

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers

今週の
フラッシュ

中古M、成約件数 0.8%減、成約価格 1.8%上昇

～東日本レインズ、平成 30 年 12 月の首都圏不動産流通市場

(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 2018 年 12 月度の「レインズシステム利用実績報告」と月例「首都圏不動産流通市場の動向～マーケットウォッチ」によると、レインズ利用実績は、東日本の新規登録件数が 20 万 7633 件で前年同月比 0.5%増加、このうち売物件の登録件数は 5 万 5313 件で同 8.2%増加し、賃貸物件の登録件数は 15 万 2320 件で同 2.0%減少した。成約報告をみると、売物件が 7605 件で同 1.5%増加、賃貸物件が 1 万 8616 件で同 1.9%増加、成約報告の合計は 2 万 6221 件で同 1.8%増加し前年水準を上回った。

12 月の首都圏[1 都 3 県・6 エリア＝東京都(東京都区部、多摩地区)、埼玉県、千葉県、神奈川県(横浜・川崎市、神奈川県他)]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 2987 件で前年同月比 0.8%減少となった。成約㎡単価は 52.41 万円で同 0.9%上昇、成約価格は 3380 万円で同 1.8%上昇し、ともに 2013 年 1 月から 72 か月連続で前年同月を上回った。専有面積は 64.50 ㎡、同 0.9%拡大した。

地域別の成約件数をみると、東京都区部、多摩地区、埼玉県が前年同月比で減少。東京都区部は 1256 件と同 3.4%減少、多摩地区は 285 件で同 0.7%減少。横浜・川崎市は 543 件と同 1.3%増加し、3 か月連続で前年同月を上回った。神奈川県他は 206 件と同 9.6%増加し、6 か月連続で前年同月を上回った。埼玉県は 326 件と同 2.4%減少し、3 か月ぶりに前年同月を下回った。千葉県は 371 件と同 1.4%増加し、前月に続いて前年同月を上回った。

成約㎡単価は東京都区部を除く各地域が前年同月比で上昇した。東京都区部は 74.06 万円と同 1.4%下落し、2012 年 9 月以来 75 か月ぶりに前年同月を下回った。多摩地区は 42.18 万円と同 2.5%上昇した。横浜・川崎市は 50.46 万円と同 9.1%上昇し、前月に続いて前年同月を上回った。神奈川県他は 32.24 万円と同 7.3%上昇した。埼玉県は 32.36 万円と同 7.9%上昇し、7 か月連続で前年同月を上回った。千葉県は 28.05 万円と同 1.6%上昇し、前月に続いて前年同月を上回った。

中古戸建住宅の成約件数は 1099 件と同 7.3%増加し、前月に続いて前年同月を上回った。成約価格は 3151 万円と同 0.5%上昇し、ほぼ横ばいながら 4 か月ぶりに前年同月を上回った。土地面積は同 4.6%拡大、建物面積も同 0.4%拡大した。

《2018 年 12 月度のレインズシステム利用実績の概要》

[新規登録件数] 20 万 7633 件(前年同月比 0.5%増)、うち◇売物件＝5 万 5313 件(同 8.2%増)◇賃貸物件＝15 万 2320 件(同 2.0%減)。
[成約報告件数] 2 万 6221 件(同 1.8%増)、う

ち◇売物件=7605件(同1.5%増)◇賃貸物件=1万8616件(同1.9%増)。[条件検索]985万4417件(同1.1%増)。[図面検索]1912万1877件(同3.4%減)。[東日本月末在庫状況]53万800件(同4.6%減)、うち◇売物件=18万8655件(同7.3%増)◇賃貸物件=34万2145件(同10.1%減)。[総アクセス件数]3245万3202件(同1.7%減)。

《2018年12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=2987件(前年同月比0.8%減)。◇成約平均㎡単価=52.41万円(同0.9%上昇)。◇成約平均価格=3380万円(同1.8%上昇)。◇成約平均面積=64.50㎡(同0.9%拡大)。◇平均築年数=21.66年。◇新規登録件数=1万6064件(同1.9%増)、2017年9月から16か月連続で前年同月を上回った。前月比は9.3%減少した。

【中古戸建住宅】◇成約件数=1099件(前年同月比7.3%増)。東京都区部を除く各地域が前年同月比で増加し、神奈川県他は5か月連続、千葉県は4か月連続で前年同月を上回った。◇成約平均価格=3151万円(同0.5%上昇)。全ての地域が前年同月比で上昇し、埼玉県は7か月連続で前年同月比を上回った。◇土地面積=150.66㎡(同4.6%拡大)。◇建物面積=106.43㎡(同0.4%拡大)。◇平均築年数=21.94年◇新規登録件数=5168件で同10.3%増の2桁増となり、2017年8月から17か月連続で前年同月を上回った。前月比は14.4%減の2桁減となった。

【新築戸建住宅】◇成約件数=380件(前年同月比3.8%減)、2か月連続の減少。◇成約平均価格=3529万円(同4.1%上昇)、2か月ぶりの上昇。◇土地面積=123.96㎡(同0.9%拡大)、5か月連続の拡大。◇建物面積=99.47㎡(同1.8%拡大)、2か月ぶりの拡大。

【土地(面積100~200㎡)】◇成約件数=478件(前年同月比2.6%減)、6か月ぶりの減少。◇成約平均㎡単価=20.20万円(同10.0%上昇)、2か月ぶりの上昇。◇成約平均価格=2921万円(同8.6%上昇)、3か月ぶりの上昇。

[URL] http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/MW_201812data.pdf (マーケットウォッチ)

http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw_201812_summary.pdf (サマリーレポート)

http://www.reins.or.jp/pdf/info/nl/NL_201812.pdf (レイنز利用実績報告)

【問合せ】03—5296—9350

調査統計

国交省、平成30年9月の不動産価格指数(住宅総合)は前年比46か月連続増

国土交通省は、平成30年9月分の「不動産価格指数(住宅)及び不動産取引件数・面積(住宅)」と平成30年第3四半期(平成30年7~9月)分の「不動産価格指数(商業用不動産)」をまとめた。

平成30年9月分の「不動産価格指数(住宅)」によると、全国の住宅総合指数(2010年平均=100)は110.4で、前年同月比0.1%上昇、46か月連続でアップした。内訳は◇住宅地=100.1(前年同月比0.6%下落)◇戸建住宅=101.5(同1.1%下落)◇マンション(区分所有)=138.9(同1.8%上昇)。マンションは2013年3月分から67か月連続のアップとなった。

平成30年第3四半期分の全国の「不動産価格指数(商業用不動産)」は、2010年平均を100

として、「店舗」は139.4、「オフィス」は143.8、「倉庫」は122.7、「工場」は100.3、「マンション・アパート(1棟)」は135.2となった。これらを総合した「建物付土地総合指数」は133.6、前年同期比4.1%上昇し、2012年4～6月分から26期連続でアップした。また、「商業地」は106.0、「工業地」は101.2となり、これらを総合した「土地総合指数」は103.9と同3.6%上昇し5期連続のアップ。「商業用不動産総合指数」(建物付土地総合、土地総合)は124.9で同4.2%上昇し、2012年10～12月分から24期連続アップとなった。

「不動産価格指数」は、IMF(国際通貨基金)等による国際指針に基づき、不動産市場価格の動向を表すものとして、同省が作成したもの。全国・地域別、住宅・商業用別の市場分析を通じて、投資環境の整備などが進むことを目的としている。

[平成30年9月分の「不動産価格指数(住宅)及び不動産取引件数・面積(住宅)」の概要]

全国の不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1万3586件(前年同月比7.0%減)、342万6716㎡(同5.3%減)◇マンション=1万4591件(同3.5%減)、78万8871㎡(同3.9%減)。

《圏域別の指数動向》

〈南関東圏(埼玉・千葉・東京・神奈川)〉◇住宅総合指数=112.4(前年同月比1.2%減)◇住宅地=106.4(同0.4%減)◇戸建住宅=100.5(同3.4%減)◇マンション=133.0(同0.6%増)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=3307件(前年同月比4.4%減)、55万7924㎡(同5.4%減)◇マンション=8422件(同2.4%減)、41万5674㎡(同3.8%減)。

〈名古屋圏(岐阜・愛知・三重)〉◇住宅総合指数=107.2(前年同月比0.3%増)◇住宅地=105.5(同1.7%増)◇戸建住宅=98.3(同4.1%減)◇マンション=150.6(同10.6%増)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=809件(前年同月比13.0%減)、19万8465㎡(同10.6%減)◇マンション=707件(同0.3%増)、4万6732㎡(同0.0%減)。

〈京阪神圏(京都・大阪・兵庫)〉◇住宅総合指数=113.0(前年同月比2.0%増)◇住宅地=105.5(同4.2%増)◇戸建住宅=99.7(同1.0%減)◇マンション=145.1(同2.7%増)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=2270件(前年同月比8.1%減)、35万959㎡(同5.8%減)◇マンション=2809件(同7.6%減)、16万4312㎡(同5.6%減)。

〈東京都〉◇住宅総合指数=122.1(前年同月比0.1%増)◇住宅地=121.8(同4.3%増)◇戸建住宅=105.0(同3.0%減)◇マンション=138.9(同1.4%増)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=943件(前年同月比1.2%減)、11万434㎡(同6.6%減)◇マンション=4986件(同0.3%増)、21万2616㎡(同2.1%減)。

〈愛知県〉◇住宅総合指数=110.3(前年同月比0.8%増)◇住宅地=110.7(同2.3%増)◇戸建住宅=99.4(同4.4%減)◇マンション=151.6(同11.8%増)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=443件(前年同月比5.3%減)、8万6865㎡(同12.3%減)◇マンション=649件(同0.0%増)、4万2491㎡(同0.8%減)。

〈大阪府〉◇住宅総合指数=112.5(前年同月比2.2%増)◇住宅地=103.6(同0.4%増)◇戸建住宅=99.2(同2.1%増)◇マンション=141.8(同0.2%増)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1180件(前年同月比8.5%減)、14万1829㎡(同12.4%減)◇マンション=1663件(同8.6%減)、9万4113㎡(同4.5%減)。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000164.html

【問合せ先】 土地・建設産業局 不動産市場整備課 03—5253—8111 内線 30222、30214

国交省、平成 30 年 11 月の建設工事受注高は前年比 1.8%減、不動産業 15.6%増

国土交通省がまとめた平成 30 年 11 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 4289 億円、前年同月比 1.8%減で、2 か月連続の減少。うち元請受注高は 4 兆 2254 億円、同 6.3%減で、2 か月連続の減少、下請受注高は 2 兆 2036 億円、同 8.2%増で、8 か月連続の増加。元請受注高のうち、公共機関からの受注高は 1 兆 637 億円、同 2.6%減で、7 か月連続の減少、民間等からの受注高は 3 兆 1617 億円、同 7.5%減で、2 か月連続の減少となった。民間等からの建築工事・建築設備工事(1 件 5 億円以上の工事)の受注工事額は 7144 億円、同 16.0%減で、2 か月連続の減少となった。発注者別にみると、「不動産業」の受注工事額が 3022 億円(同 15.6%増)で最多、次いで「製造業」1441 億円(同 12.3%減)、「サービス業」1288 億円(同 21.2%減)、「運輸業・郵便業」429 億円(同 52.7%減)―と続いている。

工事種類別にみると、受注工事額の多いのは「住宅」で 2003 億円(同 13.6%増)、次いで「工場・発電所」1184 億円(同 25.4%減)、「事務所」880 億円(同 12.6%減)―などの順。

発注者別・工事種類別にみると、受注工事額の多い順に、不動産業の「住宅」1696 億円、製造業の「工場・発電所」1041 億円、サービス業の「医療・福祉施設」616 億円―など。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000807.html

【問合せ先】 総合政策局 情報政策課 建設経済統計調査室 03—5253—8111 内線 28621、28622

ビル市況

三鬼商事、平成 30 年 12 月の都心 5 区・オフィスビル空室率、前月比 0.1P 低下

三鬼商事がまとめた 2018 年 12 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 1.88%、前月比 0.10P 下げ、5 か月連続の低下となった。前年同月比でも 1.24P 低下した。12 月は大型成約の動きは少なかったものの、解約の影響も小さかったため、東京ビジネス地区全体の空室面積はこの 1 か月間に約 7500 坪減少した。また、平均月額坪当たり賃料は 2 万 887 円(前月比 0.69%・144 円増、前年同月比 8.94%・1714 円増)で、60 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 31 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 2552 棟。平均は新築ビルと既存ビルの合計で今回は 2583 棟。

[新築ビル] ◇空室率=3.07%(前月比 0.38P 低下、前年同月比 6.36P 低下)。12 月は新規供給がなかったことや竣工 1 年未満のビルに小規模な成約の動きがみられたことから、低下した。◇月額坪当たり賃料=2 万 9804 円(前月と同じ、前年同月比 2918 円増)。

[既存ビル] ◇空室率=1.85%(前月比 0.09P 低下、前年同月比 1.17P 低下)。12 月は拡張移転やビジネス地区外からの移転による成約があった一方、一部で竣工予定ビルなどへの移転に伴う解約の動きも出ていたため、前月比では小幅な低下にとどまった。◇月額坪当たり賃料=2 万 604 円(前月比 143 円増、前年同月比 1640 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

フォーラム

東京都環境局、「平成 30 年度環境建築フォーラム」1 月 31 日開催

東京都環境局は、平成 30 年度東京都環境建築フォーラム「建築分野におけるゼロ・エミッションの推進に向けて」を開催する。都内におけるエネルギー消費量のうち 6 割以上を業務・家庭部門が占めており、CO₂排出量の 7 割が建物由来。これらの部門で、エネルギー消費量及びCO₂排出量を削減していくためには、建築分野における一層の環境配慮の取組みが必要である。都では、CO₂を排出しない持続可能な都市「ゼロ・エミッション東京」の実現を目指しており、建築分野におけるゼロ・エミッションの推進に向けて、建築主や設計者として今できる取組みを、同フォーラムで紹介する。

【基調講演】 建築分野におけるゼロ・エミッションの推進に向けて＝林立也氏[千葉大学大学院准教授]。**【講演】** 住宅の省エネに係る建材・設備について＝布井洋二氏[旭ファイバーグラス(株)営業本部営業管理部主幹、渉外技術担当部長]。**【国からの情報提供】** 建築物の省エネ施策の今後の動向について＝川田昌樹氏[国土交通省住宅局住宅生産課建築環境企画室課長補佐]。**【東京都からの情報提供】** 東京都建築物環境計画書制度の再構築について、他 3 件。

【都内の優れた環境配慮の事例紹介】 ①Brillia 弦巻(高層 ZEH-M 実証事業)の環境配慮の取組みについて＝幸地浩一郎氏[東京建物(株)住宅エンジニアリング部建築企画グループグループリーダー]、②NCO メトロ神谷町 テナントオフィスビルとしての環境配慮の取組み＝浅井晃氏[西松建設(株)建築設計部 ZEB 推進室]、③CROSS DOCK HARUMI リノベーションでの ZEB Ready 取得に向けて＝石井孝司氏[大塚倉庫(株)経営企画室室長]、坂崎隆氏[(株)奥村組東日本支社建築設計部設備課課長代理]。**【日時・会場・定員】** 1 月 31 日(木)、13:30～17:30(開場 12:30)、四谷区民ホール(東京都新宿区)、300 名(事前申込制)。申込先着順で定員となり次第、締切る。**【参加費】** 無料。申込みなど詳細は URL を参照のこと。

[URL] <http://www.metro.tokyo.jp/tosei/hodohappyo/press/2018/11/29/11.html>

【問合せ先】 環境局 地球環境エネルギー部 環境都市づくり課 03—5388—3536

協会だより

当協会の会員は企業会員 473 社、賛助会員 166 社に

当協会はこのほど開催した理事会で、正会員(企業会員)4 社、賛助会員 3 社の入会を承認した。これにより 1 月 8 日現在、正会員(企業会員)473 社、正会員(団体会員)16 団体、正会員(特別会員)3 団体、賛助会員 166 社となった。今回承認された新規入会会員(会社名、所在地、代表者氏名・敬称略)は、次のとおり。

<正会員(企業会員)>(本部)◇(株)リヴァンプ(東京都港区、湯浅智之)◇(株)アスリート(東京都中央区、西谷明久)◇レオパレス信託(株)(東京都中野区、山田睦裕)。(関西支部)◇(株)ホームサイト(京都市上京区、渡部智也)。(賛助会員)>(本部)◇(株)デンケン(東京都台東区<本社:大分県由布市>、石井源太)◇(株)ブラックス(東京都中央区、大場豊聡)◇空き家活用(株)(東京都港区、和田貴充)。

【問合せ先】 事務局 03—3511—0611