

# 週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers



## 中古M、成約件数 1.1%減、成約価格 6.4%上昇

### ～東日本レイズ、2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2月度(2月1日～28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25万2351件(前年同月比0.4%増)と増加、このうち売物件の登録件数は5万9517件(同5.3%増)と増加し、賃貸物件の登録件数は19万2834件(同1.0%減)と減少した。成約報告をみると、売物件が8001件(同3.8%減)、賃貸物件が2万6945件(同5.7%減)で、成約報告の合計は3万4946件(同5.2%減)と前年水準を下回った。

2月の首都圏[1都3県=東京都(東京都区部、多摩地区)、埼玉県、千葉県、神奈川県(横浜・川崎市、神奈川県ほか)]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3424件で前年同月比1.1%減と、前月に続いて前年同月を下回った。成約㎡単価は51.19万円で同3.9%上昇、成約価格は3353万円で同6.4%上昇し、ともに2013年1月から62か月連続で前年同月を上回った。専有面積は65.50㎡、同2.4%拡大した。

地域別の成約件数をみると、東京都区部と埼玉県、千葉県が前年同月比で減少。東京都区部1414件(同1.6%減)、前月に続いて前年同月を下回った。多摩地区348件(同0.3%増)、ほぼ横ばいながら2か月ぶりに前年同月を上回った。横浜・川崎市615件(同1.8%増)、2か月ぶりに前年同月を上回った。神奈川県ほか248件(同3.8%増)、3か月ぶりに前年同月を上回った。埼玉県392件(同6.0%減)、5か月連続で前年同月を下回った。千葉県407件(同2.4%減)、3か月連続で前年同月を下回った。成約㎡単価は横浜・川崎市を除く各地域が前年同月比で上昇。東京都区部74.57万円(同4.5%上昇)、2012年10月から65か月連続で前年同月を上回った。多摩地区39.85万円(同1.6%上昇)、2か月ぶりに前年同月を上回った。横浜・川崎市45.97万円(同0.3%下落)、ほぼ横ばいながら2016年5月以来21か月ぶりに前年同月を下回った。神奈川県ほかは32.46万円(同12.2%上昇)の2桁増、2か月ぶりに前年同月を上回った。埼玉県31.10万円(同1.9%上昇)、4か月連続で前年同月を上回った。千葉県28.07万円(同5.0%上昇)、前月に続いて前年同月を上回った。

中古戸建住宅の成約件数は1017件(同13.3%減)の2桁減、前月に続いて前年同月を下回った。成約価格は3188万円(同3.4%上昇)、6か月連続で前年同月を上回った。土地面積は同0.6%拡大し、建物面積は同1.4%縮小。

#### 《2018年2月度のレイズシステム利用実績の概要》

[新規登録件数] 25万2351件(前年同月比0.4%増)、うち◇売物件=5万9517件(同5.3%増)◇賃貸物件=19万2834件(同1.0%減)。[成約報告件数] 3万4946件(同5.2%

減)、うち◇売物件=8001件(同3.8%減)◇賃貸物件=2万6945件(同5.7%減)。**[条件検索]** 1170万3424件(同1.2%増)。**[図面検索]** 2570万7166件(同1.5%増)。**[東日本月末在庫状況]** 53万799件(同3.5%減)、うち◇売物件=17万8952件(同4.7%増)◇賃貸物件=35万1847件(同7.1%減)。**[総アクセス件数]** 4145万9363件(同1.0%増)、2か月ぶりの前年同月比増加。

#### 《2018年2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=3424件(前年同月比1.1%減)。◇成約平均㎡単価=51.19万円(同3.9%上昇)。◇成約平均価格=3353万円(同6.4%上昇)。◇成約平均面積=65.50㎡(同2.4%増)、3か月連続の拡大。◇平均築年数=20.37年。◇新規登録件数=1万7335件(同6.3%増)、6か月連続で前年同月を上回り、前月比も1.6%増加した。

**【中古戸建住宅】** ◇成約件数=1017件(前年同月比13.3%減)。すべての地域が前年同月を下回った。東京都区部と多摩地区、埼玉県、神奈川県ほかは2桁減。千葉県は前年同月比8.0%減少◇成約平均価格=3188万円(同3.4%上昇)。千葉県を除く各地域が前年同月を上回った。千葉県は前年同月比7.9%下落。◇土地面積=145.86㎡(同0.6%増)、2か月連続で前年同月を上回った。◇建物面積=104.98㎡(同1.4%減)、5か月ぶりに前年同月を下回った。◇平均築年数=20.23年◇新規登録件数=5593件(同5.8%増)、7か月連続で前年同月を上回り、前月比も1.4%増加。

**【新築戸建住宅】** ◇成約件数=528件(前年同月比4.3%減)、2か月連続の減少。◇成約平均価格=3435万円(同2.3%下落)、7か月連続の下落。◇土地面積=122.65㎡(同1.8%増)、6か月連続の拡大。◇建物面積=98.33㎡(同0.7%減)、2か月ぶりの縮小。

**【土地(面積100~200㎡)】** ◇成約件数=482件(前年同月比1.3%増)、2か月ぶりの増加。◇成約平均㎡単価=19.95万円(同5.8%上昇)、3か月ぶりの上昇。◇成約平均価格=2936万円(同7.5%上昇)、3か月ぶりの上昇。

**[URL]** [http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/MW\\_201802data.pdf](http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/MW_201802data.pdf) (マーケットウォッチ)

[http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw\\_201802\\_summary.pdf](http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw_201802_summary.pdf) (サマリーレポート)

[http://www.reins.or.jp/pdf/info/nl/NL\\_201802.pdf](http://www.reins.or.jp/pdf/info/nl/NL_201802.pdf) (レイنز利用実績報告)

**【問合せ先】** 03—5296—9350

## 調査統計

### 国交省、1月の建設労働需給、全国8職種の過不足率は0.9%不足

国土交通省は、平成30年1月の「建設労働需給調査結果」をまとめた。この調査は、全国の型わく工(土木と建築)、左官、とび工、鉄筋工(土木と建築)=6職種に、電工、配管工の2職種を加えた8職種を対象に、平成30年1月10日~20日までの間の1日(日曜、休日を除く)を調査対象日として過不足率を調べたもの。

全国の8職種の過不足率は、12月は1.6%の不足、1月は0.9%の不足となり、0.7P不足幅が縮小した。また、東北地域の8職種の過不足率は、12月は1.0%の不足、1月は0.3%の過剰となり、1.3P不足幅が縮小した。

今後、8 職種の労働者の確保見通しは、全国及び東北地域とも「普通」。

〈1 月の職種別過不足率の状況〉 [プラスは不足、マイナス(▲)は過剰] ◇型わく工(土木) = +2.1% (対前月+0.6 P) ◇型わく工(建築) = +0.9% (同▲1.0 P) ◇左官 = +0.3% (同▲0.8 P) ◇とび工 = +1.1% (同▲1.6 P) ◇鉄筋工(土木) = +2.4% (同▲0.4 P) ◇鉄筋工(建築) = +0.1% (同▲0.7 P) ◇6 職種計 = +1.0% (同▲0.8 P) ◇電工 = +0.6% (同▲0.4 P) ◇配管工 = +1.2% (同▲0.2 P) ◇8 職種計 = +0.9% (同▲0.7 P)。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo14\\_hh\\_000733.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo14_hh_000733.html)

【問合せ先】 土地・建設産業局 建設市場整備課 03—5253—8111 内線 24853、24854

## 国交省、全国の主要建設資材、需給は全てが均衡、価格は異形棒鋼等がやや上昇

国土交通省は、平成 30 年 2 月 1～5 日に調査した「主要建設資材需給・価格動向調査結果」をまとめた。生コン、鋼材、木材など 7 資材 13 品目について、価格、需給、在庫等の動向を調査したもので、全国の建設資材動向は次のとおり。[価格動向] = 異形棒鋼、H 形鋼、石油(軽油)は「やや上昇」、その他の資材は「横ばい」。[需給動向] = 全ての資材が「均衡」。[在庫状況] = 全ての資材が「普通」。

被災 3 県(岩手、宮城、福島)の建設資材動向は次のとおり。[価格動向] = 異形棒鋼、H 形鋼、石油(軽油)は「やや上昇」、その他の資材は「横ばい」。[需給動向] = アスファルト合材(新材)は「やや緩和」、その他の資材は「均衡」。[在庫状況] = 骨材(再生碎石)、骨材(砂利)は「やや品不足」、その他の資材は「普通」。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo14\\_hh\\_000732.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo14_hh_000732.html)

【問合せ先】 土地・建設産業局 建設市場整備課 03—5253—8111 内線 24863、24864

## 国交省、4 月の主要建設資材需要、形鋼が前年同数、その他マイナス予測

国土交通省がまとめた平成 30 年 4 月の「主要建設資材月別需要予測」によると、形鋼の予測需要量が前年同月と同数、それ以外の資材は前年水準に比べマイナスと予測している。

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 4 月分は最新の統計調査結果(平成 30 年 2 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 = 320 万 t (前年同月比 2.8%のマイナス) ◇生コンクリート = 650 万 m<sup>3</sup> (同 2.2%のマイナス) [木材] 72.5 万 m<sup>3</sup> (同 7.9%のマイナス) [普通鋼鋼材、形鋼、小形棒鋼] ◇普通鋼鋼材 = 155 万 t (同 5.9%のマイナス) ◇形鋼 = 37 万 t (前年同月と同数) ◇小形棒鋼 = 58 万 t (前年同月比 2.9%のマイナス) [アスファルト] 7.5 万 t (同 3.0%のマイナス)。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo14\\_hh\\_000736.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo14_hh_000736.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

### 不動産住宅価格指数、平成 29 年 12 月の首都圏総合は前月比 4 か月連続上昇

(一財)日本不動産研究所は平成 29 年 12 月の「不動産住宅価格指数」(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 90.97P (前月比 0.01%増)で、4 か月連続上昇した。

[地域別の内訳] ◇東京都＝98.69P (前月比 0.35%増)で、4 か月連続の上昇◇神奈川県＝87.46P (同 0.77%増)で、3 か月連続の上昇◇千葉県＝72.14P (同 2.28%減)で、2 か月ぶりの下落◇埼玉県＝75.03P (同 2.10%減)で、5 か月ぶりの下落。

[URL] <http://www.reinet.or.jp/?p=20137>

【問合せ先】 研究部 03—3503—5335

## ビル市況

### 三鬼商事、2 月の都心 5 区・オフィスビル空室率、前月比 0.04P 低下 3.03%に

三鬼商事がまとめた 2 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 0.04P 下げ 3.03%となり、前年同月比でも 0.67P 下げた。

2 月は竣工予定ビルへの移転に伴う大型解約や新規供給の影響が出ていたものの、既存ビルの大型空室に成約が進んだことや、竣工 1 年未満のビルにも成約の動きがみられたため、東京ビジネス地区全体の空室面積はこの 1 か月でわずかに減少し、平均空室率が 2 か月連続で小幅に低下した。

また、平均月額坪当たり賃料は 1 万 9500 円(前月比 0.84%・162 円増、前年同月比 4.53%・845 円増)で、2014 年 1 月から 50 か月連続で上昇した。1 月に続き 2 月も前月比 160 円超の上げ幅となった。

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 28 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 2556 棟。平均は新築ビルと既存ビルの合計で今回は 2584 棟。

[新築ビル] ◇空室率＝10.00%(前月比 0.35P 上昇、前年同月比 9.74P 低下)。2 月は大規模ビル 1 棟を含む 4 棟の新築ビルが竣工したため、前月比で上昇した。◇月額坪当たり賃料＝2 万 7208 円(前月比 708 円増、前年同月比 1661 円減)。

[既存ビル] ◇空室率＝2.91%(前月比 0.07P 低下、前年同月比 0.28P 低下)。2 月は企業の合併に伴う大型成約や館内増床などの小規模な成約の動きがみられたことから、低下した。◇月額坪当たり賃料＝1 万 9264 円(前月比 105 円増、前年同月比 873 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



## 周知依頼

### 東京都、「固定資産評価証明書」等の手数料改定について、当協会に周知依頼

東京都より、当協会に「固定資産評価証明書等の手数料改定」について周知依頼があった。都では23区内のすべての都税事務所で、申請権限を有する人からの申請に基づき、23区内に所在する資産に係る固定資産評価証明書、関係(公課)証明書、物件証明書を発行している。このたび、これらの証明書に係る発行手数料について、証明書1枚に表示される件数を現行の1件から3件に見直すことに伴い、東京都事務手数料条例の一部改正案を平成30年第1回都議会定例会に提出している。

具体的には、現行1件当たり400円の手数料を、同一所有者が複数物件を同時に申請した場合の2件目以降の手数料の額を改めることを予定している。

**【概要】2件目以降の手数料の額 (現行)400円 → (改正後)100円**

**【施行期日】平成30年5月1日(火)**

同条例案が可決された場合には、平成30年5月1日以降の証明発行手数料が改定となる。

不動産売買手続きに関わる事業者は、土地または家屋を所有する申請権限者からの委任もしくは媒介契約書の特約事項に基づき固定資産評価証明書等の交付申請をする際、都では手数料改定の有無について、主税局ホームページや都税事務所への確認等と呼びかけている。

**【問合せ先】**東京都 主税局 資産税部 固定資産税課 固定資産税班 03—5388—3007



## セミナー

### 都居住支援協議会、セミナー「都民の居住の安定確保に向けて」を3/28開催

東京都居住支援協議会は今年度のセミナー「都民の居住の安定確保に向けて」を開催する。

少子高齢化が進む中で、高齢者、障害者、子育て世帯などが安心して民間賃貸住居へ入居できるよう、入居あっせん等の取組みを促進していくことが必要であることから、主に民間賃貸住宅のオーナー、不動産管理業者、宅地建物取引業者、居住支援団体、区市町村実務担当者等を対象にセミナーを開催する。

**【プログラム】**①学識経験者による講演＝住宅確保要配慮者の「住まい」と「住まい方」の支援について＝井上由起子氏(日本社会事業大学専門職大学院教授)。②各団体による居住支援活動の事例紹介＝梶野光路氏(特定非営利活動法人コミュニティランドスケープ理事長)、根本浩典氏(社会福祉法人文京区社会福祉協議会地域連携ステーション フミコム主任)。③質疑応答、意見交換。

**【日時・会場】**3月28日(水)、14:30～16:45(14:00 会場)、東京都都庁第二本庁舎1階「二庁ホール」(東京都新宿区)。**【申込締切】**3月20日(火)。参加費無料。事前申込制。

申込など詳細はURLを参照。

**【URL】** [http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku\\_seisaku/ha\\_council/seminar.html](http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/juutaku_seisaku/ha_council/seminar.html)

**【問合せ先】**東京都都市整備局 住宅政策推進部 住宅政策課 調査担当 03—5320—4932