

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers



中古M、成約件数 5.0%減、成約価格 6.4%上昇

～東日本レインズ、7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:東日本レインズ)がまとめた2018年7月度(7月1日～31日)の「レイン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、レインズ利用実績は、東日本の新規登録件数が24万381件(前年同月比2.2%増)と増加、このうち売物件の登録件数は6万5513件(同11.6%増)と増加し、賃貸物件の登録件数は17万4868件(同1.0%減)と減少した。成約報告をみると、売物件が8225件(同2.5%減)、賃貸物件が1万8768件(同5.3%減)で、成約報告の合計は2万6993件(同4.5%減)と前年水準を下回った。

7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、神奈川県他)]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3139件で前年同月比5.0%減と、3か月連続で前年同月を下回った。成約㎡単価は52.13万円で同5.4%上昇、成約価格は3362万円で同6.4%上昇し、ともに2013年1月から67か月連続で前年同月を上回った。専有面積は64.49㎡、同1.0%拡大した。

地域別の成約件数をみると、神奈川県他を除く各地域が前年同月比で減少。東京都区部1335件(同3.5%減)、多摩地区322件(同4.7%減)。両地域とも3か月連続で前年同月を下回った。横浜・川崎市538件(同4.4%減)、2か月ぶりに前年同月を下回った。神奈川県他227件(同0.4%増)、ほぼ横ばいながら3か月ぶりに前年同月を上回った。埼玉県347件(同11.3%減)、2桁減となり2か月ぶりに前年同月を下回った。千葉県370件(同8.0%減)、3か月連続で前年同月を下回った。成約㎡単価はすべての地域が前年同月比で上昇した。東京都区部74.47万円(同3.4%上昇)、2012年10月から70か月連続で前年同月を上回った。多摩地区41.22万円(同5.1%上昇)、2か月連続で同年同月を上回った。横浜・川崎市49.10万円(同4.9%上昇)、5か月連続で前年同月を上回った。神奈川県他30.73万円(同3.0%上昇)、2か月ぶりに前年同月を上回った。埼玉県31.09万円(同6.8%上昇)、2か月連続で前年同月を上回った。千葉県28.18万円(同8.4%上昇)、4か月連続で前年同月を上回った。

中古戸建住宅の成約件数は1190件(同6.7%増)、2か月連続で前年同月を上回った。成約価格は3227万円(同2.9%上昇)、11か月連続で前年同月を上回った。土地面積は同4.5%縮小したが、建物面積は同0.5%拡大とほぼ横ばいであった。

《2018年7月度のレインズシステム利用実績の概要》[新規登録件数]24万381件(前年同月比2.2%増)、うち◇売物件=6万5513件(同11.6%増)◇賃貸物件=17万4868件(同1.0%減)。[成約報告件数]2万6993件(同4.5%減)、うち◇売物件=8225件(同2.5%減)◇賃貸物件=1万8768件(同5.3%減)。[条件検索]1210万2414件(同0.8%増)。[図面検

索] 2507万6521件(同0.9%増)。「東日本月末在庫状況」53万4025件(同2.8%減)、うち
◇売物件=18万1320件(同7.4%増)◇賃貸物件=35万2705件(同7.3%減)。「総アクセス
件数」4120万3656件(同0.4%増)、6か月連続で前年同月比増加。

《2018年7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=3139件(前年同月比5.0%減)。◇成約平均㎡単価=52.13万円(同5.4%上昇)。◇成約平均価格=3362万円(同6.4%上昇)。◇成約平均面積=64.49㎡(同1.0%拡大)、8か月連続の拡大。◇平均築年数=20.86年。◇新規登録件数=1万7242件(同7.5%増)、11か月連続で前年同月を上回った。前月比は1.3%減少した。

【中古戸建住宅】◇成約件数=1190件(前年同月比6.7%増)。多摩地区と神奈川県他を除く各地域が前年同月比で増加し、東京都区部と横浜・川崎市、埼玉県は2桁増となった。◇成約平均価格=3227万円(同2.9%上昇)。東京都区部、多摩地区、埼玉県が前年同月比で上昇し、東京都区部は4か月連続で前年同月を上回った。◇土地面積=144.70㎡(同4.5%縮小)、3か月連続で前年同月を下回った。◇建物面積=107.22㎡(同0.5%拡大)、2か月連続で前年同月を上回った。◇平均築年数=21.34年◇新規登録件数=5612件(同11.0%増)、2桁増となり、12か月連続で前年同月を上回った。前月比は0.7%減少。

【新築戸建住宅】◇成約件数=479件(前年同月比10.6%増)、2か月連続の増加。◇成約平均価格=3630万円(同1.8%下落)、12か月連続の下落。◇土地面積=121.69㎡(同0.9%縮小)、3か月ぶりの縮小。◇建物面積=98.21㎡(同0.8%縮小)、6か月連続の縮小。

【土地(面積100~200㎡)】◇成約件数=530件(前年同月比0.4%増)、3か月ぶりの増加。◇成約平均㎡単価=19.03万円(同0.9%上昇)、6か月連続の上昇。◇成約平均価格=2763万円(同1.3%上昇)、6か月連続の上昇。

[URL] http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/MW_201807data.pdf (マーケットウォッチ)

http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw_201807_summary.pdf (サマリーレポート)

http://www.reins.or.jp/pdf/info/nl/NL_201807.pdf (レイنز利用実績報告)

【問合せ先】03—5296—9350

調査統計

国交省、6月の建設工事受注高は前年比0.8%減7.3兆円、不動産業36.0%増

国土交通省がまとめた平成30年6月の「建設工事受注動態統計調査報告」によると、受注高は7兆3897億円、前年同月比0.8%減で、3か月ぶりの減少。うち元請受注高は5兆630億円、同2.9%減で、3か月ぶりの減少、下請受注高は2兆3267億円、同3.9%増で、3か月連続の増加。元請受注高のうち、公共機関からの受注高は1兆3374億円、同11.3%減で、2か月連続の減少、民間等からの受注高は3兆7255億円、同0.6%増で、2か月連続の増加となった。

民間等からの建築工事・建築設備工事(1件5億円以上の工事)の受注工事額は8667億円、同13.7%増で、5か月連続の増加となった。

発注者別にみると、「不動産業」の受注工事額が3367億円(同36.0%増)で最多、次いで「製造業」2035億円(同140.1%増)、「サービス業」1019億円(同40.4%減)、「卸売業・小売業」

656 億円(同 8.7%増)と続いている。

工事種類別にみると、受注工事額の多いのは「住宅」で 1979 億円(同 45.8%増)、次いで「工場・発電所」1858 億円(同 103.6%増)、「店舗」1220 億円(同 25.8%増)などの順。

発注者別・工事種類別にみると、受注工事額の多い順に、製造業の「工場・発電所」1600 億円、不動産業の「住宅」1593 億円、不動産業の「店舗」660 億円などとなっている。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000778.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 28621、28622

国交省、9月の主要建設資材需要、形鋼が前年同月比プラス予測

国土交通省がまとめた平成 30 年 9 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比でプラス、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 9 月分は最新の統計調査結果(平成 30 年 7 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=360 万 t(前年同月比 2.5%のマイナス)◇生コンクリート=700 万 m³(同 5.6%のマイナス)〔木材〕75 万 m³(同 6.0%のマイナス)〔普通鋼鋼材、形鋼、小形棒鋼〕◇普通鋼鋼材=165 万 t(同 7.8%のマイナス)◇形鋼=41 万 t(同 1.6%のプラス)◇小形棒鋼=57 万 t(同 5.7%のマイナス)〔アスファルト〕10 万 t(同 7.2%のマイナス)。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo14_hh_000781.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

ビル市況

三鬼商事、7月の都心5区・オフィスビル平均空室率、前月比0.01P上昇

三鬼商事がまとめた 2018 年 7 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 2.58%、前月比で 0.01P 上昇、前年同月比では 0.64P 低下した。

7 月は大規模新築ビル 1 棟が満室で竣工した一方、既存ビルでは大型空室募集の開始や解約の影響もみられたため、東京ビジネス地区全体の空室面積がこの 1 か月間でわずかに増加した。

また、平均月額坪当たり賃料は 2 万 202 円(前月比 0.47%・94 円増、前年同月比 6.80%・1286 円増)で、55 か月連続の上昇となった。

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 2548 棟。平均は新築ビルと既存ビルの合計で今回は 2577 棟。

〔新築ビル〕◇空室率=3.56%(前月比 0.21P 低下、前年同月比 21.93P 低下)。7 月は大規模ビル 1 棟が満室で竣工したため低下した。◇月額坪当たり賃料=2 万 8065 円(前月比 218

円増、前年同月比 677 円増)。

〔既存ビル〕◇空室率=2.56%(前月比 0.01P 上昇、前年同月比 0.31P 低下)。7 月は小規模な成約がみられたものの、新築ビルや竣工予定ビルへの移転などに伴う大型空室の募集や解約の動きがあったことから、前月比は極めて小幅に上昇した。◇月額坪当たり賃料=1 万 9965 円(前月比 88 円増、前年同月比 1228 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

厚生労働省、「健康増進法の一部を改正する法律」の公布について当協会に周知依頼

厚生労働省から、7 月 25 日に公布された「健康増進法の一部を改正する法律(平成 30 年法律第 78 号)」について、当協会に周知依頼があった。

【改正の趣旨】望まない受動喫煙の防止を図るため、多数の者が利用する施設等の区分に応じ、当該施設等の一定の場所を除き喫煙を禁止するとともに、当該施設等の管理について権原を有する者が講ずべき措置等について定める。基本的考え方①「望まない受動喫煙」をなくす=受動喫煙が他人に与える健康影響と、喫煙者が一定程度いる現状を踏まえ、屋内において、受動喫煙にさらされることを望まない者がそのような状況に置かれることのないようにすることを基本に、「望まない受動喫煙」をなくす。②受動喫煙による健康影響の大きい子ども、患者等に特に配慮=子どもなど 20 歳未満の者、患者等は受動喫煙による健康影響が大きいことを考慮し、こうした方々が主たる利用者となる施設や、屋外について、受動喫煙対策を一層徹底する。③施設の類型・場所ごとに対策を実施=「望まない受動喫煙」をなくすという観点から、施設の類型・場所ごとに、主たる利用者の違いや、受動喫煙が他人に与える健康影響の程度に応じ、禁煙措置や喫煙場所の特定を行うとともに、掲示の義務付けなどの対策を講ずる。その際、既存の飲食店のうち経営規模が小さい事業者が運営するものについては、事業継続に配慮し、必要な措置を講ずる。

【改正の概要】①国及び地方公共団体の責務等。②多数の者が利用する施設等における喫煙の禁止等。③施設等の管理権原者等の責務等。④その他。

【施行期日】2020 年 4 月 1 日(ただし、項目によっては政令で定める日)。

詳細については厚生労働省の下記 URL を参照のこと。

〔URL〕<https://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/0000189195.html>

講習会

不動産流通推進 C、「高齢化時代の取引トラブル対応」東京・大阪で開催

(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、強化講座「高齢化時代の取引トラブル対応」を、東京及び大阪で開催する。

「取引における業者の責任」と「顧客に降りかかるトラブル回避」を学ぶがテーマ。様々な事

例からリーガル思考と回避策を学ぶ。「本格的な高齢化社会を迎え、増加が見込まれる高齢者が当事者となる取引の問題点」を中心に、「相続対策として増加する収益物件の取引」など、関心が高い項目について、上記の視点から数多くの紛争解決に対応してきた講師が解説する。

講師作成の資料と不動産流通実務検定“スコア”の受検参考書である「不動産流通実務 必読テキスト」を教材に使用。受講者には、同テキストを進呈する。

【講師】松田弘氏(弁護士、松田・水沼総合法律事務所)。

【日時・会場】◇東京会場＝9月12日(水)、日本教育会館「中会議室」(東京都千代田区)。
◇大阪会場＝10月10日(水)、全日大阪会館4F「多目的ホール」(大阪府中央区)。両会場とも時間は13:00～16:45(受付開始12:30)。【受講料】1万円(税込)。

申込方法など詳細はURLを参照のこと。

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

【問合先】フォローアップ研修係 03—5843—2078

研 修 会

当協会、安心R住宅制度研修会と不動産流通セミナー、全国で順次開催

当協会は、会員向けに「全住協安心R住宅制度研修会」及び「不動産流通セミナー」を全国で順次開催する。本年4月から既存住宅取引の広告で標章「安心R住宅」を利用できる安心R住宅制度の運用が開始されているが、同制度で標章を使用する場合は、国土交通省に登録されている団体から使用許諾を得なければならない。このため、当協会は会員(団体会員協会会員の正会員を含む)が標章を使用できるよう、現在、同省に対し登録申請をしている。一方、会員は、全住協安心R住宅制度の規定に基づき、当協会から使用許諾を得るための手続きと使用ルール等に関する研修を受ける必要がある。

研修会の概要は下記のとおりで、併せて不動産流通セミナーも開催する。なお、標章「安心R住宅」の使用許諾開始については、別途案内となる。

【第一部・全住協安心R住宅制度研修会】全住協安心R住宅制度について＝当協会事務局担当者。【第二部・不動産流通セミナー】既存住宅の流通促進のためのフラット35について＝住宅金融支援機構担当者。【参加費】無料。【申込方法】各会場締切日までに参加申込票にてFAX(03-3511-0616)で申し込むこと。定員になり次第締め切る。

【日時・会場・定員・締切日】①9月3日(月)、JA長野県ビル「12E会議室」(長野市)、30名、8/27。②9月11日(火)、中日パレス「アイリス」(名古屋市中区)、50名、9/4。③9月13日(木)、弘済会館「蘭」(東京都千代田区)、100名、9/6。④9月20日(木)、八重洲博多ビル「貸会議室6」(福岡市博多区)、50名、9/13。⑤9月21日(金)、鹿児島商工会議所アイムホール(鹿児島市)、30名、9/14。⑥9月27日(木)、宮城県建設会館「第3会議室」(仙台市青葉区)、30名、9/20。各会場とも時間は13:30～15:00(受付開始13:00)。

※その他の地域については現在調整中で、開催が決まり次第案内予定。

【問合先】事務局 03—3511—0611