



中古マンション・戸建とも成約件数は前年比減少

～東日本レインズ、8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)がまとめた今年8月度(8月1日～31日)の「レインズ活用実績報告」と月例「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22万9597件(前年同月比5.7%増)、このうち売物件の登録件数は5万5427件(同11.4%増)、賃貸物件の登録件数は17万4170件(同4.1%増)で、共に前年水準を上回っている。

成約報告をみると、売物件は5647件(同3.8%減)、賃貸物件は1万5705件(同0.9%減)で、成約報告の合計は2万1352件(同1.7%減)と前年水準を下回った。

8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2118件(同5.9%減)で5か月連続で減少したが、7月(同14.6%減)に比べると減少率は縮小している。横浜・川崎市と神奈川県ほかが前年比で増加したが、その他の地域は減少が続いている。中古戸建住宅の成約件数は761件(同5.9%減)で、7か月連続で前年同月を下回り、新築戸建の成約件数は364件(同0.8%減)で、11か月連続で前年同月を下回った。

成約価格をみると、中古マンションの成約平均価格は2819万円(同10.3%上昇)で、20か月連続で前年水準を上回り、7月と比べると8.2P上昇している。中古戸建住宅の成約平均価格は2891万円(同4.5%上昇)で、2か月ぶりの上昇。新築戸建住宅の成約平均価格は3358万円(同0.1%下落)で、3か月ぶりに下落した。

《2014年8月度のレインズ活用実績の概要》[新規登録件数]=22万9597件(前年同月比5.7%増)、うち◇売物件=5万5427件(同11.4%増)◇賃貸物件=17万4170件(同4.1%増)
[成約報告件数]2万1352件(同1.7%減)、うち◇売物件=5647件(同3.8%減)◇賃貸物件=1万5705件(同0.9%減)
[条件検索]903万5117件(同7.1%増)
[図面検索]1937万8847件(同5.6%増)
[東日本月末在庫状況]59万365件(同3.8%減)、うち◇売物件=16万1172件(同5.5%減)◇賃貸物件=42万9193件(同3.2%減)
[総アクセス件数]2974万3417件(同5.7%増)―と拡大基調が続いている。

《2014年8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=2118件(前年同月比5.9%減)で、横浜・川崎市と神奈川県ほか前年比で増加したが、その他地域は減少。◇成約㎡単価=首都圏平均43.69万円(同9.2%上昇)で、2013年1月以来20か月連続の上昇。神奈川県ほかを除く各地域で前年比・前月比ともプラスとなり、上昇の動きが強まった◇成約平均価格=2819万円(同10.3%上昇)で、20か月連続で前年同月を上回り、7月より8.2P上昇している◇成約平均面積=64.53㎡

(同 1.0%増)、2 か月ぶりに増加◇平均築年数=19.47 年◇新規登録件数=1 万 2769 件(同 2.2%増)で、2 か月連続で増加。取引の減少傾向が続くなかで、新規登録件数は昨年来の減少傾向が収まりつつある。【中古戸建住宅】◇成約件数=761 件(同 5.9%減)で、7 か月連続で前年同月を下回った。◇成約平均価格=2891 万円(同 4.5%上昇)で、2 か月ぶりに上昇◇土地面積=153.38 m²(同 0.6%増)、6 か月ぶりの増加◇建物面積=105.90 m²(同 1.0%増)、2 か月ぶりに増加◇平均築年数=21.05 年◇新規登録件数=4790 件(同 0.9%増)、2 か月連続で増加。中古マンションと同じく、減少傾向は収まり横ばいで推移している【新築戸建住宅】◇成約件数=364 件(同 0.8%減)で、11 か月連続で前年同月を下回った◇成約平均価格=3358 万円(同 0.1%下落)で 3 か月ぶりに下落◇土地面積=118.70 m²(同 6.6%増)で 2 か月連続で増加◇建物面積=97.69 m²(同 2.3%増)で 15 か月連続の増加。【土地(面積 100~200 m²)】◇成約件数=389 件(同 7.5%増)で、11 か月ぶりの上昇◇成約m²単価=20.11 万円(同 8.9%上昇)で 2 か月連続で上昇◇成約平均価格=2898 万円(同 10.0%上昇)で 2 か月連続で上昇。

〔URL〕http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw_201408data.pdf (マーケットウォッチ)

http://www.reins.or.jp/pdf/info/nl/nl_201408.pdf (実績報告)

【問合せ先】03-5296-9350

政策動向

国交省、「建設業取引適正化推進月間」で法令遵守重点に立入検査等実施

国土交通省は 11 月を「建設業取引適正化推進月間」とし、建設業の取引適正化に関し集中的に法令遵守活動を実施する。期間は 11 月 1 日~30 日。実施内容は、①ポスターの配布・掲示、同省のホームページでの取引の適正化に関する普及・啓発の広報活動を展開する、②建設業者等を対象とした講習会で、改訂を予定している「建設業法令遵守ガイドライン」の重点的周知を図る、③社会保険等の加入状況や、安全衛生経費の負担状況の確認等も併せた立入検査等を実施する、④中小企業庁と公正取引委員会が主催する「下請取引適正化推進月間」と連携し、中小企業庁との合同立入検査による指導等を実施する。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo13_hh_000275.html

【問合せ先】土地・建設産業局建設業課 03-5253-8111 内線 24715、24718

住金機構、フラット 35 の 9 月の最低金利は 1.66%、2 か月連続で過去最低

(独)住宅金融支援機構は、長期固定金利住宅ローン「フラット 35」と「フラット 50」(いずれも買取型)の取扱金融機関が適用する 9 月の融資金利を発表した。

利率は取扱金融機関によって異なるが、35 年ローンのうち最も低いものは 1.66%で、前月より 0.03%下落し 2 か月連続で過去最低を更新した。

【フラット 35】◇返済期間「21 年以上 35 年以下」の場合の金利幅(融資率 9 割以下)=年 1.660~2.230%(取扱金融機関が提供する金利で最も多いのは 1.660%)◇同(融資率 9 割超)=年 2.100~2.755%(同 2.100%)◇返済期間「20 年以下の場合」の金利幅(融資率 9 割以下)

=年 1.380~2.010% (取扱金融機関が提供する金利で最も多いのは 1.380%) ◇同 (融資率 9 割超) =年 1.820~2.550% (同 1.820%)。

【フラット 50】 ◇返済期間「36 年以上 50 年以下」の場合の金利幅 (融資率 9 割以下) =年 2.150~2.900% (取扱金融機関が提供する金利で最も多いのは 2.400%) ◇同 (融資率 9 割超) =年 2.590~3.340% (同 2.840%)。

〔URL〕 <http://www.flat35.com/kinri/index.php/rates/top>

【問合せ先】 お客様コールセンター 0120-0860-35

調査統計

東京都の 7 月の新設住宅着工は 1 万 1448 戸で 2 か月ぶりの減少

東京都がまとめた「平成 26 年 7 月の新設住宅着工統計」によると、東京都内における 7 月の新築着工戸数は前年同月比で貸家は増加したが、持家と分譲住宅は減少し、全体では同 1.5% 減少の 1 万 1448 戸となり 2 か月ぶりに減少した。

〔主な利用関係別の内訳〕 ◇持家は 1601 戸 (前年同月比 18.4% 減)、6 か月連続の減少 ◇貸家は 4957 戸 (同 3.2% 増)、9 か月連続の増加 ◇分譲住宅は 4483 戸 (同 1.7% 減)、2 か月ぶりの減少。うち、マンションは 2544 戸 (同 7.9% 減)、6 か月連続の減少、一戸建ては 1910 戸 (同 7.8% 増)、2 か月連続の増加。〔地域別内訳〕 ◇都心 3 区 (千代田区、中央区、港区) は 347 戸 (同 48.0% 減)、3 か月連続の減少 ◇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) は 2220 戸 (同 24.1% 減)、3 か月連続の減少 ◇区部全体は 8455 戸 (同 4.1% 減)、5 か月連続の減少 ◇市部は 2968 戸 (同 7.7% 増)、3 か月連続の増加。

〔URL〕 <http://www.metro.tokyo.jp/INET/CHOUSA/2014/09/60o94100.htm>

【問合せ先】 都市整備局住宅政策推進部住宅政策課 03—5320—4932

国交省、不動産価格指数 (住宅) の 2014 年 5 月速報は 2.6% 減の 90.6

国土交通省がまとめた 5 月分速報の「不動産価格指数 (住宅)」における全国の住宅総合指数 (2008 年度平均 = 100) は 90.6 で、前年同月比 2.6% 減となった。内訳は、◇更地・建物付土地 = 86.1 (前年同月比 4.4% 減) ◇マンション = 116.3 (同 7.1% 増)。

《圏域別の指数動向》

〈南関東圏〉 ◇住宅総合指数 = 96.5 (前年同月比 1.4% 増) ◇更地・建物付土地 = 91.5 (同 0.4% 減) ◇マンション = 113.6 (同 7.4% 増)。

〈名古屋圏〉 ◇住宅総合指数 = 85.9 (同 4.1% 減) ◇更地・建物付土地 = 83.2 (同 5.2% 減) ◇マンション = 114.8 (同 3.8% 増)。

〈京阪神圏〉 ◇住宅総合指数 = 89.1 (同 3.6% 減) ◇更地・建物付土地 = 83.9 (同 5.3% 減) ◇マンション = 117.0 (同 4.5% 増)。

〈東京都〉 ◇住宅総合指数 = 97.6 (0.2% 増) ◇更地・建物付土地 = 91.4 (同 3.4% 減) ◇マンション = 113.3 (同 8.0% 増)。

〈東北地方〉◇住宅総合指数=95.8(同 6.6%減)◇更地・建物付土地=90.9(同 9.1%減)
◇マンション=179.6(同 23.0%増)。

〔URL〕 <http://www.mlit.go.jp/common/001052957.pdf>

【問合先】 土地・建設産業局不動産市場整備課 03-5253-8111 内線 30222、30214

不動研、都心 5 区のマンション賃料は新築・中古共に 3 期連続で上昇

(一財)日本不動産研究所がまとめた「住宅マーケットインデックス 2014 年上期」によると、都心 5 区(千代田・中央・港・新宿・渋谷)・東京 23 区のマンション賃料は、大型タイプ(専有面積 80 m²以上)の新築・中古ともに 3 期連続で上昇し、それ以外は概ね横ばいとなった。マンション価格は、新築が都心 5 区的全タイプ及び東京 23 区の大型・小型タイプで下落、中古は大型タイプを除いて概ね上昇傾向が継続。新築の大型タイプは前期に比べ単価が高い物件が減少した影響で下落に転じた。

《マンション賃料(新築・中古)》〈都心 5 区〉新築・中古ともに大型タイプが 3 期連続で上昇、それ以外は概ね横ばい。〈東京 23 区〉都心 5 区と同様に新築・中古ともに大型タイプが 3 期連続で上昇。それ以外は概ね横ばい。

《マンション価格(新築・中古)》〈都心 5 区〉新築の全タイプが下落傾向、特に大型タイプの下落幅が 14.3%と大きい。中古の大型タイプは上昇から下落に転じ、標準・小型タイプは上昇傾向が継続。〈東京 23 区〉新築の大型タイプは下落傾向が続いているが、標準タイプは上昇傾向が継続、小型タイプは上昇から下落に転じた。中古の大型タイプは上昇から下落に転じたが、標準タイプは上昇傾向が継続。

〔URL〕 <http://www.reinet.or.jp/>

【問合先】 研究部 03-3503-5335

事例募集

東京都、ビル・マンションの耐震改修事例の募集を開始

東京都は、「ビル・マンションの耐震改修事例」の募集を開始した。沿道建築物の耐震化促進への取組みの一環として、ビル・マンションの建物所有者が耐震改修で最適な工法を選択できるように、平成 20 年度より同事例を公募・選定し情報提供を実施している。応募対象は耐震改修工事をした工事施工者、建築物の所有者等。募集内容は、ビル・マンションの耐震性能の向上を図るために実施された耐震改修事例。募集締切りは 9 月 30 日(火)。選定結果の公表は 12 月上旬に東京都公式ホームページ等で行う。選定事例はパンフレットや展示会等のイベントで紹介。

〔URL〕 <http://www.metro.tokyo.jp/INET/BOSHU/2014/08/22o81200.htm>

【問合先】 都市整備局市街地建築部建築企画課 03-5388-3362



講習会

都市再生機構、「UR技術・研究報告会」を10月に開催

(独)都市再生機構は“まちを、元気にする チカラ。～知恵と技で新たな価値を～”をテーマに「UR技術・研究報告会」を大阪と東京で開催する。大阪会場は10月16日(木)10:20～17:00、テイジンホール(大阪府中央区)で、関西大学環境都市工学部建築学科教授の江川直樹氏の特別講演「UR男山団地の住民コミュニティ拠点『だんだんテラス』の目指すもの」や、研究報告などを予定している。東京会場は10月22日(水)10:20～17:00、津田ホール(渋谷区千駄ヶ谷)で、(株)オープン・エー代表取締役で東北芸術工科大学准教授の馬場正尊氏の特別講演「団地再生の新たな挑戦」や研究報告などを予定している。大阪・東京会場いずれも入場無料、事前登録の必要はない。

〔URL〕 <http://www.ur-net.go.jp/rd/houkokukai/>

【問合せ先】 技術研究所 042—644—3751

近代化C、「地形を視ると不動産が解る!」無料講演会 10月28日開催

(公財)不動産流通近代化センターは「地形を視ると不動産が解る!～地域の地形を調べれば、その不動産の歴史と価値がわかる～」と題する無料講演を10月28日(火)に開催する。同講座は二部構成で、第一部の「近代化センター認定資格の今!」では同センターの教育事業の取り組みを紹介、第二部の「地形を視ると不動産が解る!」ではベストセラーの「日本史の謎は『地形』で解ける」の著者・竹村公太郎氏が不動産を「地形」という独特な視点から講演する。日時は10月28日(火)14:00～16:00。会場は損保会館(東京都千代田区神田淡路町2-9)。参加資格は宅建マイスター、宅建マイスター養成講座受講者、公認不動産コンサルティングマスターのいずれかの該当者。定員(300人予定)になり次第締め切る。申込み等詳細はURLから。

〔URL〕 <http://www.kindaiika.jp/muryoukouen>

【問合せ先】 03—5843—2078



催事案内

リノベ推進協、9月27日～11月3日「リノベEXPO」を開催

(一社)リノベーション住宅推進協議会は、9月27日～11月3日まで“見て、聞いて、学ぶリノベーション”をコンセプトにしたリノベーションの普及啓蒙イベント「リノベーションEXPO JAPAN 2014」を、中国・四国エリア(9月27日開催)を皮切りに東北、東海、関西、九州、北海道、首都圏の全国7カ所で開催する。パネル展示のほか、セミナーやワークショップ、トークショーなどを計画している。

〔URL〕 <http://www.renovation.or.jp/news/2014/08/expo-japan-4.html>

【問合せ先】 (一社)リノベーション住宅推進協議会 03—3486—2510