



中古M、成約件数 1.7%増、成約価格 2.5%上昇

～東日本レインズ、8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8月度(8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22万1358件(前年同月比3.1%増)と増加、このうち売物件の登録件数は5万8511件(同15.9%増)と増加し、賃貸物件の登録件数は16万2847件(同0.8%減)と減少した。成約報告をみると、売物件が6298件(同2.2%増)、賃貸物件が1万5814件(同5.3%減)で、成約報告の合計は2万2112件(同3.3%減)と前年水準を下回った。

8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2303件で前年同月比1.7%増と、4か月ぶりに前年同月を上回った。成約㎡単価は52.10万円で同3.2%上昇、成約価格は3318万円で同2.5%上昇し、ともに2013年1月から68か月連続で前年同月を上回った。専有面積は63.67㎡、同0.7%縮小した。

地域別の成約件数をみると、千葉県を除く各地域が前年同月比で増加。東京都区部937件(同0.1%増)でほぼ横ばい、多摩地区249件(同20.9%増)で大幅な増加となった。両地域とも4か月ぶりに前年同月を上回った。横浜・川崎市409件(同1.2%増)、2か月ぶりに前年同月を上回った。神奈川県他176件(同34.4%増)の大幅増で、2か月連続で前年同月を上回った。埼玉県282件(同2.5%増)、2か月ぶりに前年同月を上回った。千葉県250件(同20.1%減)の大幅減で、4か月連続で前年同月を下回った。成約㎡単価は多摩地区と千葉県を除く各地域が前年同月比で上昇した。東京都区部76.40万円(同2.0%上昇)、2012年10月から71か月連続で前年同月を上回った。多摩地区37.95万円(同2.4%下落)、3か月ぶりに同年同月を下回った。横浜・川崎市49.02万円(同5.5%上昇)、6か月連続で前年同月を上回った。神奈川県他33.27万円(同8.4%上昇)、2か月連続で前年同月を上回った。埼玉県31.89万円(同5.5%上昇)、3か月連続で前年同月を上回った。千葉県26.11万円(同3.7%下落)、5か月ぶりに前年同月を下回った。

中古戸建住宅の成約件数は798件(同0.7%減)、ほぼ横ばいながら3か月ぶりに前年同月を下回った。成約価格は3173万円(同7.4%上昇)、12か月連続で前年同月を上回った。土地面積は同3.4%縮小したが、建物面積は同0.9%拡大とほぼ横ばいであった。

《2018年8月度のレインズシステム利用実績の概要》[新規登録件数]22万1358件(前年同月比3.1%増)、うち◇売物件＝5万8511件(同15.9%増)◇賃貸物件＝16万2847件(同0.8%減)。[成約報告件数]2万2112件(同3.3%減)、うち◇売物件＝6298件(同2.2%増)

◇賃貸物件＝1万5814件(同5.3%減)。「条件検索」1070万1806件(同3.0%増)。「図面検索」2216万5490件(同2.8%増)。「東日本月末在庫状況」53万8247件(同3.2%減)、うち
◇売物件＝18万2779件(同7.2%増)◇賃貸物件＝35万5468件(同7.8%減)。「総アクセス件数」3648万2781件(同2.0%増)、7か月連続で前年同月比増加。

《2018年8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＝2303件(前年同月比1.7%増)。◇成約平均㎡単価＝52.10万円(同3.2%上昇)。◇成約平均価格＝3318万円(同2.5%上昇)。◇成約平均面積＝63.67㎡(同0.7%縮小)、9か月ぶりの縮小。◇平均築年数＝21.01年。◇新規登録件数＝1万5768件(同10.1%増)、12か月連続で前年同月を上回った。前月比は8.5%減少した。

【中古戸建住宅】◇成約件数＝798件(前年同月比0.7%減)。多摩地区と千葉県を除く各地域が前年同月比で増加し、東京都区部と横浜・川崎市は3か月連続で前年同月を上回った。◇成約平均価格＝3173万円(同7.4%上昇)。多摩地区と千葉県を除く各地域が前年同月比で上昇し、東京都区部は5か月連続で前年同月を上回った。◇土地面積＝146.70㎡(同3.4%縮小)、4か月連続で前年同月を下回った。◇建物面積＝106.42㎡(同0.9%拡大)、3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＝4991件(同9.3%増)、13か月連続で前年同月を上回った。前月比は11.1%減少。

【新築戸建住宅】◇成約件数＝331件(前年同月比9.6%減)、3か月ぶりの減少。◇成約平均価格＝3448万円(同0.8%上昇)、13か月ぶりの上昇。◇土地面積＝124.05㎡(同3.2%拡大)、2か月ぶりの拡大。◇建物面積＝98.01㎡(同0.2%縮小)、7か月連続の縮小。

【土地(面積100～200㎡)】◇成約件数＝387件(前年同月387件)。◇成約平均㎡単価＝21.65万円(同1.8%上昇)、7か月連続の上昇。◇成約平均価格＝3120万円(同1.7%上昇)、7か月連続の上昇。

〔URL〕http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/MW_201808data.pdf (マーケットウォッチ)

http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw_201808_summary.pdf (サマリーレポート)

http://www.reins.or.jp/pdf/info/nl/NL_201808.pdf (レインズ利用実績報告)

【問合せ先】03—5296—9350

調査統計

国交省、7月の建設工事受注高は前年比0.5%減6.8兆円、不動産業11.3%減

国土交通省がまとめた平成30年7月の「建設工事受注動態統計調査報告」によると、受注高は6兆8416億円、前年同月比0.5%減で、2か月連続の減少。うち元請受注高は4兆6631億円、同3.3%減で、2か月連続の減少、下請受注高は2兆1785億円、同6.0%増で、4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1兆2676億円、同9.5%減で、3か月連続の減少、民間等からの受注高は3兆3955億円、同0.7%減で、3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5億円以上の工事)の受注工事額は7534億円、同4.6%減で、6か月ぶりの減少となった。

発注者別にみると、「不動産業」の受注工事額が2739億円(同11.3%減)で最多、次いで「製

造業」1869 億円(同 35.5%増)、「サービス業」898 億円(同 55.2%減)、「金融業・保険業」599 億円(同 359.7%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「工場・発電所」で 1657 億円(同 33.0%増)、次いで「住宅」1543 億円(同 30.9%減)、「事務所」1094 億円(同 41.7%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」1467 億円、不動産業の「住宅」1279 億円、不動産業の「宿泊施設」609 億円―などとなっている。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000783.html

【問合先】 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

政策動向

改正建築基準法の一部が、9 月 25 日から施行

6 月 27 日(水)に公布された建築基準法の一部を改正する法律(平成 30 年法律第 67 号)の施行に関し、一部の施行期日を定める政令及び関係政令の整備等に関する政令が、9 月 7 日(金)に閣議決定され、改正建築基準法の一部が、9 月 25 日(火)から施行される。

【改正の概要(※今回一部施行されるもの)】①木造建築物等である特殊建築物の外壁等に関する規制の廃止＝外壁等を防火構造とすべき木造の特殊建築物の範囲を見直す。②接道規制の適用除外に係る手続の合理化＝一定の基準に適合する建築物について、建築審査会の同意を不要とする。基準については、改正法の施行に併せて改正を行う建築基準法施行規則に規定。③接道規制を条例で付加できる建築物の対象の拡大＝袋路状道路にのみ接する大規模な長屋等の建築物について、条例により、共同住宅と同様に接道規制を付加することを可能とする。④容積率規制の合理化(老人ホーム等の共用の廊下等)＝老人ホーム等について、共同住宅と同様に、共用の廊下・階段の床面積を容積率の算定対象外とする。⑤日影規制の適用除外に係る手続の合理化＝日影規制を適用除外とする特例許可を受けた建築物について、一定の位置及び規模の範囲内で増築等を行う場合には、再度特例許可を受けることを不要とする。位置及び規模の範囲については、関係政令の整備等に関する政令に規定。⑥仮設興行場等の仮設建築物の設置期間の特例＝仮設建築物のうち、オリンピックのプレ大会や準備等に必要な施設等、特に必要があるものについて、建築審査会の同意を得て、1 年を超える存続期間の設定を可能とする。⑦その他所要の改正。

今般の政令改正とあわせて、「宅配ボックス設置部分を容積率規制の対象外とする改正」も行っている。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000162.html

【問合先】 ①⑥について＝国土交通省 住宅局 建築指導課 03―5253―8111 内線 39515
上記以外について＝住宅局 市街地建築課 内線 39602、39633

東京都、健康被害防止のため「建築物のアスベスト対策」を呼び掛け

東京都では、アスベストに起因する新たな健康被害を防止するためには、建築物の所有者・

管理者が、建築物における「吹付けアスベスト等」(吹付けアスベスト及びアスベスト含有吹付けロックウール[アスベスト含有率が 0.1%を超えるもの])の使用状況や劣化状況を調査・把握し、必要な対策を講じることが重要であるとしている。

アスベストは不燃性、耐熱性、耐腐食性に優れることから、長い間、建築物に使用されてきたが、吸入すると中皮腫や肺がんなどの健康被害を生じるおそれがある。平成 18 年 10 月に建築基準法において、「吹付けアスベスト等」の使用が禁止されたが、既存建築物には吹付けアスベスト等が使用されているものが残っている。

都では、下記のようなアスベスト対策の事例、補助制度などを紹介している。

【所有者・管理者のための建築物のアスベスト対策と事例紹介】①売り場＝店舗のリニューアル時に、天井裏の梁や柱周りの吹付け材を除去した事例、②事務室＝天井裏の梁や柱周りの吹付け材を、封じ込め工法で処理した事例、③作業室＝工場のリニューアルに際し、梁や柱、天井や屋根裏の吹付け材を除去した事例、④駐車場＝共同住宅の耐震診断の際に、天井部に吹付け材が確認され、除去した事例、⑤機械室＝事務所のリニューアルに際し、機械室などの天井部吹付け材を除去した事例、⑥廊下＝配管スペースを兼ねている廊下天井裏の吹付け材を除去した事例。

【アスベスト対策に関する補助制度(調査・分析／除去等工事)】建築物に吹付けアスベスト等が使用されているかを調査したい場合、または、建築物に吹付けアスベスト等が使用されており、それについて除去等の対策工事を行う場合、東京都内では自治体で補助を受けることができる。自治体によって補助の内容が変わるので、詳細については各自治体に問い合わせること。

【建築物石綿含有調査者制度】国土交通省は、平成 25 年 7 月から建築物石綿含有建材調査者の資格を付与する制度を開始し、同省登録機関において建築物石綿含有建材調査者講習の修了者が公表されている。同省では、吹付け石綿の調査実施における積極的な調査者の活用を呼び掛けている。詳細は URL を参照のこと。

〔URL〕<http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/kenchiku/asbestos/taisaku.html>

【問合せ先】都市整備局 市街地建築部 建築企画課 建築安全担当 03—5388—3344

シンポジウム

リ推協、平成 30 年度「住宅の長寿命化リフォーム」シンポを東京・大阪で開催

(一社)住宅リフォーム推進協議会(リ推協)は、平成 30 年度住宅の長寿命化リフォームシンポジウム「改正建築基準法とストックの有効活用」[後援：(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター]を東京・大阪の 2 会場で開催する。

建築基準法の改正により、小規模な建築物に対して一定の条件を前提に、主要構造部の耐火性能に係る規定の合理化等が進められている。そこで、ストックの有効活用に欠かせない、用途変更等による利活用の知見を伝える。また、事例発表会では、同協議会の提唱する「長寿命化リフォーム～住まいと暮らしの充実～」を積極的に取り組む事例を通じて、「住宅の長寿命化リフォーム」のノウハウを共有する場にする。

【基調講演Ⅰ】改正建築基準法と防火改修の実践＝安井昇氏[桜設計集団一級建築士事務所、早稲田大学理工学研究所研究員]。【基調講演Ⅱ】最新の住宅関連施策について＝阿部一臣氏[国土交通省住宅局住宅生産課企画専門官]。

【事例発表会】東京会場＝今井猛氏[喜多ハウジング㈱常務取締役]、澤口司氏[㈱スイコー代表取締役]、杉浦克子氏[㈱ビッグアイ代表取締役社長]。大阪会場＝森本寛之氏[㈱リビタ営業企画部リノサボ第2グループグループリーダー]、北村和康氏[㈱T B J インテリアデザイン建築事務所代表取締役]、小橋正浩氏[㈱小橋工務店代表取締役社長]。両会場ともモデレーターは、安達功氏[日経B P社執行役員日経B P総合研究所副所長]。

【日時・会場・定員】東京会場＝10月4日(木)、住宅金融支援機構本店「すまい・るホール」(東京都文京区)、250名。大阪会場＝10月25日(木)、「hu+g MUSEUM(ハグミュージアム)」(大阪ガス)5階(大阪市西区)、150名。時間は両会場とも13:30～16:30(受付開始/開場13:00)。【参加費】無料。申し込み先着順。詳細はURLを参照のこと。

〔URL〕http://www.j-reform.com/event/symposium_choju.html

【問合先】03—3556—5430

説明会

東京都、都内事業者等向け「個人情報保護制度説明会」を9月26日開催

東京都は、「個人情報保護制度説明会～個人情報新時代、データ保護とプライバシー～」を開催する。昨年5月30日から改正個人情報保護法が全面的に施行され、事業者に新たな対応が求められた。また、今年5月25日には欧州連合(EU)において一般データ保護規則(GDPR)が発効したことを契機に、EU以外の諸外国・地域における個人情報保護の規制強化が進んでいる。

こうした背景には、個人情報のグローバル化やICT化の進展等により、国内外問わず、これまで以上に「データ保護」や「プライバシー」の意識が高まっていることが影響しているため、一連の制度改正の趣旨・本質に着目した、新しい時代の個人情報保護制度への理解が求められている。これらの状況を踏まえ、主に都内事業者等を対象とした個人情報保護制度説明会を開催する。

【対象者・募集人員】都内事業者等(企業、非営利団体、個人事業主等)、250人。【内容】近年のデータ保護等の背景、改正個人情報保護法、GDPR等。【講師】坂下哲也氏[(一財)日本情報経済社会推進協会常務理事]。

【日時・会場】9月26日(水)、14:00～16:00(開場13:30)、東京都議会議事堂1階「都民ホール」(東京都新宿区)。【参加費】無料。【申込締切】9月18日(火)。

申込など詳細はURLを参照のこと。

〔URL〕<http://www.johokokai.metro.tokyo.jp/kojinjoho/setumeikai/jigyousya.html>

【問合先】生活文化局 広報広聴部 情報公開課 03—5388—3135