

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers



発売戸数は首都圏が前年比 13%増、近畿圏 22%減

～不動産経済研究所、9月の新築マンション市場動向

不動産経済研究所がまとめた2018年9月の「首都圏・近畿圏の新築マンション市場動向」によると、首都圏(1都3県=東京都[東京23区、東京都下]、神奈川県、埼玉県、千葉県)の発売戸数は3372戸で、前年同月比13.2%増、3か月ぶりのアップとなった。初月契約率は66.5%、前年同月(64.9%)比で1.6Pアップしたものの、好調ラインの70%を6か月連続で下回った。

9月の発売は201物件・3372戸で、前年同月の184物件・2978戸を物件数で17物件、戸数で394戸上回った。エリア別にみると、東京都下、神奈川県、埼玉県が減少したのに対して、千葉県が151.6%増、東京23区も24.9%と大きく伸ばしている。

新規発売に対する契約戸数は2241戸で、初月契約率は66.5%。エリア別では、神奈川県と千葉県が70%台に乗せたものの、埼玉県が34.8%、東京都下も55.6%にとどまっている。

【首都圏、発売戸数】◇発売戸数は3372戸で、前年同月比13.2%増。エリア別にみると、東京23区1458戸(前年同月比24.9%増)、東京都下306戸(同10.5%減)、神奈川県663戸(同24.3%減)、埼玉県316戸(同7.9%減)、千葉県629戸(同151.6%増)。

【同、契約率・価格】◇初月契約率は66.5%。エリア別にみると、東京23区(68.6%)、東京都下(55.6%)、神奈川県(70.4%)、埼玉県(34.8%)、千葉県(78.5%)。1戸当たりの平均価格は5136万円で、前年同月比11.8%(687万円)下落、㎡単価も80.0万円で、同5.4%(4.6万円)下落した。戸当たり平均価格・㎡単価ともに3か月連続のダウンとなった。エリア別にみると、神奈川県が戸当たり平均価格・㎡単価ともに上昇した一方、東京23区、埼玉県、千葉県はいずれも下落した。

【同、専有面積・即日完売件数など】◇専有面積は64.20㎡で前年同月比6.8%縮小。専有面積が100㎡以上の住戸は、東京23区5物件・11戸、神奈川県2物件・2戸、千葉県1物件・1戸の合計8物件・14戸で、シェアは0.4%だった。期中、即日完売物件は2物件・151戸(シェア4.5%)、フラット35登録物件戸数は3274戸(シェア97.1%)。販売在庫は9月末時点で前月末(6023戸)比27戸増の6050戸。前年同月末(6081戸)比では31戸減少。

【同、10月の発売予測】◇10月の発売は前年同月(2817戸)を上回る3500戸前後の見込み。

【近畿圏、発売戸数】◇近畿圏(2府4県=大阪府[大阪市部、大阪府下]、兵庫県[神戸市部、兵庫県下]、京都府[京都市部、京都府下]、滋賀県、奈良県、和歌山県)の発売戸数は1859戸、前年同月比22.3%減で、2か月ぶりに前年実績を下回った。エリア別にみると、大阪市部(711戸、前年同月比37.0%減)、大阪府下(456戸、同89.2%増)、神戸市部(94戸、同26.0%減)、兵庫県下(155戸、同36.2%減)、京都市部(273戸、同506.7%増)、京都府下(0

戸、前年同月 34 戸)、奈良県(10 戸、前年同月比 9.1%減)、滋賀県(156 戸、同 71.8%減)、和歌山県(4 戸、同 55.6%減)―大阪府下と京都市部以外のエリアが前年同月を大幅に下回り、近畿圏全体では 533 戸の減少となった。

[同、契約率・価格]◇初月契約率は前年同月比 1.7P ダウンの 72.8%で、4 か月連続で好調ラインの 70%を上回った。秋商戦は大規模ファミリー物件が好調ながら、台風の影響のためか継続物件は不調。大阪市部と大阪府下は 60%台、兵庫県下は 50%台と低迷。1 戸当たりの平均価格は前年同月比 3.4%(141 万円)下落の 4045 万円。㎡単価は同 0.6%(0.4 万円)下落し 63.7 万円。戸当たり平均価格は 3 か月ぶりのダウン、㎡単価は 2 か月ぶりのダウンとなった。販売在庫は 9 月末時点 2376 戸で前月末(2205 戸)比 171 戸の増加、前年同月末(2428 戸)比では 52 戸の減少となった。

[同、10 月の発売予測]◇10 月の発売は前年同月(1465 戸)を下回る 1300 戸程度を予測。

[URL] <http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/347/at7967s1.pdf> (首都圏)

<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/346/at7967k1.pdf> (近畿圏)

【問合せ先】企画調査部 03—3225—5301

調査統計

国交省、平成 29 年度末の宅地建物取引業者数は前年度比 0.3%増

国土交通省は、宅地建物取引業法に基づく同省(各地方整備局、北海道開発局及び沖縄総合事務局)及び各都道府県における免許、監督処分の実施状況についてとりまとめた。

【宅地建物取引業者の状況】平成 30 年 3 月末(平成 29 年度末)現在での宅地建物取引業者数は、大臣免許が 2505 業者、知事免許が 12 万 1277 業者で、全体では 12 万 3782 業者となっている。対前年度比では、大臣免許が 74 業者(3.0%)、知事免許が 292 業者(0.2%)それぞれ増加となっている。全体では 366 業者(0.3%)増加し、4 年連続の増加となった。

【監督処分等の実施状況】平成 29 年度において、宅地建物取引業法の規定に基づき国土交通大臣又は都道府県知事が行った宅地建物取引業者に対する監督処分の件数は、以下のとおり。①免許取消処分=146 件(前年度比-22 件、13.1%減)。②業務停止処分=36 件(同-19 件、34.5%減)。③指示処分=26 件(同-2 件、7.1%減)。④合計=208 件(同-43 件、17.1%減)。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000179.html

【問合せ先】土地・建設産業局 不動産課 不動産指導室

03—5253—8111 内線 25123、25124

東京都の 8 月・新設住宅着工戸数、前年同月比 8.1%減で 2 か月ぶり減少

東京都は、平成 30 年 8 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 1801 戸。前年同月比では、貸家は増加したが、持家、分譲住宅ともに減少し、全体で 8.1%減と 2 か月ぶりの減少となった。

[主な利用関係別の内訳]◇持家は 1326 戸(前年同月比 14.3%減、2 か月ぶりの減少)。◇貸

家は 6529 戸(同 1.7%増、5 か月連続の増加)。◇分譲住宅は 3880 戸(同 19.5%減、2 か月ぶりの減少)。うち、マンションは 2274 戸(同 26.8%減、2 か月ぶりの減少)、一戸建て住宅は 1558 戸(同 6.9%減、5 か月ぶりの減少)。

[地域別の内訳]◇都心 3 区(千代田区、中央区、港区)は 444 戸(同 38.8%減、2 か月ぶりの減少)。◇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 2631 戸(同 3.2%減、2 か月ぶりの減少)。◇区部全体では 8786 戸(同 3.7%減、2 か月ぶりの減少)。◇市部では 2985 戸(同 19.0%減、2 か月ぶりの減少)。

[URL] <http://www.metro.tokyo.jp/tosei/hodohappyo/press/2018/10/04/04.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、9月の都心5区・オフィスビル平均空室率、前月比0.12P低下

三鬼商事がまとめた 2018 年 9 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・中央・港・新宿・渋谷、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 2.33%、前月比で 0.12P 低下、前年同月比でも 0.84P 低下した。

9 月は新築ビル 3 棟が竣工したが、オフィスビル市場の品薄感が強まる中、既存ビルでは解約の動きが少なかったこともあり、東京ビジネス地区全体の空室面積はこの 1 か月間で約 8300 坪減少した。

また、平均月額坪当たり賃料は 2 万 438 円(前月比 0.72%・147 円増、前年同月比 7.60%・1443 円増)で、57 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 30 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 2551 棟。平均は新築ビルと既存ビルの合計で今回は 2581 棟。

[新築ビル] ◇空室率=4.99%(前月比 0.04P 上昇、前年同月比 11.12P 低下)。9 月は 3 棟の新築ビルがおおむね高稼働で竣工したが、一部で空室を残したことから、前月比で小幅に上昇した。◇月額坪当たり賃料=2 万 9065 円(前月比 293 円増、前年同月比 1957 円増)。

[既存ビル] ◇空室率=2.26%(前月比 0.11P 低下、前年同月比 0.64P 低下)。9 月は統合などに伴う小規模な成約がみられた。解約の動きも少なかったため、低下した。◇月額坪当たり賃料=2 万 171 円(前月比 129 円増、前年同月比 1397 円増)。

[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

意見募集

国交省、「所有者不明土地利用の円滑化等の基本方針案」に関する意見募集

国土交通省は、「所有者不明土地利用の円滑化及び土地の所有者の効果的な探索に関す

る基本的な方針(仮称)案」に関する意見の募集(パブリックコメント)を行っている。

同省では、6月13日に公布された「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」(平成30年法律第49号)に基づき、同基本的な方針(仮称)案を定めること等を予定しており、広く国民の意見を募集する。寄せられた意見については、最終的な決定における参考にするとしている。

【募集対象】所有者不明土地の利用の円滑化及び土地の所有者の効果的な探索に関する基本的な方針(仮称)案＝①所有者不明土地の利用の円滑化等の意義及び基本的な方向、②所有者不明土地の利用の円滑化等のための施策に関する基本的な事項、③特定所有者不明土地を使用する地域福利増進事業に関する基本的な事項、④特定登記未了土地の相続登記等の促進に関する基本的な事項、⑤その他所有者不明土地の利用の円滑化等に関する重要事項。

【提出要領】氏名、所属(会社名又は所属団体)、住所、電話番号及びメールアドレスを意見提出様式に記入の上、電子メール、FAX、郵送のいずれかの方法で、日本語にて提出すること。**【提出先】**国土交通省 土地・建設産業局 企画課 意見募集担当。**【募集締切】**11月7日(水)[必着]。基本的な方針(仮称)案、意見提出様式など詳細はURLを参照のこと。

【URL】 <http://search.e-gov.go.jp/servlet/Public?CLASSNAME=PCMMSTDETAIL&id=155180310&Mode=0>
(電子政府の総合窓口 e-Gov 案件詳細)

【問合せ先】 土地・建設産業局 企画課 意見募集担当 03—5253—8111 内線 30658

国交省、「建築物の耐震改修促進の法律施行令等の一部改正」に意見募集

国土交通省は、「建築物の耐震改修の促進に関する法律施行令(平成7年政令第429号)の一部を改正する政令案及び建築物の耐震改修の促進に関する法律施行規則の一部を改正する省令案」に関する意見の募集(パブリックコメント)を行っている。

【改正概要】 通行障害建築物の要件に、それに附属する塀(前面道路に面する部分の長さが25m[これによることが不適當である場合として国土交通省令で定める場合においては、8m以上25m未満の範囲において国土交通省令で定める長さ]を超えるものに限る)のいずれかの部分の高さが、当該部分から前面道路の境界線までの水平距離に当該前面道路の幅員の2分の1に相当する距離(これによることが不適當である場合として国土交通省令で定める場合においては、2m以上の範囲において国土交通省令で定める距離を加えたものを2.5で除して得たものを超える建築物を追加する(令の一部改正)。

【提出要領】 意見提出用紙に記入のうえ、FAX、郵送、電子メールのいずれかの方法で、日本語にて提出すること。**【提出先】** 国土交通省 住宅局 建築指導課 パブリックコメント担当。**【募集締切】** 11月10日(土)[必着]。**【今後のスケジュール(予定)】** 公布＝11月中。施行＝平成31年1月1日。改正概要、意見提出用紙など詳細はURLを参照のこと。

【URL】 <http://search.e-gov.go.jp/servlet/Public?CLASSNAME=PCMMSTDETAIL&id=155180728&Mode=0>
(電子政府の総合窓口 e-Gov 案件詳細)

住宅瑕疵担保責任保険協会、「既存住宅状況調査技術者講習」を全国で開催

(一社)住宅瑕疵担保責任保険協会は、「既存住宅状況調査技術者講習」を全国の会場で開催している。同協会の講習は、国土交通省の「既存住宅状況調査技術者」講習の登録第1号。改正宅建業法に対応する「建物状況調査」を実施できるのは、「既存住宅状況調査技術者」として登録された建築士(国土交通大臣に登録された講習団体の講習を修了した建築士)のみとなっている。

【講習の特長】①既存住宅売買瑕疵保険の加入に際してのメリットや、既存住宅流通市場の状況についても解説。②構造別(木造・RC造)及び規模別のチェックリストを使って丁寧に解説。③検査業務受託の契約に至るまでの実務についても丁寧に解説。④講習修了者限定、既存住宅状況調査の実務解説を動画で閲覧できる。

【受講対象】すべての建築士(一級・二級・木造)が対象。

【開催日程】◇10月23日(火)、日建学院・札幌校(札幌市中央区)。◇10月25日(木)、日建学院・富山校(富山市)。◇10月30日(火)、ACU(アキュ)博多(福岡市博多区)。◇10月31日(水)、岡山コンベンションセンター(岡山市北区)。◇11月1日(木)、日建学院・仙台校(仙台市青葉区)。◇11月6日(火)、TKP大宮駅西口カンファレンスセンター(さいたま市大宮区)。※東京・名古屋・大阪・沖縄の会場は既に終了。**【受講料】**2万8080円(税込、テキスト代・登録料を含む)。申込みなど詳細はURLを参照のこと。

[URL] <https://www.kashihoken.or.jp/inspection/>

【問合せ先】03—3580—0236

不動産流通推進センター、「民法改正に宅建士はどう立ち向かうか」11/8開催

(公財)不動産流通推進センターは、宅建業従事者のためのフォローアップ研修として、実践講座「相次ぐ民法改正に宅地建物取引士はどう立ち向かうか」を開催する。

債権法の改正(2020年4月1日施行)に引き続き、成人年齢の引下げ(2022年4月1日施行)、相続法の改正(2020年7月12日までに施行)と、現行民法が大きく改正されています。宅地建物取引士が知っておくべき内容について、借地借家法、相続法を得意とする講師が、わかりやすく解説する。

【講師】吉田修平氏(吉田修平法律事務所、代表弁護士)。

【日時・会場】11月8日(木)、13:00~16:45(受付開始12:30)、全日東京会館「全日ホール」(東京都千代田区)。**【受講料】**1万円(税込)。申込みなど詳細はURLを参照のこと。

[URL] <https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup>

【問合せ先】フォローアップ研修係 03—5843—2078