

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers

**今週の
フラッシュ****中古M、成約件数 1.8%増、成約価格 3.6%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2019年2月度の「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25万3084件で前年同月比0.3%増加、このうち売物件の登録件数は6万4998件で同9.2%増加し、賃貸物件の登録件数は18万8086件で同2.5%減少した。成約報告をみると、売物件が8190件で同2.4%増加、賃貸物件が2万6380件で同2.1%減少、成約報告の合計は3万4570件で同1.1%減少し、前年水準を下回った。

2月の首都圏[1都3県・6エリア=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3484件で前年同月比1.8%増加となった。成約㎡単価は53.16万円で同3.8%上昇、成約価格は3473万円で同3.6%上昇し、ともに下落した前月から再び上昇に転じた。専有面積は65.34㎡、同0.2%縮小と、ほぼ横ばいながら前月に続いて前年同月を下回った。地域別の成約件数をみると、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。東京都区部は1486件と同5.1%増加し、3か月ぶりに前年同月を上回った。多摩地区は335件と同3.7%減少。横浜・川崎市は617件と同0.3%増加し、ほぼ横ばいながら5か月連続で前年同月を上回った。神奈川県他は223件と同10.1%減少の2桁減となり、8か月ぶりに前年同月を下回った。埼玉県は413件と同5.4%増加し、3か月ぶりに前年同月を上回った。千葉県は410件で同0.7%増加と、ほぼ横ばいながら4か月連続で前年同月を上回った。

成約㎡単価は全ての地域が前年同月比で上昇した。東京都区部は76.36万円で同2.4%上昇し、前月に続いて前年同月を上回った。多摩地区は41.36万円で同3.8%上昇し、3か月連続で前年同月を上回った。横浜・川崎市は47.43万円で同3.2%上昇した。神奈川県他は32.84万円で同1.2%上昇し、3か月連続で前年同月を上回った。埼玉県は31.97万円で同2.8%上昇し、9か月連続で前年同月を上回った。千葉県は28.52万円で同1.6%上昇し、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1080件と同6.2%増加し、4か月連続で前年同月を上回った。成約価格は3124万円で同2.0%下落し、前月に続いて前年同月を下回った。土地面積は同1.3%拡大、建物面積も同0.4%拡大した。

《2019年2月度のレイズシステム利用実績(東日本)の概要》

[新規登録件数] 25万3084件(前年同月比0.3%増)、うち◇売物件=6万4998件(同9.2%

増)◇賃貸物件=18万8086件(同2.5%減)。[成約報告件数]3万4570件(同1.1%減)、うち◇売物件=8190件(同2.4%増)◇賃貸物件=2万6380件(同2.1%減)。[条件検索]1193万6147件(同2.0%増)。[図面検索]2523万5891件(同1.8%減)。[東日本月末在庫状況]49万9902件(同5.8%減)、うち◇売物件=19万3317件(同8.0%増)◇賃貸物件=30万6585件(同12.9%減)。[総アクセス件数]4118万6116件(同0.7%減)。

《2019年2月度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=3484件(前年同月比1.8%増)。◇成約平均㎡単価=53.16万円(同3.8%上昇)。◇成約平均価格=3473万円(同3.6%上昇)。◇成約平均面積=65.34㎡(同0.2%縮小)。◇平均築年数=20.74年。◇新規登録件数=1万7677件(同2.0%増)、2017年9月から18か月連続で前年同月を上回った。前月比は4.3%減少した。

【中古戸建住宅】◇成約件数=1080件(前年同月比6.2%増)。横浜・川崎市を除く各地域が前年同月比で増加し、神奈川県他は7か月連続、千葉県は6か月連続で前年同月を上回った。◇成約平均価格=3124万円(同2.0%下落)。多摩地区、横浜・川崎市、神奈川県他が前年同月比で下落し、多摩地区と神奈川県他は前月に続いて前年同月を下回った。◇土地面積=147.70㎡(同1.3%拡大)。◇建物面積=105.43㎡(同0.4%拡大)。◇平均築年数=20.40年◇新規登録件数=5949件で同6.4%増加し、2017年8月から19か月連続で前年同月を上回った。前月比は4.0%減少した。

【新築戸建住宅】◇成約件数=562件(前年同月比6.4%増)、2か月連続の増加。◇成約平均価格=3419万円(同0.5%下落)、2か月連続の下落。◇土地面積=121.82㎡(同0.7%縮小)、2か月連続の縮小。◇建物面積=98.78㎡(同0.5%拡大)、2か月ぶりの拡大。

【土地(面積100~200㎡)】◇成約件数=522件(前年同月比8.3%増)、2か月連続の増加。◇成約平均㎡単価=21.22万円(同6.4%上昇)、3か月連続の上昇。◇成約平均価格=3080万円(同4.9%上昇)、3か月連続の上昇。

[URL] http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/MW_201902data.pdf (マーケットウォッチ)

http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw_201902_summary.pdf (サマリーレポート)

http://www.reins.or.jp/pdf/info/nl/NL_201902.pdf (レインズ利用実績報告)

【問合せ】03—5296—9350

調査統計

国交省、1月の建設工事受注高は前年同月比5.2%増、不動産業2.1%増

国土交通省がまとめた平成31年1月の「建設工事受注動態統計調査報告」によると、受注高は5兆9815億円、前年同月比5.2%増で、2か月連続の増加。うち元請受注高は4兆339億円、同5.6%増で、2か月連続の増加、下請受注高は1兆9477億円、同4.5%増で、前月の減少から再び増加。元請受注高のうち、公共機関からの受注高は1兆918億円、同22.5%増で、9か月ぶりの増加、民間等からの受注高は2兆9420億円、同0.4%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7094億円、同18.8%増で、4か月ぶりの増加となった。発注者別にみると、「製造業」からの受注工事額

が 1864 億円(同 49.2%増)で最多、次いで「不動産業」1795 億円(同 2.1%増)、「サービス業」1644 億円(同 45.6%増)、「運輸業・郵便業」740 億円(同 76.1%増)と続いている。

工事種類別にみると、受注工事額の多い順に、「工場・発電所」で 2004 億円(同 17.4%増)、次いで「住宅」1787 億円(同 19.4%増)、「倉庫・流通施設」912 億円(同 167.3%増)など。

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」1758 億円、不動産業の「住宅」1249 億円、運輸業・郵便業の「倉庫・流通施設」612 億円など。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000820.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

東京都、1月の新設住宅着工戸数、前年同月比 4.7%減で 2 か月連続ダウン

東京都は、平成 31 年 1 月の「新設住宅着工統計」をまとめた。

都内の新設住宅着工戸数は 1 万 34 戸。前年同月比では、分譲住宅は増加したが、持家、貸家ともに減少し、全体で 4.7%減と 2 か月連続の減少となった。

[利用関係別の内訳]◇持家=1111 戸(前年同月比 4.8%減、5 か月ぶりの減少)。◇貸家=4656 戸(同 16.2%減、2 か月連続の減少)。◇分譲住宅=4191 戸(同 11.5%増、3 か月連続の増加)。うち、マンション=2697 戸(同 15.9%増、3 か月連続の増加)、一戸建て住宅=1429 戸(同 4.2%増、2 か月連続の増加)。

[地域別の内訳]◇都心 3 区(千代田区、中央区、港区)=642 戸(前年同月比 48.6%増、2 か月ぶりの増加)。◇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)=2291 戸(同 11.8%減、2 か月連続の減少)。◇区部全体=7271 戸(同 11.7%減、2 か月連続の減少)。◇市部=2751 戸(同 21.1%増、2 か月ぶりの増加)。

[URL] <http://www.metro.tokyo.jp/tosei/hodohappyo/press/2019/03/06/02.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

ビル市況

三鬼商事、2月の東京都心 5 区・オフィスビル空室率、前月比 0.04P 低下

三鬼商事がまとめた 2019 年 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=千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区、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 1.78%、前月比 0.04 ポイント(P)下げ、7 か月連続の低下となった。前年同月比でも 1.25P 低下した。2 月は新築ビル 5 棟が満室や高稼働で竣工した一方、既存ビルでは一部で大型解約の動きも出ていたことから、東京ビジネス地区全体の空室面積は小幅な減少にとどまった。また、平均月額坪当たり賃料は 2 万 1101 円(前月比 0.43%・91 円上昇、前年同月比 8.21%・1601 円上昇)で 62 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 2555 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=3.17%(前月比 0.04P 低下、前年同月比 6.83P 低下)。2 月は大規模ビル 2 棟を含めた 5 棟の新築ビルが満室や高稼働で竣工したことなどから、低下した。◇月額坪当たり賃料=2 万 9208 円(前月比 611 円下落、前年同月比 2000 円上昇)。

【既存ビル】◇空室率=1.75%(前月比 0.03P 低下、前年同月比 1.16P 低下)。2 月は竣工予定ビルへの移転などに伴う解約の動きが出ていた一方で、統合などに伴う成約の動きがあったことから、前月比で小幅に低下した。◇月額坪当たり賃料=2 万 843 円(前月比 152 円上昇、前年同月比 1579 円上昇)。

〔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

建設広報協会、「豊かで住みよい国づくり」フォトコンテスト、当協会に周知依頼

(一社)建設広報協会から、第 24 回「豊かで住みよい国づくり」フォトコンテスト(後援:国土交通省)募集の協力について、当協会に周知依頼があった。

平成 31 年度も、「国土交通 Day (7 月 16 日)」の行事の一環として、国民の生活に深いかわりをもつ、国土交通行政の意義や重要性を一人でも多くの人々に理解してもらうため、全国各地で実施している国土交通諸事業の身近な事例を、広く一般の人々の目を通してとらえた「豊かで住みよい国づくり」フォトコンテストを実施する。

【応募資格】制限なし。【テーマ】「豊かで住みよい国づくり」一人が動く、国土が躍動する一。①豊かな環境と共生する住宅・公園・道路・河川などの風景、②安全・快適・活力ある経済社会をとらえた河川・道路などの工事現場、③暮らしと経済活動を支える交通、④人々の生き生きとした明るい暮らしのある風景、⑤ゆとりとうるおいのある豊かで美しい自然・生活環境、⑥克雪・利雪、雪とのかかわりある風景。【応募サイズ等】カラー・モノクロプリント、キャビネ(2L 可)～四つ切り(ワイド・A4・B4 版可)。【応募締切】5 月 31 日(金)[当日消印有効]。【応募票】作品ごとに所定の事項(題名、撮影年月日、撮影場所、住所、氏名、電話番号)を明記した応募票(適宜の票可)を作品の裏面に貼り付け、送付すること。個人情報保護法を遵守する。応募要領・応募票は建設広報協会ホームページから入手可能。【入賞発表】毎年 7 月 16 日の「国土交通 Day」にあわせて入賞発表を行う。入賞者には、郵送により通知するとともに、建設広報協会ホームページなどに発表する。【審査委員】織作峰子(写真家)、小山秀司(写真家)ほか。

【賞】①最優秀賞(国土交通大臣賞)=1 点、賞状、賞金 15 万円、記念品。②優秀賞(国土交通事務次官賞)=2 点、賞状、賞金 5 万円、副賞。③優秀賞(会長賞)=2 点、賞状、賞金 5 万円、副賞。④特選=5 点、賞金 3 万円。⑤入選=30 点、賞金 2 万円。⑥佳作=30 点、賞金 1 万円。⑦激励賞=30 点、賞金 5000 円。【応募上の注意】①応募作品数は一人 3 点以内。ただし、組写真(ストーリー性のあるもの)は 1 点 5 枚以内とする。②未発表(ほかの写真コンクールに応募、又は印刷物に使用したことのない作品)の自作品に限る。③2018 年 5 月 1 日以降に撮影したものに限り。④作品はフィルム・デジタル(画像加工不可)を問わない。⑤危険行為、法律違反と思われる角度からの作品は、選外にする。⑥入賞候補作品(佳作まで)は、

連絡後、原版(ネガ・ポジ・データ CD-R)の提出を受けた後、入賞を確定する。⑦応募作品(原版含む)は一切返却なし。⑧入賞作品の使用・著作権は主催者に帰属し、国土交通省及び関係団体等の広報誌等に使用する。

[URL] <http://cprahp.com/>

【問合せ先】 フォトコンテスト係 03—3264—5501

お知らせ

「安心R住宅」制度の概要について、リ推協HPにわかりやすく掲載

「安心R住宅」制度(特定既存住宅情報提供事業者団体登録制度)の概要について、(一社)住宅リフォーム推進協議会(リ推協)のホームページ(HP)に、パンフレット(国土交通省住宅局住宅生産課)や動画[3月26日(火)まで公開予定]なども交え、わかりやすく掲載されている(下記URLを参照)。

「安心R住宅」とは、「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭するため、一定の条件を満たした住宅の広告に、国が商標登録したロゴマークを付けて、物件選びに役立つ情報をわかりやすく提供する仕組みのこと。「安心R住宅」の「R」は、Reuse(リユース、再利用)、Reform(リフォーム、改装)、Renovation(リノベーション、改修)を意味している。

「安心R住宅」のロゴマークは、国に登録された特定既存住宅情報提供事業者団体に所属する会員の不動産業者等が付けられるもの。なお、当協会も平成30年9月25日、事業者団体に登録されている。

《住まい選びの新基準・安心R住宅(リ推協HP)の概要》

【「安心R住宅」とは?】①基礎的な品質があり「安心」=安心R住宅は、あらかじめ基礎的な品質への適合が確認されている。②リフォーム工事の実施、又はリフォームプランが付いていて「きれい」=リフォーム工事が実施されているか、又はリフォーム工事を実施していない場合は、費用情報を含むリフォームプランが付いている。外装、主な内装、水廻りの現況の写真を閲覧できる。③情報が開示されていて「わかりやすい」=今まで実施した点検や修繕の内容や、どんな保険・保証が付くのかがわかる。

【「安心R住宅」の仕組み】国が審査・登録した団体が、団体に所属する事業者(宅建業者等)が守るべきルールを設定して使用する。◇次世代住宅ポイント(期間限定)=安心R住宅を購入しリフォームを行う場合、次世代住宅ポイントの上限が45万ポイント/戸に引き上げられる(通常30万ポイント/戸)。◇「安心R住宅」のメリット①保険に加入できる=「安心R住宅」は保険に加入できる準備の整った住宅。保険(国の指定した住宅瑕疵担保責任保険法人が提供する既存住宅売買瑕疵保険)に加入することで、購入後に構造上の不具合や雨漏りが見つかった場合、一定期間保険で対応できる。②住宅ローン控除が適用になる=「安心R住宅」を取得する際、保険に加入することで、築年数が20年超(耐火建築物では25年超)であっても、住宅ローン控除が適用になる。◇「安心R住宅」を「売りたい」「買いたい」時は=不動産情報サイトや広告のほか、「安心R住宅」に取り組む団体を調べて、会員の不動産業者に相談すること。登録事業者団体は、国土交通省のHPに掲載されている。

[URL] <http://www.j-reform.com/anshin-r/>(住宅リフォーム推進協議会)