

# 週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers



## 中古M、成約件数 10.6%増、成約価格 5.2%上昇

### ～東日本レインズ、9月の首都圏・不動産流通市場の動向

(公財)東日本不動産流通機構(通称:東日本レインズ)は、2019年9月度の「レインズシステム利用実績報告(東日本)」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」をまとめた。

東日本のレインズシステム利用実績は、新規登録件数が22万3405件で前年同月比5.9%減少、このうち売物件の登録件数は6万9656件で同8.2%増加し、賃貸物件の登録件数は15万3749件で同11.2%減少した。成約報告をみると、売物件が9028件で同10.0%増加、賃貸物件が1万7149件で同7.1%減少、成約報告の合計は2万6177件で同1.8%減少し、前年水準を下回った。

9月の首都圏[1都3県・6地域=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3589件で前年同月比10.6%増加となった。成約㎡単価は53.79万円で同4.7%上昇、成約価格は3463万円で同5.2%上昇し、ともに8か月連続で前年同月を上回った。成約専有面積は64.39㎡、同0.5%拡大と、前年同月を上回った。

地域別の成約件数をみると、神奈川県他を除く各地域が前年同月比で増加。東京都区部は1516件で前年同月比11.6%増の2桁増となり、8か月連続で前年同月を上回った。多摩地区は388件で同23.2%増の大幅増となった。横浜・川崎市は617件で同12.6%増の2桁増となり、4か月連続で前年同月を上回った。神奈川県他は241件で同0.4%減となり、ほぼ横ばいながら4か月連続で前年同月を下回った。埼玉県は400件と同9.6%増で、3か月連続で前年同月を上回った。千葉県は427件と同2.6%増で、前月に続いて前年同月を上回った。

地域別の成約㎡単価は、多摩地区を除く各地域が前年同月比で上昇。東京都区部は78.53万円と同3.1%上昇し、9か月連続で前年同月を上回った。多摩地区は39.96万円と同1.2%下落した。横浜・川崎市は48.07万円と同7.1%上昇し、4か月ぶりに前年同月を上回った。神奈川県他は31.59万円と同5.9%上昇し、3か月ぶりに前年同月を上回った。埼玉県は32.55万円と同1.9%上昇し、3か月連続で前年同月を上回った。千葉県は28.79万円と同4.1%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1254件と同15.0%増で、前月に続いて2桁増となった。成約価格は3091万円で同1.5%上昇し、3か月ぶりに前年同月を上回り、前月比も上昇した。成約土地面積は前年同月比6.7%拡大、成約建物面積も同1.1%拡大した。

## 《2019年9月度のレインズシステム利用実績(東日本)の概要》

[新規登録件数] 22万3405件(前年同月比5.9%減)、うち◇売物件=6万9656件(同8.2%増)◇賃貸物件=15万3749件(同11.2%減)。[成約報告件数] 2万6177件(同1.8%減)、うち◇売物件=9028件(同10.0%増)◇賃貸物件=1万7149件(同7.1%減)。[条件検索] 1181万3988件(同1.4%減)。[図面検索] 2340万4696件(同7.5%減)。[東日本月末在庫状況] 47万8781件(同11.4%減)、うち◇売物件=19万7200件(同6.9%増)◇賃貸物件=28万1581件(同20.8%減)。[総アクセス件数] 3921万8668件(同4.8%減)。

## 《2019年9月度の首都圏不動産流通市場の動向(成約状況)》

【中古マンション】◇件数=3589件(前年同月比10.6%増)。◇平均㎡単価=53.79万円(同4.7%上昇)。◇平均価格=3463万円(同5.2%上昇)。◇平均専有面積=64.39㎡(同0.5%拡大)。◇平均築年数=21.87年(前年同月21.33年)。◇新規登録件数=1万7189件で前年同月比0.8%減と、ほぼ横ばいながら3か月ぶりに前年同月を下回った。前月比は5.9%増加した。

【中古戸建住宅】◇件数=1254件(前年同月比15.0%増)。全ての地域が前年同月比で増加し、東京都区部は6か月連続で前年同月を上回った。◇平均価格=3091万円(同1.5%上昇)。多摩地区と千葉県を除く各地域が前年同月比で上昇し、埼玉県は8か月連続で上昇した。◇平均土地面積=150.95㎡(同6.7%拡大)。◇平均建物面積=105.23㎡(同1.1%拡大)。◇平均築年数=21.32年(前年同月21.10年)◇新規登録件数=6238件と前年同月比4.8%増で、2017年8月から26か月連続で前年同月を上回った。前月比も9.2%増加した。

【新築戸建住宅】◇件数=529件(前年同月比19.1%増)、9か月連続の増加。◇平均価格=3559万円(同1.4%上昇)、2か月連続の上昇。◇平均土地面積=125.22㎡(同0.5%拡大)、3か月ぶりの拡大。◇平均建物面積=98.62㎡(同0.9%拡大)、8か月連続の拡大。

【土地(面積100~200㎡)】◇件数=549件(前年同月比1.3%増)、2か月連続の増加。◇平均㎡単価=19.46万円(同7.7%下落)、5か月連続の下落。◇平均価格=2789円(同7.8%下落)、5か月連続の下落。

[URL] <http://www.reins.or.jp/library/>(月例マーケットウォッチ)

<http://www.reins.or.jp/overview/#report>(レインズシステム利用実績報告)

【問合せ】03—5296—9350

## 調査統計

### 国交省、8月の建設工事受注高は前年比6.5%減、不動産業からは3.6%減

国土交通省がまとめた令和元年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6兆3254億円、前年同月比6.5%減で、前月の増加から再び減少となった。うち元請受注高は4兆862億円、同10.4%減で、前月の増加から再び減少、下請受注高は2兆2392億円、同1.5%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1兆3867億円、同3.7%増で、6か月連続の増加、民間等からの受注高は2兆6995億円、同16.2%減で、5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4971億円、

同 21.8%減で、前月の増加から再び減少となった。発注者別にみると、「不動産業」からの受注工事額が 2136 億円(同 3.6%減)で最多、次いで「サービス業」948 億円(同 43.1%減)、「製造業」791 億円(同 48.9%減)、「卸売業・小売業」405 億円(同 115.6%増)と続いている。

工事種類別にみると、受注工事額の多い順に、「住宅」1543 億円(同 14.4%減)、次いで「工場・発電所」916 億円(同 35.8%減)、「事務所」610 億円(同 1.1%減)など。

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」1353 億円、製造業の「工場・発電所」632 億円、サービス業の「宿泊施設」288 億円など。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04\\_hh\\_000864.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000864.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、9月の東京都心5区・オフィスビル空室率、前月比0.07P低下

三鬼商事がまとめた 2019 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=千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区、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 1.64%、前月比 0.07 ポイント(P)低下した。前年同月比でも 0.69P 低下。9 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がこの 1 か月間で小幅に減少した。また、平均月額坪当たり賃料は 2 万 1855 円(前月比 0.33%・71 円上昇、前年同月比 6.93%・1417 円上昇)で 69 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 2560 棟。平均は新築ビルと既存ビルの合計で今回は 2591 棟。

[新築ビル] ◇空室率=6.19%(前月比 1.45P 低下、前年同月比 1.20P 上昇)。9 月は竣工 1 年未満のビルに成約が進んだことから、前月比で低下した。◇月額坪当たり賃料=3 万 240 円(前月比 321 円上昇、前年同月比 1175 円上昇)。  
[既存ビル] ◇空室率=1.56%(前月比 0.03P 低下、前年同月比 0.70P 低下)。9 月は成約・解約ともに大型の動きが少なかったため、前月比で小幅な低下にとどまった。◇月額坪当たり賃料=2 万 1601 円(前月比 68 円上昇、前年同月比 1430 円上昇)。

[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

### 住生活月間フォーラム「空き家活用を Next Stage へ」10月28日開催

住生活月間実行委員会は、住生活月間フォーラム「空き家活用を Next Stage へ」～住まいの多様化と住宅の新たな利活用～(後援：国土交通省)を開催する。

昨今、都心と田舎の 2 拠点生活(=デュアルライフ)が注目を集めているが、ほかにも民泊

やシェアハウスといった様々な形態の住宅の利活用が芽を出し始めている。

今回のフォーラムでは、有識者による講演やパネルディスカッションを通じて、こうした様々な住宅活用の可能性について議論を行いながら、空き家の抑制や住宅の新たな利活用について考える。

【第1部・基調講演】野澤千絵氏[東洋大学理工学部建築学科教授]。

【第2部・パネルディスカッション】◇パネリスト＝井上健次氏[埼玉県入間郡毛呂山町町長]、北山大志郎氏[NPO法人ふるさと福井サポートセンター代表理事]、佐別当隆志氏[㈱アドレス代表取締役]。◇コーディネーター＝野澤千絵氏。

【日時・会場・定員】10月28日(月)、13:30～16:00(開場13:00)、住宅金融支援機構本店1階「すまい・るホール」(東京都文京区)、300名。応募者多数の場合は先着順とする。【参加費】無料。申込方法など詳細はURLを参照のこと。

[URL] <http://www.jh-a.or.jp/jyuuseikatu/zyuuseikatugekan01a.html>

【問合先】住生活月間実行委員会事務局[(一社)日本住宅協会内] 03—3291—0881

## 講演会

### 都市みらい推進機構、「土地月間記念講演会」10月30日開催

(一財)都市みらい推進機構は、令和元年度「土地活用モデル大賞表彰式／土地月間記念講演会」を開催する。

土地月間(10月)行事の一環として、同機構においても、国土交通省の後援を得て「土地の有効活用」に取り組んでいる事例を全国から募集し、その中から優秀事例を国土交通大臣賞等の形で表彰した上で、模範事例として全国に紹介している。また表彰式の後には、表彰プロジェクトの概要紹介と有識者による講演会を行っている。今回の開催概要は下記のとおり。

【第1部・土地活用モデル大賞表彰式】【第2部・土地月間記念講演会】①土地行政の最近の動きについて＝武藤祥郎氏[国土交通省土地・建設産業局不動産市場整備課長]。②表彰プロジェクトの概要説明＝各受賞者代表。③講演＝内川亜紀氏[札幌駅前通まちづくり㈱統括マネージャー]、村山顕人氏[東京大学大学院工学系研究科都市工学専攻准教授]。

【日時・会場・定員】10月30日(水)、13:30～17:20(開場13:00)、アルカディア市ヶ谷・5階「大雪」(東京都千代田区)、120名。定員に達し次第締め切る。【参加費】無料。当日は名刺を持参のこと。【申込締切】10月21日(月)。申込方法など詳細はURLを参照。

[URL] [http://www.toshimirai.jp/pdf/goannai\\_20191030.pdf](http://www.toshimirai.jp/pdf/goannai_20191030.pdf)

【問合先】企画調整部 03—5261—5625

## シンポジウム

### 日米女性ビジネスネットワーク協会、日米シンポジウムを10月25日開催

(一社)日米女性ビジネスネットワーク協会(WBN)は、日米シンポジウム「グローバルな環境で働く」を開催する。

【来賓挨拶】栗田卓也氏[国土交通審議官]、大野泰正氏[参議院議員、元国土交通大臣政務官]。

【基調講演】①デジタル時代のグローバルな働き方～産官学の仕事の経験から～＝金山藍子氏[三浦法律事務所、弁護士]、②なぜ海外で起業したか？～子どもの教育：グローバルな環境で育てる～＝奥村尚樹氏[ステイジアキャピタルホールディングス(株)代表取締役社長兼CEO]。

【パネルディスカッション】「グローバルな環境で働く」。◇パネリスト＝金山藍子氏、奥村尚樹氏、シャロン・シュナイダー氏[ハワイ国際不動産評議会理事]、一棟多代氏[ハワイ 5-0 プロパティーズ法人主任ブローカー]。◇モデレーター＝三澤剛史氏[WB N専務理事]。  
※一部講師の講演は英語となり、日本語テキストでのフォローとなる。

【日時・会場】10月25日(金)、13:30～16:30(開場 13:15)、銀座ブロッサム中央会館7階「マーガレット」(東京都中央区)。【参加費】WB N会員＝無料。一般＝事前振込3000円、当日参加5000円。学生＝1000円。【懇親会】17:00から。会費6600円。

申込方法など詳細はURLを参照のこと。

[URL] <https://www.jp.us-wbn.org/2019/10/20191025/>

【問合先】「シンポジウム」担当 03—3549—1684

## 都、無電柱化の日イベント「災害から見えた無電柱化の必要性」11/8開催

東京都は、「無電柱化の日」イベントとして無電柱化シンポジウム“災害から見えた無電柱化の必要性”を開催する。

都では都市防災機能の強化・安全で快適な歩行空間の確保・良好な都市景観の創出を目的に、電線を地中に埋め、電柱を撤去する「無電柱化」を進めている。

9月には台風15号により電柱倒壊などの被害が発生した。災害を機に改めて無電柱化の必要性を見つめなおし、事業に対する都民の理解と関心を深めるために、同シンポジウムを行う。

【講演】「無電柱化の取組み」＝東京電力パワーグリッド(株)、東日本電信電話(株)。

【パネルディスカッション】「災害から見えた無電柱化の必要性」。出演予定者＝小池百合子氏[東京都知事]、松原隆一郎氏[放送大学教授]、中村敦氏[東京電力パワーグリッド(株)配電部長]、田辺博氏[東日本電信電話(株)ネットワーク事業推進本部長]。

【参加対象者】都内在住・在勤・在学の人。

【日時・会場・定員】11月8日(金)、19:00から(開場 18:40)、東京都庁「都民ホール」[都議会議事堂1階](東京都新宿区)、250名(応募多数の場合は抽選)。【参加費】無料(事前募集制)。【申込締切】10月25日(金)まで。申込方法など詳細はURLを参照のこと。

[URL] <http://www.metro.tokyo.jp/tosei/hodohappyo/press/2019/10/11/07.html>

【問合先】「無電柱化の日イベント」事務局 03—3824—7239(申込みに関する問合先)

建設局 道路管理部 安全施設課 03—5320—5308