

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers



発売戸数は首都圏が前年比 7%増、近畿圏 30%増

～不動産経済研究所、2月の新築マンション市場動向

不動産経済研究所がまとめた2018年2月の「首都圏・近畿圏新築マンション市場動向」によると、首都圏(1都3県=東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)の発売戸数は2490戸で、前年同月比7.8%増となり、2か月連続の増加となった。初月契約率は65.0%で前年同月比を3.4Pダウンし、2か月連続で好調ラインとされる70%を下回った。

2月の発売は全198物件で前年同月の187物件から11物件の増加となった。そのうち2物件が100戸以上を売り出している(前年同月はゼロ)。初回売り出し物件(単発物件[期分けをしないで全戸売り出した物件]を含む)は32物件・1095戸で、前年同月(28物件・762戸)を物件数で4物件、戸数で333戸上回った。発売をエリア別にみると、東京23区が3.0%減と落ち込んだのに対してそれ以外のエリアはいずれも増加しており、中でも埼玉県が32.2%増、神奈川県も28.1%増と大きく伸ばしている。東京23区のシェアは44.3%で、前年同月比で5.0Pダウンとなった。

新規発売に対する契約戸数は1619戸で、初月契約率は65.0%、全エリアが70%を下回っており、特に埼玉県が51.3%、千葉県も58.7%と5割台に低迷。注目の駅近タワー物件が始動した東京都下や神奈川県も70%に届かなかった。

【首都圏、発売戸数】◇発売戸数は2490戸で、前年同月比7.8%増と2か月連続の増加。エリア別にみると、東京23区1104戸(前年同月比3.0%減)、東京都下353戸(同4.1%増)、神奈川県552戸(同28.1%増)、埼玉県234戸(同32.2%増)、千葉県247戸(同9.8%増)―東京23区以外増加。

【同、契約率・価格】◇新規発売に対する契約戸数は1619戸、初月契約率は65.0%で前年同月比を3.4Pダウンして2か月連続で70%を下回った。エリア別にみると、東京23区(69.8%)、東京都下(62.9%)、神奈川県(65.4%)、埼玉県(51.3%)、千葉県(58.7%)。1戸当たりの平均価格は6128万円で、前年同月比5.8%(335万円)上昇、㎡単価も88.9万円で、同4.3%(3.7万円)上昇している。戸当たり平均価格・㎡単価ともに上昇は2か月ぶりのこと。エリア別にみると全エリアが戸当たり平均価格・㎡単価ともに上昇しており、中でも東京都下と神奈川県がいずれも2桁アップとなっている。

【同、専有面積・即日完売件数など】◇専有面積は68.95㎡で前年同月比1.4%拡大。専有面積が100㎡以上の住戸は、東京23区7物件・20戸、神奈川県2物件・25戸の合計9物件・45戸で、シェアは1.8%だった。期中、即日完売物件は3物件・10戸(シェア0.4%)。フラット35登録物件数は2326戸(同93.4%)。販売在庫は2月末時点で前月末(6875戸)比312戸減の6563戸で、2か月連続で減少しており、在庫の圧縮は順調に進んでいる。前年同

月末(6594戸)比では31戸減少。

[同、3月の発売予測]◇3月の発売は前年同月(3408戸)を下回る3000戸前後の見込み。

【近畿圏、発売戸数】◇近畿圏(2府4県=大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県)の発売戸数は1818戸、前年同月比30.4%増で、2か月ぶりに前年実績を上回った。エリア別にみると、大阪市部(716戸、前年同月比0.1%減)、大阪府下(525戸、同86.8%増)、神戸市部(188戸、同111.2%増)、兵庫県下(83戸、同20.2%減)、京都市部(136戸、同32.0%増)、京都府下(10戸、同76.2%減)、奈良県(45戸、同221.4%増)、滋賀県(115戸、同945.5%増)、和歌山県(0戸、前年同月33戸)―多くの物件が初回売り出しを迎えた大阪府下が前年同月を大幅に上回り、実数では424戸の増加となった。

[同、契約率・価格]◇初月契約率は前年同月比9.4Pアップの83.9%で、14か月連続で70%を上回った。全エリアの契約率が上昇し、特に大阪市部(82.8%)、大阪府下(85.3%)、神戸市部(90.4%)、京都市部(88.2%)は絶好調であり、全体の数字を引き上げた。1戸当たりの平均価格は前年同月比2.5%(92万円)下落の3655万円で2か月ぶりのダウン、㎡単価は同1.1%(0.7万円)下落し60.5万円で3か月ぶりのダウンとなった。販売在庫は2月末時点2180戸で前月末(2344戸)比164戸の減少、前年同月末(2599戸)比では419戸の減少となっている。

[同、3月の発売予測]◇3月の発売は前年同月(1575戸)を上回る1700戸程度を予測。

〔URL〕<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/319/s201802.pdf> (首都圏)

<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/318/k201802.pdf> (近畿圏)

【問合せ先】企画調査部 03-3225-5301

政策動向

改正宅建業法、4月1日からインスペクションの有無を媒介契約書面に記載

宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)が改正され、「宅地建物取引業法の一部を改正する法律」(平成28年法律第56号)が成立し、既に同法の一部規定が、平成29年4月1日から施行されている。今回、その一部規定以外の部分について、平成30年4月1日から施行される。

具体的には、平成30年4月1日から、既存住宅の取引において、宅地建物取引業者との媒介契約書面に「建物状況調査」(インスペクション)のあつせんの有無が記載されることとなった。建物状況調査とは、国土交通省の定める講習を修了した建築士が、建物の基礎、外壁など建物の構造耐力上主要な部分および雨水の侵入を防止する部分に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化・不具合の状況を把握するための調査。

同省では建物状況調査を実施することで、(1)売主=①引渡し後のトラブル回避、②競合物件との差別化が図れる、(2)買主=①より安心して購入の判断ができる、②メンテナンスの見通しが立てやすい―などのメリットがあるとしている。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000132.html

(改正宅建業法Q&A)

http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000268.html#saikin--

(宅建業法の改正・解釈について)

【問合先】 土地・建設産業局 不動産課 03—5253—8111 内線 25126、25129

共有私道の保存・管理等に関する事例研究会、最終とりまとめ

「共有私道の保存・管理等に関する事例研究会(座長＝松尾弘・慶應義塾大学大学院法務研究科教授)」(関係省庁：法務省、国土交通省)がこのほど最終とりまとめを行い、「複数の者が所有する私道の工事において必要な所有者の同意に関する研究報告書～所有者不明私道への対応ガイドライン～」を作成・公表した。

同研究会設置の背景には、私道所有者の一部の所在を把握することが困難な事案において、必要な補修工事の実施に支障が生じているとの指摘などがあった。同研究会では、具体的支障事例を収集するなどして実態を把握し、代表的な支障事例につき、民法等において同意を得ることが求められる者の範囲を明確化するために検討、4回の会議を経て最終とりまとめの運びとなった。

今回の対応ガイドラインでは、①共同所有型私道とこれに接する宅地が客観的にみて一団地を構成する場合、区分所有法が適用され、工事が共有物の変更に当たる場合でも、一定の多数決で可能、②民法の不在者財産管理制度等を利用し、家庭裁判所により選任される財産管理人から私道の工事等の同意を得ることが可能、などとしている。同研究会では、同ガイドラインにより、共有私道の法律関係と工事に当たっての対処方法は相当程度明らかになったとしている。しかし、今後に向けて、共有地の保存・管理、財産管理制度の在り方等の所有者不明土地問題に関わる民事基本法制上の諸課題については更に検討をして、関係省庁が連携して、迅速かつ適正な対策を講じる必要があるとしている。

最終とりまとめの詳細については、下記の法務省URLを参照のこと。

[URL] http://www.moj.go.jp/MINJI/minji07_00203.html

調査統計

国交省、1月の建設総合統計、出来高総計は前年比4.3%増4.9兆円

国土交通省がまとめた「建設総合統計」(平成30年1月分)によると、1月の出来高総計は4兆9292億円(前年同月比4.3%増)で、このうち民間総計は2兆8344億円(同5.8%増)、公共総計は2兆948億円(同2.2%増)となっている。

建設総合統計は、国内の建設活動を出来高ベースで把握することを目的とした加工統計。「建築着工統計調査」及び「建設工事受注動態統計調査」から得られる工事費額を着工ベースの金額として捉え、これらを工事の進捗に合わせた月次の出来高に展開し、月毎の建設工事の出来高として推計しているもの。内閣府が作成する四半期別GDP速報等の基礎データとしても活用されている。

【民間の出来高総計の内訳】〈建築〉2兆3195億円(前年同月比4.4%増)、うち居住用1兆4123億円(同2.0%増)、非居住用9071億円(同8.3%増)。〈土木〉5150億円(同13.0%増)。

【公共の出来高総計の内訳】〈建築〉3593億円(前年同月比8.6%増)、うち居住用469億円(同13.5%減)、非居住用3125億円(同13.0%増)。〈土木〉1兆7354億円(同1.0%増)。

〔地域別の出来高〕◇北海道＝2053 億円(前年同月比 9.6%増)◇東北＝5252 億円(同 3.1%減)◇関東＝1 兆 7711 億円(同 6.9%増)◇北陸＝2230 億円(同 2.4%増)◇中部＝5939 億円(同 5.3%増)◇近畿＝5899 億円(同 0.0%増)◇中国＝2619 億円(同 4.1%減)◇四国＝1515 億円(同 5.9%増)◇九州・沖縄＝6073 億円(同 9.7%増)。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000746.html

【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 28611、28612

東京都の新設住宅着工、1 月は前年比 30.5%減の 1.0 万戸、2 か月ぶり減少

東京都は、「平成 30 年 1 月の新設住宅着工統計」をまとめた。東京都内における 1 月の新設住宅着工戸数は 1 万 527 戸。前年同月比では、持家、貸家、分譲住宅ともに減少し、全体で 30.5%減と 2 か月ぶりの減少となった。

〔主な利用関係別の内訳〕◇持家は 1167 戸(前年同月比 0.8%減)で 2 か月ぶりの減少◇貸家は 5557 戸(同 14.5%減)で 2 か月ぶりの減少◇分譲住宅は 3759 戸(同 49.7%減)で 4 か月ぶりの減少。うち、マンションは 2328 戸(同 60.8%減)で 3 か月連続の減少、一戸建て住宅は 1372 戸(同 10.3%減)で 3 か月ぶりの減少。

〔地域別の内訳〕◇都心 3 区(千代田区、中央区、港区)は 432 戸(同 90.5%減)で 2 か月ぶりの減少◇都心 10 区(千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、墨田区、江東区、渋谷区、豊島区)は 2597 戸(同 67.0%減)で 2 か月ぶりの減少◇区部全体では 8231 戸(同 36.5%減)で 2 か月ぶりの減少◇市部では 2271 戸(同 5.0%増)で 3 か月連続の増加。

〔URL〕<http://www.metro.tokyo.jp/tosei/hodohappyo/press/2018/03/06/04.html>

【問合せ先】都市整備局 住宅政策推進部 住宅政策課 03—5320—4932

市場動向

アットホーム、1 月の首都圏・居住用賃貸物件の成約は前年比 2.0%減 2.0 万件

アットホームがまとめた 1 月の「首都圏の居住用賃貸物件・市場動向」によると、首都圏の居住用賃貸物件の成約数は 2 万 667 件で、前年同月比 2.0%減少し 7 か月ぶりにマイナスとなった。

東京 23 区が同 8 か月連続、千葉県が同 7 か月連続増加と好調だったものの、大雪の影響か、東京都下が同 8 か月ぶりに減少に転じたほか、神奈川県・埼玉県では減少幅が広がった。

ただ新築物件の成約は、マンションが同 6 か月連続増、アパートは同 8 か月連続増と堅調に推移、神奈川県の新築アパートは 2 か月連続 2 桁増となっている。

【居住用賃貸物件の登録状況】◇首都圏の登録数＝23 万 817 件(前年同月比 8.0%減)。うち◇東京 23 区＝9 万 5006 件(同 7.8%減)◇東京都下＝2 万 3236 件(同 10.5%減)◇神奈川県＝6 万 5454 件(同 7.5%減)◇埼玉県＝2 万 4014 件(同 11.6%減)◇千葉県＝2 万 3107 件(同 3.8%減)―すべてのエリアが前年同月を下回った。〔1 m²当たり登録賃料・首都圏平均〕◇賃貸マンション＝2653 円(前年同月比 2.5%上昇)◇賃貸アパート＝2264 円(同 1.8%上昇)。〔1 戸当たり登録賃料・首都圏平均〕◇賃貸マンション＝8.89 万円(前年同月比 0.9%上昇)◇賃貸アパート＝5.89 万円(同 0.3%下落)。

【居住用賃貸物件の成約状況】◇首都圏の成約数=2万667件(前年同月比2.0%減)。うち◇東京23区=9626件(前年同月比5.9%増)◇東京都下=1844件(同8.8%減)◇神奈川県=5250件(同7.0%減)◇埼玉県=1728件(同22.1%減)◇千葉県=2219件(同5.0%増)。[1㎡当たり成約賃料・首都圏平均]◇賃貸マンション=2670円(前年同月比1.8%上昇)、7か月連続の上昇◇賃貸アパート=2396円(同5.8%上昇)、11か月連続の上昇。[1戸当たり成約賃料・首都圏平均]◇賃貸マンション=8.78万円(前年同月比3.1%上昇)、9か月連続の上昇◇賃貸アパート=6.38万円(同0.9%上昇)、8か月連続の上昇。

[URL] <http://athome-inc.jp/wp-content/uploads/2018/02/2018022802.pdf>

【問合せ先】 広報担当 03—3580—7504

講習会

不動産流通推進センター、実践講座「建物の基礎と地盤・建物」を4/18開催

(公財)不動産流通推進センターは、宅建業従事者のためのフォローアップ研修として、実践講座「建物の基礎と地盤・建物」を開催する。

住宅など、建物を建てるには「良い宅地」を選ぶことが大切。宅地開発が進むにつれて、沼地が埋め立てられたり、山間部や丘陵地が住宅地として切り開かれたり、工場跡地等が住宅地として造成されることは少なくない。特に新たに宅地造成された住宅地の中には、排水が悪く湿気がこもったり、地盤が不等に沈下したりすることの懸念や、工場跡地などでは土壌汚染の問題等、生活の安全や健康を脅かす可能性も出てくる。従って宅建業者には、「地形や地盤」についての「一定の理解」は必須。この研修では、建築士の立場から、宅建業者に知っておいて欲しい地盤や建物基礎の基本事項について解りやすく解説する。

【講師】 中谷龍海氏(アーキテナー級建築士事務所／一級建築士)。

【日時・会場】 4月18日(水)、13:00～16:45(受付開始12:30)、AP品川「T+U+Vルーム」(東京都港区)。講義終了後、会場で講師とカレッジA会員の希望者との交流会(無料／17:00～18:00)を予定。【受講料】 1万円(税込)。申込など詳細はURLを参照。

[URL] <https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup>

【問合せ先】 フォローアップ研修係 03—5843—2078

協会だより

◆事務所移転

(株)デュアルトップ(正会員)は本社事務所を3月26日(月)より下記に移転し、業務を開始する。

【新所在地】 〒141-0033 東京都品川区西品川1-1-1 大崎ガーデンタワー 12階

TEL : 03—6893—0001 ・ FAX : 03—6893—0054