

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers

今週の
フラッシュ

中古M、成約件数 7.7%減、成約価格 7.0%上昇

～東日本レイズ、1月の首都圏・不動産流通市場の動向

(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1月度(1月1日～31日)の「レイズシステム利用実績報告」と月例「首都圏不動産流通市場の動向～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25万5005件(前年同月比0.6%減)と減少、このうち売物件の登録件数は5万7945件(同4.5%増)と増加し、賃貸物件の登録件数は19万7060件(同1.9%減)と減少した。成約報告をみると、売物件が6313件(同5.9%減)、賃貸物件が2万2321件(同5.1%減)で、成約報告の合計は2万8634件(同5.3%減)と前年水準を下回った。

1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2641件で前年同月比7.7%減と、前月の増加から再び前年同月を下回った。成約㎡単価は51.60万円で同4.6%上昇、成約価格は3359万円で同7.0%上昇し、ともに2013年1月から61か月連続で前年同月を上回った。専有面積は65.09㎡、同2.4%拡大した。

地域別の成約件数をみると、すべての地域が前年同月比で減少。東京都区部1152件(同5.4%減)、前月の増加から再び前年同月を下回った。多摩地区251件(同9.4%減)、5か月ぶりに前年同月を下回った。横浜・川崎市439件(同10.0%減)の2桁減、前月の増加から再び前年同月を下回った。神奈川県ほか160件(同18.8%減)、前月に続いて2桁減となった。埼玉県307件(同10.8%減)の2桁減、4か月連続で前年同月を下回った。千葉県332件(同1.5%減)、2か月連続で前年同月を下回った。成約㎡単価は多摩地区と神奈川県ほかを除く各地域が前年同月比で上昇。東京都区部74.34万円(同5.3%上昇)、2012年10月から64か月連続で前年同月を上回った。多摩地区39.05万円(同0.1%下落)、ほぼ横ばいながら2か月ぶりに前年同月を下回った。横浜・川崎市46.95万円(同2.9%上昇)、2016年6月から20か月連続で前年同月を上回った。神奈川県ほかは29.40万円(同12.8%下落)の2桁減、2か月ぶりに前年同月を下回った。埼玉県30.77万円(同3.9%上昇)、3か月連続で前年同月を上回った。千葉県28.66万円(同8.8%上昇)、4か月ぶりに前年同月を上回った。

中古戸建住宅の成約件数は846件(同0.1%減)、ほぼ横ばいながら2か月ぶりに前年同月を下回った。成約価格は3245万円(同4.6%上昇)、5か月連続で前年同月を上回った。土地面積は同0.8%拡大し、建物面積も同2.0%拡大。

《2018年1月度のレイズシステム利用実績の概要》

[新規登録件数] 25万5005件(前年同月比0.6%減)、うち◇売物件=5万7945件(同4.5%増)◇賃貸物件=19万7060件(同1.9%減)。[成約報告件数] 2万8634件(同5.3%減)、うち◇売物件=6313件(同5.9%減)◇賃貸物件=2万2321件(同5.1%減)。[条件検

索] 1126万4819件(同0.2%減)。[図面検索] 2453万4615件(同0.5%減)。[東日本月末在庫状況] 54万8000件(同3.1%減)、うち◇売物件=17万7680件(同4.0%増)◇賃貸物件=37万320件(同6.1%減)。[総アクセス件数] 3987万9843件(同0.4%減)、11か月ぶりに前年同月比減少。

《2018年1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=2641件(前年同月比7.7%減)。◇成約㎡単価=首都圏平均51.60万円(同4.6%上昇)。◇成約平均価格=3359万円(同7.0%上昇)。◇成約平均面積=65.09㎡(同2.4%増)、2か月連続の拡大。◇平均築年数=20.78年。◇新規登録件数=1万7062件(同4.3%増)、5か月連続で前年同月を上回り、前月比も8.3%増加した。

【中古戸建住宅】◇成約件数=846件(前年同月比0.1%減)。東京都区部と横浜・川崎市を除く各地域が前年同月を下回った。東京都区部は前月に続いて2桁増。多摩地区は4か月連続で前年同月を下回った◇成約平均価格=3245万円(同4.6%上昇)。横浜・川崎市と神奈川県ほかを除く各地域が前年同月を上回った。千葉県は6か月連続上昇。◇土地面積=144.59㎡(同0.8%増)、2か月ぶりに前年同月を上回った。◇建物面積=106.82㎡(同2.0%増)、4か月連続で前年同月を上回る。◇平均築年数=21.03年◇新規登録件数=5518件(同5.6%増)、6か月連続で前年同月を上回り、前月比も17.7%増加。

【新築戸建住宅】◇成約件数=399件(前年同月比4.5%減)、2か月ぶりの減少。◇成約平均価格=3489万円(同2.5%下落)、6か月連続の下落。◇土地面積=125.09㎡(同3.4%増)、5か月連続の拡大。◇建物面積=99.52㎡(同0.8%増)、3か月ぶりの拡大。

【土地(面積100~200㎡)】◇成約件数=340件(前年同月比17.1%減)、2か月ぶりの減少。◇成約㎡単価=19.50万円(同4.8%下落)、2か月連続の下落。◇成約平均価格=2786万円(同4.3%下落)、2か月連続の下落。

[URL] http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/MW_201801data.pdf (マーケットウォッチ)

http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw_201801_summary.pdf (サマリーレポート)

http://www.reins.or.jp/pdf/info/nl/NL_201801.pdf (レイنز利用実績報告)

【問合せ】03-5296-9350

調査統計

国交省、建設工事受注高、平成29年は前年比3.1%減、12月は前年同月比2.5%減

国土交通省は平成29年年間と平成29年12月の「建設工事受注動態統計調査報告」をまとめた。概要は次のとおり。【平成29年年間】◇受注高=83兆7336億円で前年比3.1%減少した。うち元請受注高は57兆7607億円で同0.8%減少し、下請受注高は25兆9728億円で同7.8%減少した。元請受注高のうち公共機関からの受注高は16兆2999億円で同0.5%減少し、民間等からの受注高は41兆4609億円で同1.0%減少した。◇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=9兆7605億円で前年比4.6%増加。このうち発注者別の不動産業は、3兆5769億円(同2.0%減)。◇工事種類別=受注額が多いのは、①「住宅」2兆4160億円(同5.3%減)、②「工場・発電所」1兆5545億円(同26.4%増)、③「事務所」1兆5194億円(同4.9%減)一などの順。◇民間等発注者別=発注額が多いのは、

①「不動産業」3兆5769億円(同2.0%減)、②「サービス業」2兆514億円(同17.7%減)、③「製造業」1兆6838億円(同37.9%増)一の順で、「不動産業」が最多。◇発注者別・工事種別＝受注工事額が多い順に①不動産業の「住宅」1兆9725億円、②製造業の「工場・発電所」1兆2465億円、③サービス業の「医療・福祉施設」5863億円一など。

【平成29年12月】◇受注高＝7兆1980億円で前年同月比2.5%減少した。うち元請受注高は4兆9118億円で同1.8%減少し、下請受注高は2兆2861億円と同4.1%減少した。元請受注高のうち公共機関からの受注高は1兆3440億円と同4.6%減で3か月ぶりの減少。民間等からの受注高は3兆5678億円と同0.6%減で3か月ぶりの減少。◇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＝9996億円と前年同月比6.4%増で2か月連続の増加。このうち発注者別の不動産業は、2927億円(同25.2%減)。◇工事種別＝受注額が多いのは、①「事務所」2533億円(同25.9%増)、②「住宅」1692億円(同39.0%減)、③「工場・発電所」1614億円(同52.1%増)一などの順。◇民間等発注者別＝発注額が多いのは、①「不動産業」2927億円(同25.2%減)、②「サービス業」2278億円(同21.7%減)、③「製造業」2154億円(同69.5%増)一の順で、「不動産業」が最も多かった。◇発注者別・工事種別＝受注工事額が多い順に①不動産業の「住宅」1374億円、②製造業の「工場・発電所」1275億円、③金融業・保険業の「事務所」821億円一など。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001220882.pdf>

【問合せ先】 総合政策局 情報政策課 建設経済統計調査室 03-5253-8111 内線 28621、28622

国交省、3月の主要建設資材需要、木材・形鋼・小形棒鋼がマイナス予測

国土交通省がまとめた平成30年3月の「主要建設資材月別需要予測」によると、木材・形鋼・小型棒鋼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、今回の平成30年3月分は最新の統計調査結果(平成30年1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＝370万t(前年同月比0.8%のプラス)◇生コンクリート＝750万m³(同2.0%のプラス) [木材] 72.5万m³(同7.2%のマイナス) [普通鋼鋼材、形鋼、小形棒鋼] ◇普通鋼鋼材＝190万t(同1.7%のプラス)◇形鋼＝42万t(同0.8%のマイナス)◇小形棒鋼＝64万t(同1.0%のマイナス) [アスファルト] 16.5万t(同0.3%のプラス)。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo14_hh_000726.html

【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 24863、24864

市場指標

不動研住宅価格指数、平成29年11月の首都圏総合は前月比3か月連続上昇

(一財)日本不動産研究所は平成29年11月の「不動研住宅価格指数」(対象＝首都圏の既存マンション、基準日・平成12年1月＝100P)をまとめた。

首都圏総合は90.98P(前月比0.92%増)で、3か月連続上昇した。

[地域別の内訳] ◇東京都＝98.35P(前月比0.65%増)で、3か月連続の上昇◇神奈川県＝

86.83P(同1.11%増)で、2か月連続の上昇◇千葉県=73.82P(同1.58%増)で、2か月ぶりの上昇◇埼玉県=76.75P(同1.66%増)で、4か月連続の上昇。

〔URL〕<http://www.reinet.or.jp/?p=20062>

【問合せ】研究部 03-3503-5335

ビル市況

三鬼商事、1月の都心5区・オフィスビル空室率、19か月連続で4%下回る

三鬼商事がまとめた1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0.05P下げ3.07%となり、2016年7月から19か月連続で4%台を下回った。前年同月比でも0.67P下げた。

1月は竣工1年未満のビルや既存ビルに成約が進んだものの、新築ビル3棟が竣工したことや大型空室の募集開始などの影響があったことから、東京ビジネス地区全体の空室面積がわずかな減少にとどまった。

また、平均月額坪当たり賃料は1万9338円(前月比0.86%・165円増、前年同月比4.07%・756円増)で、2014年1月から49か月連続で上昇した。1月も前月比での上げ幅を広げていることから、東京ビジネス地区の賃料相場は徐々に上昇基調が強まるもよう。

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25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2558棟。平均は新築ビルと既存ビルの合計で今回は2583棟。

〔新築ビル〕◇空室率=9.65%(前月比0.22P上昇、前年同月比11.80P低下)。1月は新築ビル3棟の一部が募集面積を残して竣工したため、前月比で上昇した。◇月額坪当たり賃料=2万6500円(前月比386円減、前年同月比1979円減)。

〔既存ビル〕◇空室率=2.98%(前月比0.04P低下、前年同月比0.18P低下)。1月は自社ビルからの移転や館内増床などの成約の動きがあった一方、東京ビジネス地区外への移転や新規供給予定ビルへの移転などに伴う大型空室の募集開始の動きも出ていたため、前月比で小幅な低下にとどまった。◇月額坪当たり賃料=1万9159円(前月比195円増、前年同月比853円増)。

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

【問合せ】お客様サービス室(東京) 0120-38-8127

説明会

ZEH等3省連携事業合同説明会、全国6都市で3月1日から開催

国土交通省は、経済産業省、環境省と合同で、「ZEH等3省連携事業合同説明会」を全国6都市で開催する。

我が国では、エネルギー基本計画(平成26年4月閣議決定)において、「住宅については、2020年までに標準的な新築住宅で、2030年までに新築住宅の平均でZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)の実現を目指す」とする政策目標を設定しており、地球温暖化対策計画

(平成 28 年 5 月閣議決定)においても同様に政策目標を設定している。この目標の達成に向け、平成 30 年度において、上記 3 省が連携して Z E H 等に対する支援事業を実施することとしている。合同説明会では各省の事業の内容等について、各省担当官より説明する。

【対象者】①ハウスメーカー・工務店等の Z E H 等の供給に携わる事業者、②住設機器・建材メーカー等の Z E H 等の建築に関わる事業者、③その他、Z E H 等に対する支援事業に関心のある方。

【日時・会場・定員】①関東＝3 月 1 日(木)、砂防会館別館(東京都千代田区)、520 名。②九州＝3 月 5 日(月)、福岡国際会議場(福岡市)、420 名。③近畿＝3 月 8 日(木)、グランキューブ大阪(大阪市)、550 名。④北海道＝3 月 9 日(金)、札幌コンベンションセンター(札幌市)、500 名。⑤中部＝3 月 12 日(月)、ウィルあいち(名古屋市)、480 名。⑥東北＝3 月 14 日(水)、電力ビル(仙台市)、370 名。時間は全会場とも 13:30～16:00。

参加無料、定員になり次第受付終了。申込み方法等詳細は URL を参照のこと。

〔URL〕<https://krs.bz/koushuu-setsumeikai/m/zeh3shourenkei> (受付窓口)
http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000777.html

【問合先】住宅局 住宅生産課 建築環境企画室 03-5253-8111 内線 39429、39464

シンポジウム

日大経済学部、「首都圏の老い」テーマに公開シンポジウムを開催

日本大学経済学部では、公開シンポジウム「『首都圏の老い』にどう向き合うのか?」を開催する。首都圏では、向こう 20 年間を見通すと、人口の高齢化と住宅の老朽化が時間的にも、地理的にも交錯して、それまで人口成長・地価上昇を享受していた都市地域、特に郊外地域が、人口減少・地価低下という事態を迎えつつある。首都圏は、まさに都市が「老いつつある現象」に直面している。同シンポジウムでは、経済学研究者による人口減少、少子高齢化が都市にもたらすインパクトに関するさまざまな実証研究に基づきながら、「首都圏の老い」のスケールや進行スピードについて報告し、政策責任者、他分野の研究者との議論を通じて、否応なしに迎える「首都圏の老い」にどう向き合うのかを、シンポジウムの参加者と一緒に考える。

【基調講演】「調布市における住環境の再生」(仮題)＝長友貴樹氏(東京都調布市長)。

【パネルディスカッション】①「都市工学からみた今後の都市のあり方」＝浅見泰司氏(東京大学大学院工学系研究科教授)、②「首都圏における人口高齢化と住宅老朽化が与える影響」＝齊藤誠氏(一橋大学大学院経済学研究科教授)、③「大都市圏における縮小政策とガバナンスへの政策含意」＝中川雅之氏(日本大学経済学部教授)、④「民間主体からみた今後の都市問題」＝宗健氏(リクルート住まい研究所所長)、⑤「住宅土地統計から見た人口移動の傾向」＝山鹿久木氏(関西学院大学経済学部教授)。

【主催】日本大学経済学部・中川雅之研究室。【共催】一橋大学大学院経済学研究科・齊藤誠研究室。【日時・会場】3 月 17 日(土)、14:00～17:30、日本大学経済学部 7 号館 2 階講堂(東京都千代田区)。参加無料。参加登録必要。詳細は URL を参照。

〔URL〕<http://www.eco.nihon-u.ac.jp/topics/4573/>