



成約は売物件、賃貸物件共に前年水準超え

～ 東日本レインズ、9月の活用実績と流通市場動向

(公財)東日本不動産流通機構(通称:東日本レインズ)が11日まとめた9月度(9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23万1621件(前年同月比1.0%減)、このうち売物件の登録件数は5万5417件(同0.8%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17万6204件(同1.1%減)と前年水準を下回った。成約報告をみると、売物件は7747件(同10.7%増)、賃貸物件は1万8646件(同4.3%増)と、双方ともに前年水準を上回って順調。

一方、9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3123件(前年同月比12.5%増)で、13か月連続して前年水準を上回っている。中古戸建住宅の成約件数は1089件(同7.3%増)で、9か月連続で前年を上回っている。

成約価格をみると、中古マンションの成約平均価格は2654万円(同6.5%上昇)で、3か月ぶりに前年水準を上回った。中古戸建住宅の成約平均価格は2964万円(同4.5%上昇)で、2か月ぶりに前年水準を上回った。

このほか、新築戸建住宅をみると、成約件数は483件(同2.5%増)で、16か月連続して前年水準を上回ったが、成約平均価格は3420万円(同0.1%下落)で、前月の上昇から再び下落に転じた。

《2013年9月度のレインズ活用実績の概要》[新規登録件数]=23万1621件(前年同月比1.0%減)、うち◇売物件=5万5417件(同0.8%減)◇賃貸物件=17万6204件(同1.1%減)[成約報告件数]2万6393件(同6.1%増)、うち◇売物件=7747件(同10.7%増)◇賃貸物件=1万8646件(同4.3%増)[条件検索]947万4457件(同12.3%増)[図面検索]2011万6886件(同12.2%増)[東日本月末在庫件数]61万5137件(同1.8%減)、うち◇売物件=17万314件(同6.2%減)◇賃貸物件=44万4823件(同増減なし)[総アクセス件数]3094万2574件(同11.8%増)―と二桁台の拡大が続いている。

《2013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=3123件(前年同月比12.5%増)で、13か月連続の増加◇成約㎡単価=首都圏平均40.95万円(同8.7%上昇)で、2か月連続の上昇◇成約平均価格=2654万円(同6.5%上昇)で、9か月連続の上昇◇成約平均面積=64.81㎡(同2.0%減)、3か月連続の減少◇平均築年数=19.18年◇新規登録件数=1万3935

件(同 7.1%減)で、10 か月連続の減少。

【中古戸建住宅】◇成約件数=1089 件(前年同月比 7.3%増)で、9 か月連続の増加◇成約平均価格=2964 万円(同 4.5%上昇)で、2 か月ぶりに上昇◇土地面積=首都圏平均 145.10 m²(同 4.1%減)、3 か月連続の減少◇建物面積=106.59 m²(同 1.2%増)で、3 か月ぶりの増加◇平均築年数=19.64 年◇新規登録件数=5321 件(同 5.2%減)で、10 か月連続の減少。

【新築戸建住宅】◇成約件数=483 件(前年同月比 2.5%増)で、16 か月連続の増加◇成約平均価格=3420 万円(同 0.1%下落)で、前月の上昇から再び下落◇土地面積=首都圏平均 112.74 m²(同 0.7%増)で、3 か月ぶりの増加◇建物面積=95.59 m²(同 0.3%増)で、4 か月連続の増加。

【土地(面積 100~200 m²)】◇成約件数=548 件(前年同月比 15.4%増)で、3 か月ぶりの増加◇成約m²単価=19.97 万円(同 4.7%上昇)で、前月の下落から再び上昇◇成約平均価格=2886 万円(同 6.2%上昇)で、3 か月ぶりの上昇。

〔URL〕http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/MW_201309.pdf

http://www.reins.or.jp/pdf/info/nl/nl_201309.pdf

【問合せ】 03-5296-9350

政策動向

国土省、建築確認申請者が適判機関等を選択できる制度に見直しへ

国土交通省の社会資本整備審議会建築分科会の「建築基準制度部会」(部会長=久保哲夫・東京大学名誉教授)はこのほど、第 8 回目の部会を開催し、木造建築関連基準等のあり方や、効率的で実効性のある構造計算適合性判定制度の迅速化など確認検査制度のあり方について審議を開始した。

現行では、木造建築物については、延床面積が 3000 m²超の場合、主要構造部を耐火構造とする必要があり、学校などの特殊建築物については 3 階建ての場合、耐火建築物とする必要がある。そのため木材を耐火材料で被覆するなど木造らしい建築物の実現が難しいのが現状。

同部会では、①火災の拡大を 3000 m²以内に抑えられる性能があれば耐火構造の仕様を求めないこと②特殊建築物の場合、在館者の避難や救助の完了まで火災に耐えられる性能があれば、一定の準耐火建築物でも可能とする方向で検討を進めていく。

過去 2 回の実大耐火実験においてバルコニーや庇の設置、開口部にラッチを設けた防火戸の設置が延焼防止のうえで有効であることなどを確認。実大実験は 10 月下旬にも行い、天井を不燃化した場合の他の区画への遮煙・延焼防止性能などを確認する。

構造計算適合性判定制度の見直しについては、建築確認と指定構造計算適合性判定のワンストップ化について委員の意見が分かれている。部会ではピアチェックの第三者性を確保しつつ、申請者側が指定構造計算適合性判定機関や、申請時期を選択できるように制度見直しについて議論を進める。このほか申請者が構造計算適合性判定の

結果について不服申し立てができる仕組みや、適合性判定員の質の確保に向けた取組みなどについても検討していく予定。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000432.html

【問合せ先】 住宅局建築指導課 03-5253-8111 内線 39524、39538

国交省、耐震・劣化改修で準長期優良に認定、性能評価基準の適合必須

国土交通省はこのほど開いた「既存住宅のリフォームによる性能向上・長期優良化に係る検討会」（座長＝深尾精一・首都大学東京教授）の第2回会合で、既存住宅の長期優良化・性能向上のための制度の枠組みや評価・認定基準の基本的な考え方を整理した。

新築の長期優良住宅と遜色のない水準を満たす既存住宅を「クラスS（認定長期優良リフォーム住宅）」として、法に基づく地方公共団体の認定対象とし、それに準ずる住宅として、項目ごとに第三者機関が確認し評価する「クラスA（性能向上リフォーム住宅）」を設けるという2段階評価の案について、いずれも性能評価基準への適合を必須とし、基準に達しない場合は一般的な既存住宅として対象から外すことにした。

クラスS、クラスAともに供給時期や構造によって対象を限定せず、リフォーム前の性能に係らずリフォーム後の性能を評価する。リフォーム前の劣化状況・住宅性能をインスペクションにより判断。各検査結果は住宅履歴情報として保存する。

クラスSについては、評価基準の全てに適合することを必須とする。評価基準は、新築基準と同等程度の性能を求めていく。クラスAについては、劣化対策と耐震性を必須項目とし、それ以外の項目は一定のレベルに達していれば、将来的な改修を前提として基準を満たしているものとして認める。

既存区分所有マンションにおいては、共用部分について劣化対策や耐震性、維持管理対策を、専有部分について維持管理と省エネ対策をそれぞれ求める。区分所有者が専有部分の認定を申請する場合は、予め共用部分の劣化対策や耐震性、維持管理対策について住棟全体の評価を受けておく必要がある。

〔URL〕 <http://www.mlit.go.jp/common/001008019.pdf>

【問合せ先】 住宅局住宅生産課 03-5253-8111 内線 39424

国交省、8月の建設工事受注高15%増の6.3兆円、不動産業は発注減

国土交通省が10日まとめた8月の「建設工事受注動態統計調査報告」によると、受注高は6兆3934億円で、前年同月比15.6%増加した。うち元請受注高は4兆4537億円で、同19.2%増加し、下請受注高は1兆9397億円で、同8.1%増加した。8月の元請受注高を発注者別にみると、「公共機関」からの受注高は1兆4827億円で、同17.0%増加し、「民間等」からの受注高は2兆9709億円で、同20.4%増加した。

「民間等」のうち、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5905億円で、前年同月比49.8%増加した。民間等からの受注工事を発注者別に金額の多いものをみると、サービス業2148億円（前年同月比160.3%増）、金融・保険

業 911 億円(同 1569.8%増)、製造業 806 億円(同 34.1%増)、不動産業 795 億円(同 54.3%減)などで、サービス業や金融・保険業、製造業が著しく伸びたため、**不動産業は 4 位**となっている。

工事種類別に受注工事額の多いのは、「事務所」1396 億円、「住宅」1262 億円、「工場・発電所」901 億円など。発注者別・工事種類別でみると、受注工事額が多いのは、**不動産業の「住宅」**で 1140 億円、金融・保険業の「事務所」904 億円、サービス業の「事務所」731 億円など。 [URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001014234.pdf>

【問合せ先】総合政策局建設統計室 03-5253-8111 内線 28622、28623

東京都、共同住宅など駐車場台数基準を緩和へ、24 日まで意見募集

東京都は、駐車場条例に基づく駐車場の附置義務台数を、区部の共同住宅や大規模事務所で緩和することなどを盛り込んだ「建築物の建築に伴う駐車場設置基準の見直しの考え方」を取りまとめたことから、この「見直しの考え方」に関するパブリックコメントを 10 月 10 日(木)から募集開始した。10 月 24 日(木)まで受け付ける。

都では昨年 10 月、附置義務駐車場の利用状況調査を実施したところ、最大利用台数を附置義務台数で割った最大利用率は、区部の共同住宅で平均約 75%、区部の床面積 6000 m²超の事務所で約 70%にとどまっていることが分かった。

そこで自動車交通量の多いとされる駐車場整備地区などにおいては、区部の共同住宅は従来の「床面積 300 m²に 1 台」を「350 m²に 1 台」に緩和する。また、区部の大規模事務所の必要台数算出方法も見直し、例えば、従来は床面積 1 万 m²で 34 台必要だったものを 31 台に緩和する。更に既存建築物も同様に適用し、防災倉庫や駐輪場などへの転用を可能とする。一方、これまでは駐車場整備地区でのみ区市が独自に駐車場設置基準を定めることができたが、今後は対象範囲を全てのエリアに拡大し、全区市が地域の実情に応じて基準を定めることができるようにする考え。

[URL] <http://www.metro.tokyo.jp/INET/BOSHU/2013/10/22naa100.htm>

【問合せ先】都市整備局市街地建築部建築企画課 03-5388-3343

東京都、10/31 まで省エネアドバイザー制度連携の企業・団体を募集

東京都は、「家庭の省エネアドバイザー制度」で連携する企業・団体を 10 月 31 日(木)まで募集する。対象となるのは、省エネに関するノウハウを持ち、直接訪問をするなど家庭と接点を持つ企業・団体。

「省エネアドバイザー制度」は、家庭での省エネを図るため、連携企業・団体が省エネアドバイザーを家庭に派遣し、省エネアドバイスをを行う制度。現在、東京ガスや東京電力、多摩市住宅建設組合、青梅ガスなど 7 企業・団体が協力している。

応募条件は、①省エネのノウハウがあること②業務の中で家庭を直接訪問するなど接点があること③省エネアドバイザーの人材確保と教育を行えること④年間 50 件以上の家庭への省エネアドバイスを実施できる体制を有すること⑤家庭からのアドバイスの募集・申込受付を行うほか、同事業の広報を行い、申込みを確保すること。

応募要項など詳細は、下記URLで閲覧できる。

〔URL〕 <http://www.metro.tokyo.jp/INET/BOSHU/2013/10/22na1100.htm>

【問合せ先】 環境局都市地球環境部計画調整課 03-5388-3486

調査統計

国交省、11月のセメント、木材など主要建設資材の需要、プラスを予測

国土交通省が10日まとめた11月分の「主要建設資材月別需要予測」によると、セメントや生コンクリート、木材、普通鋼鋼材、形鋼、小形棒鋼、アスファルトなど全ての主要建設資材でプラスの需要量を予測している。

【セメント、生コンクリート】◇セメントの需要量は510万t(前年同月比22.1%のプラス)◇生コンクリートの需要量は1000万m³(同16.2%のプラス)。

【木材】◇木材の需要量は95.0万m³(同11.8%のプラス)。

【普通鋼鋼材、形鋼、小形棒鋼】◇普通鋼鋼材の需要量は205万t(同15.4%のプラス)◇形鋼の需要量は41万t(同17.1%のプラス)◇小形棒鋼の需要量は、80万t(同8.0%のプラス)。

【アスファルト】◇アスファルトの需要量は20万t(同29.4%のプラス)。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo14_hh_000396.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

三鬼商事、都心5区の空室率7.9%、前月比0.26P減で3カ月連続改善

三鬼商事がまとめた今年9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24棟、既存ビル2626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7.9%で、前月比0.26P減と、3カ月連続で低下、改善した。同社では「9月は既存ビルに大型成約の動きが見られたことから、東京ビジネス地区全体の空室面積はこの1カ月間に約1万9000坪減少した」と分析。

〔大型新築ビル(24棟)〕◇空室率=18.12%(前月比0.19P増、前年同月比11.50P減)、「9月は満室稼働していた1棟のビルが既存ビルの区分にシフトしたことや、新築ビル1棟(延床面積約1400坪)が募集面積を残して竣工した影響により、空室率が上昇」◇平均月額賃料=2万5578円(前年同月比9.13%、2140円上昇、前月比では横ばいで推移)〔大型既存ビル(2626棟)〕◇空室率=7.70%(前月比0.28P減、前年同月比0.46P減)、「9月は建替えなどに伴う大型需要が見られたため、空室面積が減少した」◇平均月額賃料=1万6062円(前年同月比2.83%、468円下落、前月比では0.25%、40円下落)。

〔URL〕 http://www.e-miki.com/market/download/sikyo/F1310_T0.pdf

【問合せ先】Mネット事業部 03-3275-0155