



## 今週の フラッシュ

### 成約報告は売り物件、賃貸物件とも前年比増

#### ～東日本レイズ、8月の首都圏不動産流通市場動向

(財)東日本不動産流通機構(東日本レイズ)がまとめた今年8月度(8月1～31日)の「レイズ活用実績報告」と月例速報「首都圏不動産流通市場動向～マーケットウォッチ」によると、レイズ活用実績では、売り物件と賃貸物件の新規登録件数が共に前年同月を上回るとともに、成約報告においても、売り物件が0.2%増、賃貸物件が9.0%増と増加率は縮小したものの、引き続き好調。また、条件検索(13.3%増)や図面検索(17.6%増)と、共に二桁台の増加を示し、総アクセス件数は16.1%増と「引き続き拡大基調が続いている」と分析している。

一方、8月度の「首都圏不動産流通市場動向」によると、中古マンションの成約件数は前年同月比5%前後の減少で推移しているものの、東京都のみが前年同月を上回っている。中古戸建住宅と土地(100～200㎡)は共に前年同月を上回っている。成約価格は中古マンションや中古戸建住宅、土地は軒並み下落している。

《8月度のレイズ活用実績の概要》[新規登録件数] = 20万2964件(前年同月比9.9%増) うち 売物件 = 4万8894件(同21.2%増) 賃貸物件 = 15万4070件(同6.7%増)[成約報告件数] 売物件 = 5045件(同0.2%増) 賃貸物件 = 1万2216件(同9.0%増)[条件検索] 18万3274件(同13.3%増)[図面検索] 1261万7731件(同17.6%増)[東日本の8月末在庫件数] 60万2251件(同7.5%増)、うち 売物件 = 17万3583件(同10.2%増) 賃貸物件 = 42万8668件(同6.4%増)[総アクセス件数] 2096万7898件(同16.1%増) と、「引き続き拡大基調が続いている」とみている。

#### 《8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 = 1943件(前年同月比6.0%減)、東日本大震災が発生した3月以降、6カ月連続で前年同月を下回っており、6月以降は5%前後の減少率で推移。なかでも東京都のみ2カ月ぶりに前年同月を上回っている 成約㎡単価 = 首都圏平均39.25万円(同0.5%下落)、2カ月連続の下落 成約平均価格 = 2532万円(同0.5%下落)、4月以降5カ月連続の下落 成約平均面積 = 64.51㎡(同±0.0%の横ばい)、減少傾向に歯止めがかかった 平均築年数 = 18.30年 新規登録件数 = 1万3577件(同25.2%増)、17カ月連続で前年同月を上回り、2割台の増加率で推移している。

【中古戸建住宅】 成約件数 = 769件(前年同月比4.1%増) 2カ月連続の増加 成約平均価格 = 2917万円(同0.4%下落)、3カ月連続の下落 土地面積 = 首都圏平均153.53㎡(同6.0%増)、2カ月連続の増加 建物面積 = 106.35㎡(同2.5%増)、2カ

月連続の増加 平均築年数 = 20.32 年 新規登録件数 = 4710 件(同 9.5%増)、5 カ月連続の増加。

【新築戸建住宅】 成約件数 = 313 件(前年同月比 4.7%増) 2 カ月連続で増加 成約平均価 = 3540 万円(同 2.1%上昇)、再び増加 土地面積 = 首都圏平均 108.94 m<sup>2</sup>(同 0.2%減)、再び減少 建物面積 = 95.55 m<sup>2</sup>(同 0.5%増)、2 カ月連続で増加。

【土地(面積 100 ~ 200 m<sup>2</sup>)】 成約件数 = 386 件(前年同月比 12.9%増) 再び増加 成約 m<sup>2</sup>単価 = 18.81 万円(同 3.4%下落)、再び下落 成約平均価格 = 2692 万円(同 0.4%下落)、再び下落。

[ U R L ] [http://www.reins.or.jp/pdf/info/nl/nl\\_201108.pdf](http://www.reins.or.jp/pdf/info/nl/nl_201108.pdf)

[http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw\\_201108.pdf](http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw_201108.pdf)

【問合せ先】総務部 03 - 5296 - 9350

## 政策動向

### 国交省、保険法人「たてもの」の業務廃止で「住宅あんしん保証」が承継

国土交通省は、住宅瑕疵担保責任保険法人「たてもの(株)」から 9 月 13 日付で業務廃止の申請があり、翌 14 日付で許可した。また、たてもの(株)が引受済みの保険契約については、「(株)住宅あんしん保証」が引き継ぐことになった。

業務廃止する保険法人 = たてもの(株) [東京都港区虎ノ門 1 - 22 - 12、TEL03 - 3500 - 4773(ダイヤルイン) 業務廃止の日付 = 2011 年 9 月 14 日 業務廃止の理由 = 業績の不振及び財務基盤強化のための資本増強が実現できなかったことにより、保険等の業務を適正かつ確実に運営していくことが困難となったため 保険契約を引き継ぐ保険法人 = (株)住宅あんしん保証(東京都中央区八重洲 1 - 6 - 6 八重洲センタービル 7 階) たてもの(株)専用相談室 TEL:03-6824-9441(平日 9:00 ~ 17:30)(本件に関する問い合わせはこちらから)。

9 月 14 日以降、保険契約の承継に関するお知らせは、たてもの(株)・(株)住宅あんしん保証から保険契約者に連名で通知を行う。

なお、たてもの(株)がこれまで引き受けた住宅保険は、戸建て住宅 538 件 共同住宅 9042 件 リフォーム瑕疵保険 296 件 大規模修繕瑕疵保険 100 件 既存住宅売買瑕疵保険 429 件 合計 1 万 405 件。これらに係る保険契約は、そのまま(株)住宅あんしん保証に引き継がれることになる。

[ U R L ] [http://www.ml.it.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000285.html](http://www.ml.it.go.jp/report/press/house04_hh_000285.html)

【問合せ先】住宅局住宅瑕疵担保対策室 03 - 5253 - 8111 内線 39454、39447

### 国交省、宅建業法施行規則の一部改正命令の運用で関係団体等に通知

国土交通省は、「宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する命令」が今年 8 月 31 日に公布され、10 月 1 日から施行されるのに伴い、その改正施行規則の具体的な運用に当たって留意すべき事項などを、各地方支分部局主管部長と都道府県主管部長宛に

通知、併せて不動産業関係団体に対しても、その団体加盟の宅地建物取引業者に周知・指導を行うよう通知した。

通知の主な内容は、(1)勧誘に先立って、宅地建物取引業者名、担当者名、勧誘目的など所定の事項を相手方に告げなければならないこと(2)相手方等が「契約を締結しない旨の意思」、「勧誘を引き続き受けることを希望しない旨の意思」を表示した場合の再勧誘の禁止(3)深夜における勧誘や長時間にわたる勧誘など、私生活又は業務の平穩を害するような方法により相手方等を困惑させる行為の禁止 など、具体の事例による対応策などを盛り込んでいる。

〔URL〕[http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16\\_hh\\_000062.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000062.html)

【問合せ先】土地・建設産業局・不動産業指導室 03 - 5253 - 8111 内線 25124

### 国土交通省、8月の長期優良住宅建築等計画の認定実績は1万971戸

国土交通省は、長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づく「長期優良住宅建築等計画の認定状況」(2011年8月末時点・暫定)をまとめたが、全国の所管行政庁による今年8月の認定は、一戸建ての住宅が1万332戸、共同住宅等が639戸、これらを合計した総戸数は1万971戸となっている。

但し、東日本大震災の影響により、岩手県と仙台市については未集計のため、今年8月の実績値と制度運用開始からの累計値については暫定値。今後、両自治体の実績値を確認できた段階で、追って確定値を公表する予定。

今年8月の実績 一戸建ての住宅=1万332戸 共同住宅等639戸 総戸数=1万971戸  
2009年6月4日の制度運用開始からの累計 一戸建ての住宅=20万6205戸 共同住宅等4486戸 総戸数=21万691戸。

〔長期優良住宅関連情報ホームページ〕

[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk4\\_000006.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000006.html)

〔URL〕[http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000286.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000286.html)

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03 - 5253 - 8111 内線 39429

### 国土交通省、今年度第1回木のまち整備促進事業に4件を採択

国土交通省は9月20日、「平成23年度木のまち整備促進事業」の採択プロジェクトに4件を決定した。今年5月27日から7月1日までの期間でプロジェクトを公募し、9件の応募提案の中から、「(仮称)サービス付高齢者賃貸住宅ふたば建設工事」(三重県松坂市、提案者・建築主：(株)キハタトレーディング)など4件を採択したもの。

この整備事業は、再生産可能な循環資源である木材を大量に使用する建築物の整備によって低炭素社会の実現に貢献することを目的に、先導的な設計・施工技術を導入する大規模木造建築物の建設に対し、その費用の一部を国が補助するもの。

なお、今年度第2回募集は、10月上旬頃から行う予定で、募集開始時期は、同省ホームページで公表する予定。

〔URL〕[http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000287.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000287.html)



## 調査統計

### 国土省、7月の不動産の発注は前年比7.8%減の896億円

国土交通省がまとめた今年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3兆4863億円で、前年同月比1.0%減と5カ月連続の減少。うち元請受注高は2兆4998億円(同3.4%増)、下請受注高は9865億円(同10.7%減)と、元請受注が前年水準を上回った。

元請受注高を発注者別にみると、「公共機関」からは7450億円(同3.0%減)、「民間等」からは1兆7548億円(同6.3%増)。「民間等」のうち、建築工事・建築設備工事(1件5億円以上)の受注工事額は3320億円(同15.6%増)と、先月の減少から再び増加した。このうち「不動産」は896億円(同7.8%減)と2カ月連続の減少。

[工事種類別の受注高] 土木工事 = 6623億円(同10.7%減、2カ月連続の減少) 建築工事 = 1兆4193億円(同3.0%減、先月の増加から再び減少) 機械装置等工事 = 4183億円(同96.5%増、3カ月連続の増加)。

[発注者別に金額が多い業種] サービス業 = 1060億円(前年同月比55.5%増、10カ月連続の増加) 不動産 = 896億円(同7.8%減、2カ月連続の減少) 製造業 = 714億円(同3.2%増、7カ月連続の増加) 卸売業、小売業 = 245億円(同31.5%増、3カ月連続の増加) などの順。

[工事種類別に受注工事額の多いもの] 住宅 = 811億円 医療・福祉施設 = 787億円 工場・発電所 = 592億円 などの順。

[発注者別・工事種類別に受注工事額の多いもの] 不動産の「住宅」 = 757億円 サービス業の「医療・福祉施設」 = 756億円 製造業の「工場・発電所」 = 541億円 など順。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04\\_hh\\_000249.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000249.html)

【問合先】総合政策局・建設統計室 03 - 5253 - 8111 内線 28622、28623



## 市場動向

### 三鬼商事、都心既存ビルの空室率8.65%、5カ月連続して改善

三鬼商事がまとめた今年8月末時点の「東京都心5区の最新オフィスビル市況」(基準階100坪以上、新築ビル31棟、既存ビル2625棟)によると、都心5区(千代田・中央・港・新宿・渋谷)の平均空室率は8.65%で、前月比0.11P減とわずかながら下げ、5カ月連続して改善した。「8月はテナント企業の統合の動きによる影響などで、空室面積はこの1カ月間に約7400坪減少」(同社)という。

平均賃料は1万7136円で、前年同月比3.90%(696円)の下落、前月比0.52%(89円)の下落となっている。「誘致競争には厳しさが感じられる状況の中で、平均賃料は

緩やかな下落傾向が続いている」(同)とみている。

[大型新築ビル(31棟)] 空室率=17.15%(前年同月比18.00P低下)。「8月は2棟のビルが竣工し、うち1棟は満室稼働したほか、統合や集約に伴う移転の動きなどがみられたことから、空室率は前月比3.28P上げた」 平均月額坪当たり賃料=2万2750円(同5.14%、1232円下落)。

[大型既存ビル(2625棟)] 空室率=8.50%(同0.24P下落)。「8月は新規供給に伴う解約予告の影響などがみられたものの、好条件のビルの統合や自社ビルからの移転の動きなどによる成約が進み、空室率は前月比0.05P下げ、前月に引き続き小幅に低下した」 平均月額坪当たり賃料=1万6995円(同3.57%、630円下落)。

[URL] <http://www.e-miki.com/>

【問合せ先】情報戦略室 03-3275-0155

## 会員動向

### 木下の介護、初の高齢者向け賃貸住宅を9/1にオープン

(株)木下工務店グループ傘下の「(株)木下の介護」は東京・江東区で、高齢者向け賃貸住宅「ルポゼ豊洲」(総戸数53戸)を9月1日からオープンした。同社による高齢者向け賃貸住宅の運営は初めて。

同物件(江東区豊洲1-2-8)は、東京メトロ豊洲駅から徒歩10分の立地。前運営先から木下が運営を引き継いだ。4戸が引続き入居し、2戸は入居者が決定。間取りはワンルーム~2LDK(専有面積46.49~91.21㎡)。月額賃料は23万6000~60万8000円。入居時には賃料3カ月分の敷金が必要。安否確認ができるリズムセンサーや緊急コールボタンを設置。看護師が24時間常駐。シアタールームやジム、プール、フロントサービスも備える。同社はこれまで、老人ホームなどを手掛けているが、自立可能な高齢者をターゲットにした賃貸住宅の運営は初めて。今後、高齢者向け賃貸住宅の運営にも注力していく方針。

[URL] [http://www.kinoshita-group.co.jp/news\\_all/2011/08/31\\_105932.html](http://www.kinoshita-group.co.jp/news_all/2011/08/31_105932.html)

### フージャースコーポレーション、9月1日付で戸建事業部を新設

(株)フージャースコーポレーションは、戸建分譲事業の推進を目的として、開発事業本部内に「戸建事業部」9月1日付で新設した。

同社は、2005年から戸建分譲を開始し、マンションとの複合開発で「柏」38棟や「つくば」40棟、「伊奈町」73棟の3プロジェクト151棟を、また、戸建分譲のみで「稲毛」や「厚木」、「多摩センター」の3プロジェクト77棟を供給してきた実績があるが、戸建てに特化した事業部は置かず、企画開発部が業務を担ってきた。

今回の専門部署の設置を機に事業推進体制を強化し、更なる「街づくり」を展開するとともに、短期回収などによる事業リスクの分散にも引き続き注力する。

[URL] [http://www.hoosiers.co.jp/ir/lib/bukken/20110901\\_IR.pdf](http://www.hoosiers.co.jp/ir/lib/bukken/20110901_IR.pdf)