



## 中古マンション、中古・新築戸建の成約増加

～東日本レインズ、4月の首都圏不動産流通市場動向

(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4月度(4月1日～30日)の「レインズ活用実績報告」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、レインズ活用実績では、東日本の新規登録件数は23万5253件(前年同月比0.6%減)、このうち売物件の登録件数は5万6226件(同1.9%減)と前年水準を下回ったのに加え、賃貸物件の登録件数も17万9027件(同0.2%減)と僅かながら前年水準を下回った。成約報告をみると、売物件は7356件(同14.3%増)、賃貸物件は1万9488件(同9.5%増)と、双方ともに前年水準を上回って順調。

一方、4月の首都圏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3119件(前年同月比18.7%増)で、8カ月連続して前年同月を上回っている。中古戸建住宅の成約件数は1071件(同17.8%増)で、4カ月連続で前年同月を上回っている。成約価格をみると、中古マンションの成約平均価格は2556万円(同1.4%上昇)で、2カ月ぶりに下落、中古戸建住宅の成約平均価格は3001万円(同0.03%上昇)で、2カ月連続で前年同月を上回った。

このほか、新築戸建住宅の成約件数は416件(同28.8%増)で、昨年6月以来11カ月連続して前年同月を上回っている。成約平均価格は3446万円(同0.3%上昇)で、2カ月連続の上昇。土地の成約件数492件(同23.6%増)で、2カ月連続で前年同月を上回っている。

《2013年4月度のレインズ活用実績の概要 [新規登録件数] = 23万5253件(前年同月比0.6%減)、うち 売物件 = 5万6226件(同1.9%減) 賃貸物件 = 17万9027件(同0.2%減) [成約報告件数] 2万6844件(同10.7%増)、うち 売物件 = 7356件(同14.3%増) 賃貸物件 = 1万9488件(同9.5%増) [条件検索] 911万7106件(同12.5%増) [図面検索] 1981万9661件(同24.6%増) [東日本月末在庫件数] 59万6789件(同1.3%減) うち 売物件 = 17万949件(同5.6%減) 賃貸物件 = 42万5840件(同0.6%増) [総アクセス件数] 3030万3183件(同19.8%増) と拡大が続いている。

《2013年4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 = 3119件(前年同月比18.7%増)で、8カ月連続の増加 成約㎡単価 = 首都圏平均39.36万円(同2.5%上昇)で、4カ月連続の上昇 成約平均価格 = 2556万円(同1.4%上昇)で、4カ月連続の上昇 成約平均面積 = 64.93㎡(同1.0%減)、2カ月連続の減少 平均築年数 = 19.12年 新規登録件数 = 1万3705

件(同 12.2%減)で、5 カ月連続の減少。

【中古戸建住宅】 成約件数 = 1071 件(前年同月比 17.8%増)で、4 カ月連続の増加 成約平均価格 = 3001 万円(同 0.03%上昇)で、3 カ月連続の上昇 土地面積 = 首都圏平均 148.43 m<sup>2</sup>(同 0.8%減)、前月の増加から再び減少に転じた 建物面積 = 105.71 m<sup>2</sup>(同 1.2%減)で、前月の増加から再び減少 平均築年数 = 19.97 年 新規登録件数 = 5561 件(同 5.7%減)で、5 カ月連続で前年同月を下回っている。

【新築戸建住宅】 成約件数 = 416 件(前年同月比 28.8%増)で、昨年 6 月以来 11 カ月連続の増加 成約平均価格 = 3446 万円(同 0.3%上昇)で、2 カ月連続の上昇 土地面積 = 首都圏平均 107.80 m<sup>2</sup>(同 4.3%減)で、前月の増加から再び減少 建物面積 = 95.65 m<sup>2</sup>(同 0.7%増)、前月の減少から再び増加。

【土地(面積 100 ~ 200 m<sup>2</sup>)】 成約件数 = 492 件(前年同月比 23.6%増)で、2 カ月連続で前年同月を上回っている 成約m<sup>2</sup>単価 = 20.37 万円(同 8.8%上昇)で、2 カ月連続の上昇 成約平均価格 = 2951 万円(同 12.3%上昇)で、5 カ月連続の上昇。

{ URL } [http://www.reins.or.jp/pdf/info/nl/nl\\_201304.pdf](http://www.reins.or.jp/pdf/info/nl/nl_201304.pdf)

[http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw\\_201304.pdf](http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw_201304.pdf)

【問合せ先】 03 - 5296 - 9350

## 政策動向

### 不動産特定共同事業法の一部改正案が衆院で可決、参院に送付

政府が今国会に再提案していた「不動産特定共同事業法の一部を改正する法律案」が 5 月 22 日、衆院本会議において賛成多数で可決され、参院に送付された。会期中の成立を目指す。

改正の要点は、建築物の耐震化や老朽不動産の再生への民間資金の導入促進を通じて、地域経済の活性化や資産デフレからの脱却を図り、倒産隔離型の不動産特定共同事業を可能とするため、一定の要件を満たす特別目的会社(SPC)が不動産特定共同事業を実施できるようにするなど所要の措置を講ずるもの。

国土交通省では、この法改正により「今後 10 年間で約 5 兆円の新たな投資が行われ、約 8 兆円の生産誘発効果、約 44 万人の雇用誘発効果が見込まれる」と予測している。なお、同改正案が今国会で成立すれば、公布の日から 6 カ月以内に施行される予定。同改正案の詳細は、下記 URL で閲覧できる。

{ URL } [http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05\\_hh\\_000022.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000022.html)

【問合せ先】国土交通省土地・建設産業局不動産市場整備課 03-5253-8111 内線 25153

### 政府の規制改革会議、6 月にも「容積率緩和」「決議要件」などで方向性

政府の規制改革会議(議長 = 岡素之・住友商事相談役)は、作業部会「創業等ワーキング・グループ」(座長 = 大崎貞和・野村総合研究所主席研究員)において、「容積率の緩和・区分所有法における決議要件の緩和」について優先的に検討していくことを

明らかにした。「成長戦略」をまとめる6月中を目途に規制改革の方向性について結論を出す方針。

不動産分野では、創業等WGにおいて、老朽化したマンション、既存不適格マンションなどの建替えを促進するため、(1)容積率の割増し(2)区分所有法における決議要件の緩和を優先的に検討すべき事項として、一体的に審議していく。

〔URL〕<http://www8.cao.go.jp/kisei-kaikaku/index.html>

【問合せ先】内閣府規制改革推進室 03-5253-2111(大代表)

## 国交省、地域型住宅ブランド化事業のグループを6/25まで募集

国土交通省は、今年度地域型住宅ブランド化事業のグループ募集を5月27日から開始した。6月24日(月)(必着)まで受け付ける。今年度の「地域における木造住宅生産体制強化事業」のうち「地域型住宅ブランド化事業」について、補助事業の適用を受けようとするグループの募集を開始したものの。

この事業では、中小住宅生産者などが他の中小住宅生産者や木材供給、建材流通などの関連事業者とともに構築したグループを公募し、グループ毎に定められた共通ルールなどの取り組みが良好なものを同省が採択し、採択されたグループに所属する中小住宅生産者などが当該共通ルール等に基づき木造の長期優良住宅の建設を行う場合、その費用の一部を予算の範囲内において補助する。

補助対象となる住宅は、(1)採択されたグループ毎の地域型住宅の共通ルール等(グループの採択時に指定する内容)に則して、グループの構成員である中小住宅生産者等により供給されるもの(2)長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づき、所管行政庁による長期優良住宅建築等計画の認定を受け、グループに対する採択通知発出後に着工するもの の要件を満たす、地域材を活用する木造住宅。

応募方法などの詳細は、下記の評価事務局URLで閲覧できる。

【応募に関する問合せ先・募集要領の入手先・申請書の提出先】地域型住宅ブランド化事業評価事務局(一般社団法人木を活かす建築推進協議会内)

〒107-0052 東京都港区赤坂2-2-19 アドレスビル5階 TEL 03-3560-2886

〔URL〕<http://www.chiiki-brd.jp>

【問合せ先】住宅局住宅生産課 03-5253-8111 内線 39422、39455

## 国交省、3月の長期優良住宅建築等計画の一戸建認定を8793戸に訂正

国土交通省が4月16日に公表した「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」(2013年3月末時点)について、3月中の長期優良住宅建築等計画の認定戸数に一部誤りがあったことから、次の通り訂正した。

〔2013年3月の実績〕 一戸建て住宅 = 8747戸 8793戸 共同住宅等 = 20戸(変わらず) 総戸数 = 8767戸 8813戸 [2009年6月4日の制度運用開始からの累計] 一戸建て住宅 = 36万3567戸 36万3674戸 共同住宅等 = 1万211戸(変わらず) 総戸数 = 37万3778戸 37万3885戸。

〔URL〕[http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000456.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000456.html)

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

## 東京都、CO<sub>2</sub>排出量の少ない中小低炭素モデルビルを公表、募集へ

東京都は、CO<sub>2</sub>排出量の少ない低炭素なビルが評価される不動産市場の形成を目指し、2012年5月に低炭素ビルに関する評価指標「低炭素ビルベンチマーク」を公表して、その活用を促進しているが、このたび、その「ベンチマーク」でA1以上の積極的に省エネに取り組む中小テナントビルを「中小低炭素モデルビル」とし、5棟のビルを都のホームページ上で公表した。

これに引き続き、公表を希望する中小テナントビルを募集することとし、6月3日(月)から申請受付を開始する。申請された中小テナントビルは逐次審査を経て、8月以降ホームページに順次公表していく予定。

先行的に公表されたビルの詳細は、下記URLで閲覧できる。

〔URL〕<http://www.metro.tokyo.jp/INET/OSHIRASE/2013/05/20n5l300.htm>

【問合せ先】環境局都市地球環境部計画調整課 03 - 5388 - 3443

## 調査統計

### 国交省、アスファルト合材(新材、再生材)の価格は「やや上昇」

国土交通省がまとめた主要7資材13品目についての価格、需給、在庫等の動向を調べた「主要建設資材需給・価格動向調査結果」(2013年5月1~5日)によると、全国における建設資材の価格動向では、アスファルト合材(新材、再生材)は「やや上昇」、その他の資材は「横ばい」となっている。需給動向では、全ての資材が「均衡」、在庫状況では、全ての資材が「普通」となっている。

被災3県(岩手・宮城・福島)における建設資材の動向

【価格動向】 生コンクリート、骨材(砂、碎石、再生碎石)、アスファルト合材(新材、再生材)、異形棒鋼、H形鋼は「やや上昇」、その他の資材は「横ばい」【需給動向】 骨材(砂)は「ややひっ迫」 アスファルト合材(新材)は「やや緩和」 その他の資材は「均衡」【在庫状況】 骨材(砂、砂利、碎石、再生碎石)、木材(製材、型枠用合板)は「やや品不足」 異形棒鋼、H形鋼は「普通」。

〔URL〕[http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo14\\_hh\\_000365.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo14_hh_000365.html)

【問合せ先】土地・建設産業局労働資材対策室 03 - 5253 - 8111 内線 24863、24864

## 市場調査

### アットホーム、4月の首都圏居住用賃貸の成約、8.4%増の2万2471件

アットホームがまとめた4月の「首都圏居住用賃貸物件市場動向」によると、居住用賃貸物件の成約数は2万2471件で、前年同月比8.4%増加し、11カ月連続のプラ

スとなった。3月に減少した東京23区と東京都下のアパートも復調、5カ月ぶりに、マンション・アパートともに全エリアで増加となった。

一方、戸当たり平均賃料をみると、マンションでは、新築が前年同月比2カ月連続の上昇、中古は同再び上昇。アパートは、新築が同4カ月連続の上昇、中古は同36カ月(3年)ぶりの上昇となった。なお、賃料の上昇は、面積の広い物件の成約増によるもので、1㎡当たり賃料は下落が続いている。

[成約のエリア別状況] 首都圏の成約件数=2万2471件(前年同月比8.4%増)、11カ月連続のプラス、うち 東京23区=9365件(同4.3%増) 東京都下=1954件(同17.5%増) 神奈川県=6953件(同9.5%増) 埼玉県=2283件(同18.8%増) 千葉県=1916件(同4.9%増) で、全エリアで前年水準を上回っている。

[成約の㎡当たり賃料・首都圏平均] 賃貸マンション=2556円(同2.1%下落) 賃貸アパート=2186円(同3.6%下落)。

[成約の1戸当たり賃料・首都圏平均] 賃貸マンション=8.79万円(同0.2%上昇) 賃貸アパート=6.13万円(同1.3%上昇)。

[URL] <http://athome-inc.jp/news/market.html>

【問合せ】広報担当 03-3580-7185



## 協会だより

### 6月の行事予定

3日(月)	14:30~	理事会〔ホテルニューオータニ〕
	16:00~	定時総会〔同上〕
	18:00~	新設合併祝賀会〔同上〕
4日(火)	9:15~	東京スカイツリー見学会〔東京スカイツリー〕
7日(金)	9:45~	宅地建物取引主任者法定講習〔連合会館〕
	13:00~	特保住宅検査員研修〔中日パレス「アイリス」(名古屋市)〕
11日(火)	15:00~	連続勉強会(第1回)(住生活女性会議)〔日本教育会館〕
	17:00~	交流会(同上)〔同上〕
14日(金)	13:00~	特保住宅検査員研修〔福井県織協ビル(福井市)〕
18日(火)	13:00~	特保住宅検査員研修〔アキタパークホテル(秋田市)〕
20日(木)	15:00~	戸建住宅委員会〔弘済会館〕
21日(金)	13:00~	特保住宅検査員研修〔広島商工会議所(広島市)〕
	13:30~	政策委員会「政策調査部会」〔トーセイ(株)〕