・(独)都市再生機構東日本都市再生本部まちづくり支援部長。 < II. 研究報告の部 > ①戸建住宅にみる空き家実態調査の現場＝高岡英生・(一財)日本不動産研究所公共部主任専門役、②オフィスビルにおけるディスカウントレートの変動特性＝金 東煥・(一財)日本不動産研究所研究部研究員、③既存マンションのリフォームが取引価格に与える影響＝山越啓一郎・(一財)土地総合研究所研究員、④価格査定マニュアルデータからみた不動産評価の現状と課題＝麻 剣英・(公財)不動産流通推進センター研究部研究員、⑤賃貸用共同住宅の賃料にみる経年減価とその地域的特性＝小松広明・明海大学不動産学部准教授、⑥日本の中間層の未来と不動産の役割＝表 明榮・明海大学不動産学部教授。 < III. パネルディスカッションの部 >。

【日時・会場・定員】 12 月 20 日(水)、13:15～16:35、すまい・るホール(東京都文京区)、定員 200 名程度。【申込締切】 12 月 8 日(金)。参加費は無料。申込など詳細は URL を参照。

〔URL〕 <http://www.meikai.ac.jp/news/2017/2017-1031-1727-18.html>

【問合せ先】 不動産学部 047—355—5120