

# 週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers



## 中古M、成約件数 0.7%増、成約価格 2.0%上昇

### ～東日本レイズ、9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2018年9月度(9月1日～30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23万7438件(前年同月比2.4%減)と減少、このうち売物件の登録件数は6万4386件(同6.0%増)と増加し、賃貸物件の登録件数は17万3052件(同5.2%減)と減少した。成約報告をみると、売物件が8206件(同1.9%減)、賃貸物件が1万8464件(同10.4%減)で、成約報告の合計は2万6670件(同8.0%減)と前年水準を下回った。

9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3244件で前年同月比0.7%増と、2か月連続で前年同月を上回った。成約㎡単価は51.39万円で同1.4%上昇、成約価格は3292万円で同2.0%上昇し、ともに2013年1月から69か月連続で前年同月を上回った。専有面積は64.06㎡、同0.6%拡大した。

地域別の成約件数をみると、千葉県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1358件(同0.8%減)、多摩地区315件(同0.6%減)と、両地域ともほぼ横ばいであった。横浜・川崎市548件(同3.7%減)で減少。神奈川県他242件(同10.5%増)の2桁増となり、3か月連続で前年同月を上回った。埼玉県365件(同2.1%減)で減少。千葉県416件(同10.9%増)の2桁増となり、5か月ぶりに前年同月を上回った。成約㎡単価は横浜・川崎市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76.16万円(同3.6%上昇)、2012年10月から72か月連続で前年同月を上回った。多摩地区40.43万円(同4.2%上昇)で上昇。横浜・川崎市44.88万円(同3.3%下落)、7か月ぶりに前年同月を下回った。神奈川県他29.82万円(同1.0%上昇)、3か月連続で前年同月を上回った。埼玉県31.94万円(同7.1%上昇)、4か月連続で前年同月を上回った。千葉県27.65万円(同0.6%下落)、ほぼ横ばいながら2か月連続で前年同月を下回った。

中古戸建住宅の成約件数は1090件(同0.3%増)とほぼ横ばい。成約価格は3044万円(同2.3%下落)、2017年8月以来13か月ぶりに前年同月を下回った。土地面積は同0.3%拡大とほぼ横ばい、建物面積は同2.0%縮小した。

《2018年9月度のレイズシステム利用実績の概要》[新規登録件数]23万7438件(前年同月比2.4%減)、うち◇売物件=6万4386件(同6.0%増)◇賃貸物件=17万3052件(同5.2%減)。[成約報告件数]2万6670件(同8.0%減)、うち◇売物件=8206件(同1.9%減)◇賃貸物件=1万8464件(同10.4%減)。[条件検索]1198万1103件(同0.0%減)。[図面検

素] 2529 万 6435 件(同 1.7%増)。[東日本月末在庫状況] 54 万 134 件(同 3.6%減)、うち◇  
売物件=18 万 4397 件(同 7.0%増)◇賃貸物件=35 万 5737 件(同 8.3%減)。[総アクセス件  
数] 4121 万 842 件(同 0.1%増)、8 か月連続で前年同月比増加。

#### 《2018 年 9 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=3244 件(前年同月比 0.7%増)。◇成約平均㎡単価=51.39  
万円(同 1.4%上昇)。◇成約平均価格=3292 万円(同 2.0%上昇)。◇成約平均面積=64.06  
㎡(同 0.6%拡大)、2 か月ぶりの拡大。◇平均築年数=21.33 年。◇新規登録件数=1 万 7323  
件(同 2.5%増)、13 か月連続で前年同月を上回った。前月比も 9.9%増加した。

【中古戸建住宅】◇成約件数=1090 件(前年同月比 0.3%増)。横浜・川崎市、神奈川県他、  
千葉県が前年同月比で増加し、横浜・川崎市は 4 か月連続で前年同月を上回った。◇成約平  
均価格=3044 万円(同 2.3%下落)。横浜・川崎市、神奈川県他、千葉県が前年同月比で下落  
したが、東京都区部は 6 か月連続で前年同月を上回った。◇土地面積=141.50 ㎡(同 0.3%  
拡大)、5 か月ぶりに前年同月を上回った。◇建物面積=104.08 ㎡(同 2.0%縮小)、4 か月ぶ  
りに前年同月を下回った。◇平均築年数=21.10 年◇新規登録件数=5951 件(同 8.5%増)、  
2017 年 8 月から 14 か月連続で前年同月を上回った。前月比も 19.2%増加。

【新築戸建住宅】◇成約件数=444 件(前年同月比 3.3%減)、2 か月連続の減少。◇成約平  
均価格=3510 万円(同 0.9%下落)、2 か月ぶりの下落。◇土地面積=124.59 ㎡(同 5.2%拡  
大)、2 か月連続の拡大。◇建物面積=97.75 ㎡(同 0.9%縮小)、8 か月連続の縮小。

【土地(面積 100~200 ㎡)】◇成約件数=542 件(同 2.8%増)。◇成約平均㎡単価=21.07 万  
円(同 3.5%上昇)、8 か月連続の上昇。◇成約平均価格=3026 万円(同 3.3%上昇)、8 か月  
連続の上昇。

[URL] [http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/MW\\_201809data.pdf](http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/MW_201809data.pdf) (マーケットウォッチ)

[http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw\\_201809\\_summary.pdf](http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw_201809_summary.pdf) (サマリーレポート)

[http://www.reins.or.jp/pdf/info/nl/NL\\_201809.pdf](http://www.reins.or.jp/pdf/info/nl/NL_201809.pdf) (レイنز利用実績報告)

【問合せ先】03—5296—9350

## 政策動向

### 国交省、4 月 1 日現在の耐震改修促進計画は全市区町村のうち 97.7%が策定済

国土交通省は、地方公共団体が定める建築物の耐震診断及び耐震改修の促進を図るための  
計画(耐震改修促進計画)の策定状況(予定を含む)と、耐震改修等に関する補助制度の整備状  
況について、平成 30 年 4 月 1 日現在の状況を取りまとめた。それによると、耐震改修促進  
計画は、全市区町村 1741 のうち 97.7%(1701 市区町村)が策定済みで、前回(平成 29 年 4 月  
1 日時点、97.5%)と比べ、0.2P 増加した。

同省では、大規模地震発生時における人的・経済的被害の軽減を図るため、住宅・建築物  
の耐震化の促進に積極的に取り組んでいる。地方公共団体に対しては、引き続き積極的な取  
り組みを要請することとしている。

1. 耐震改修促進計画の策定状況(平成 30 年 4 月 1 日現在)【都道府県数】47(100%)。【市

区町村数(累計)】◇策定済=1701(97.7%)◇平成30年9月までに策定=1702(97.8%)◇平成30年度中に策定=1708(98.1%)◇平成31年度以降に策定=1741(100.0%)。

2. 耐震診断・改修に対する補助制度の整備状況(平成30年4月1日現在)【補助が受けられる市区町村数(耐震診断)】1512(86.8%)。◇住宅=1502(86.3%)、うち戸建住宅=1499(86.1%)、共同住宅=713(41.0%)。◇非住宅建築物=675(38.8%)。【補助が受けられる市区町村数(耐震改修)】1523(87.5%)。◇住宅=1515(87.0%)、うち戸建住宅=1514(87.0%)、共同住宅=628(36.1%)。◇非住宅建築物=441(25.3%)。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/house05\\_hh\\_000741.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000741.html)

【問合先】(耐震改修促進計画に関すること)住宅局 建築指導課

03-5253-8111 内線 39549

(耐震改修等に対する補助制度に関すること)住宅局 市街地住宅整備室

03-5253-8111 内線 39663

## 調査統計

### 国交省、6月の不動産価格指数(住宅総合)は112.4、2Q商業用122.7

国土交通省は、平成30年6月分の「不動産価格指数(住宅)及び不動産取引件数・面積(住宅)」と平成30年第2四半期(平成30年4~6月)分の「不動産価格指数(商業用不動産)」をまとめた。

平成30年6月分の「不動産価格指数(住宅)及び不動産取引件数・面積(住宅)」によると、全国の住宅総合指数(2010年平均=100)は112.4で、前年同月比2.6%上昇となった。内訳は◇住宅地=101.1(前年同月比2.2%上昇)◇戸建住宅=102.1(同0.2%下落)◇マンション(区分所有)=141.7(同4.7%上昇)。マンションは2013年3月分から64か月連続プラスとなった。

平成30年第2四半期分の全国の「不動産価格指数(商業用不動産)」は、2010年平均を100として、「店舗」は135.0、「オフィス」は132.5、「倉庫」は127.8、「工場」は105.4、「マンション・アパート(1棟)」は134.0となった。これらを総合した「建物付土地総合指数」は130.7、前年同期比4.6%上昇し、2012年4~6月分から25期連続でプラスとなった。また、「商業地」は102.4、「工業地」は103.2となり、これらを総合した「土地総合指数」は102.8、同5.4%上昇し4期連続のプラス。「商業用不動産総合指数」(建物付土地総合、土地総合)は122.7、同5.5%上昇し、2012年10~12月分から23期連続プラスとなった。

「不動産価格指数」は、IMF(国際通貨基金)等による国際指針に基づき、不動産市場価格の動向を表すものとして、同省が作成したもの。全国・地域別、住宅・商業用別の市場分析を通じて、投資環境の整備などが進むことを目的としている。

#### 【平成30年6月分の「不動産価格指数(住宅)及び不動産取引件数・面積(住宅)」の概要】

全国の不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1万4309件(前年同月比7.6%減)、345万3816㎡(同9.6%減)◇マンション=1万5398件(同5.8%減)、82万6814㎡(同6.3%減)。

#### 《圏域別の指数動向》

〈南関東圏〉◇住宅総合指数=115.1(前年同月比 2.7%増)◇住宅地=103.8(同 0.2%増)◇戸建住宅=103.5(同 1.5%増)◇マンション=135.8(同 3.3%増)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=3594 件(前年同月比 0.8%減)、60 万 6547 m<sup>2</sup>(同 1.2%減)◇マンション=8925 件(同 3.3%減)、44 万 5857 m<sup>2</sup>(同 2.8%減)。

〈名古屋圏〉◇住宅総合指数=107.9(前年同月比 5.0%増)◇住宅地=99.9(同 6.3%増)◇戸建住宅=101.9(同 1.8%増)◇マンション=150.6(同 12.0%増)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=880 件(前年同月比 12.2%減)、20 万 2659 m<sup>2</sup>(同 10.4%減)◇マンション=760 件(同 1.9%減)、4 万 9719 m<sup>2</sup>(同 6.7%減)。

〈京阪神圏〉◇住宅総合指数=116.9(前年同月比 5.4%増)◇住宅地=114.0(同 11.8%増)◇戸建住宅=101.1(同 0.6%減)◇マンション=147.2(同 6.8%増)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=2345 件(前年同月比 10.1%減)、33 万 738 m<sup>2</sup>(同 16.6%減)◇マンション=2987 件(同 10.0%減)、16 万 8238 m<sup>2</sup>(同 9.2%減)。

〈東京都〉◇住宅総合指数=124.8(前年同月比 2.9%増)◇住宅地=112.5(同 1.5%増)◇戸建住宅=111.5(同 0.5%増)◇マンション=140.9(同 3.7%増)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1037 件(前年同月比 3.9%減)、12 万 416 m<sup>2</sup>(同 2.2%減)◇マンション=5178 件(同 2.5%減)、22 万 5645 m<sup>2</sup>(同 1.6%減)。

〈愛知県〉◇住宅総合指数=109.9(前年同月比 5.0%増)◇住宅地=102.6(同 7.5%増)◇戸建住宅=101.3(同 0.1%減)◇マンション=153.8(同 14.8%増)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=477 件(前年同月比 7.6%減)、9 万 4197 m<sup>2</sup>(同 6.9%減)◇マンション=716 件(同 0.1%増)、4 万 6462 m<sup>2</sup>(同 4.9%減)。

〈大阪府〉◇住宅総合指数=120.7(前年同月比 9.4%増)◇住宅地=127.8(同 25.7%増)◇戸建住宅=99.8(同 0.5%増)◇マンション=147.5(同 7.4%増)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1184 件(前年同月比 10.8%減)、14 万 1811 m<sup>2</sup>(同 10.1%減)◇マンション=1695 件(同 15.3%減)、9 万 2242 m<sup>2</sup>(同 14.3%減)。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05\\_hh\\_000160.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000160.html)

【問合せ先】土地・建設産業局 不動産市場整備課 03—5253—8111 内線 30222、30214

## 国交省、8月の建設労働需給調査、全国8職種の過不足率1.4%の不足

国土交通省は、平成30年8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8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、7月は1.4%の不足、8月も1.4%の不足となり、前月と同様となった。また、東北地域の8職種の過不足率は、7月は0.2%の過剰、8月も0.2%の過剰となり、前月と同様となった。

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」。

〈8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)=+1.3%(対前月+0.2P)◇型わく工(建築)=+2.3%(同▲0.2P)◇左官=+0.9%(同+0.2P)◇とび工=+1.1%(+0.3P)◇鉄筋工(土木)=+1.8%(同+0.3P)◇鉄筋工(建築)=+

4.3%(▲0.3P)◇6 職種計=+2.0%(同 0.0P)◇電工=+0.2%(同▲0.1P)◇配管工=+1.0%(同 0.0P)◇8 職種計=+1.4%(同 0.0P)。

〔URL〕[http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo14\\_hh\\_000792.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo14_hh_000792.html)

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



## 説明会

### 国交省、新たな住宅セーフティネット制度の取組に係る説明会、全国9都市で開催

国土交通省は、平成30年度「新たな住宅セーフティネット制度」の取組状況等に係る説明会を全国9都市10会場で開催する。

平成29年10月25日に住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(住宅セーフティネット法)の一部を改正する法律が施行され、民間賃貸住宅の空き家等を活用した住宅確保要配慮者向け住宅の登録制度等を内容とする「新たな住宅セーフティネット制度」が創設された。施行後1年が経過し、登録住宅(セーフティネット住宅)は3712戸(平成30年10月1日時点)となり、地方公共団体による補助などの支援も順次開始されるとともに、居住支援協議会や居住支援法人などによる居住支援活動も広がっているところである。

また、国においても一層の取組推進に向け、平成30年7月10日に住宅セーフティネット法施行規則を改正して登録申請手続を大幅に簡素化するとともに、引き続き福祉行政と住宅行政との連携強化に向けた取組等を進めている。このような状況を踏まえ、新たな住宅セーフティネット制度の更なる普及・促進を図るため、今回、同説明会を開催する。

【対象】賃貸人(大家)、宅地建物取引業者、賃貸住宅管理業者、家賃債務保証業者、地方公共団体(住宅部局・福祉部局等)、福祉・医療・介護等従事者一など。

【開催時間】各会場とも14:00～16:00(開場13:30)。

【開催日(開催順)、会場、定員】①10月29日(月)、ベルサール汐留「ホール」(東京都中央区)、600名。②10月31日(水)、レクザムホール(香川県県民ホール)「大会議室」(高松市)、100名。③11月5日(月)、北海道自治労会館「大ホール」(札幌市北区)、200名。④11月8日(木)、コングレコンベンションセンター「ホール」(大阪市北区)、500名。⑤11月12日(月)、ハーネル仙台「松島」(仙台市青葉区)、150名。⑥11月14日(水)、名古屋サンスカイルーム「A室」(名古屋市中区)、350名。⑦11月21日(水)、広島県JAビル「講堂」(広島市中区)、150名。⑧11月22日(木)、アクロス福岡「イベントホール」(福岡市中央区)、350名。⑨11月26日(月)、朱鷺メッセ(新潟コンベンションセンター)「メインホール」(新潟市中央区)、150名。⑩11月29日(木)、TKP東京駅日本橋カンファレンスセンター「ホール6A」(東京都中央区)、300名。

【参加費】無料。【申込み締切】開催日前日まで。但し定員になり次第受付終了。【申込方法】WEB、FAX、電話のいずれかで申込み。申込みなど詳細はURLを参照のこと。

〔URL〕<https://krs.bz/koushuu-setsumeikai/m/30safetynet>

【問合先】新たな住宅セーフティネット制度に関する説明会・受付窓口 0120—222—081