

# 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 10.5%減、成約価格 5.7%上昇 ～東日本レインズ、10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10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22万5235件で前年同月比7.2%減少、このうち売物件の登録件数は7万1369件で同5.8%増加し、賃貸物件の登録件数は15万3866件で同12.3%減少した。成約報告をみると、売物件が7223件で同8.8%減少、賃貸物件が1万5838件で同16.5%減少、成約報告の合計は2万3061件で同14.2%減少し、前年水準を下回った。

10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2771件で前年同月比10.5%減少となった。成約㎡単価は53.45万円で同5.7%上昇、成約価格は3461万円で同5.7%上昇し、ともに9か月連続で前年同月を上回った。成約専有面積は64.75㎡、同0.0%縮小でほぼ横ばいだった。

地域別の成約件数をみると、全ての地域が前年同月比で減少。東京都区部は1160件で前年同月比4.2%減となり、9か月ぶりに前年同月を下回った。多摩地区は261件で同15.3%減の2桁減となり、5か月ぶりに前年同月を下回った。横浜・川崎市は460件で同19.4%減の2桁減となり、5か月ぶりに前年同月を下回った。神奈川県他は187件で同16.1%減の2桁減となり、5か月連続で前年同月を下回った。埼玉県は339件で同10.6%減の2桁減となり、4か月ぶりに前年同月を下回った。千葉県は364件と同9.9%減で、3か月ぶりに前年同月を下回った。

地域別の成約㎡単価は、横浜・川崎市を除く各地域が前年同月比で上昇。東京都区部は78.90万円と同5.1%上昇し、10か月連続で前年同月を上回った。多摩地区は39.55万円と同1.9%上昇した。横浜・川崎市は46.18万円と同2.3%下落した。神奈川県他は34.63万円と同5.3%上昇し、前月に続いて前年同月を上回った。埼玉県は32.58万円と同4.9%上昇し、4か月連続で前年同月を上回った。千葉県は28.10万円と同2.7%上昇し、3か月連続で前年同月を上回った。

中古戸建住宅の成約件数は928件で同13.0%減の2桁減となり、3か月ぶりに前年同月を下回った。成約価格は3150万円で同6.7%上昇し、前月に続いて前年同月を上回り、前月比も上昇した。成約土地面積は前年同月比0.9%拡大、成約建物面積も同1.0%拡大した。

## 《2019年10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] 22万5235件(前年同月比7.2%減)、うち◇売物件=7万1369件(同5.8%増)◇賃貸物件=15万3866件(同12.3%減)。[成約報告件数] 2万3061件(同14.2%減)、うち◇売物件=7223件(同8.8%減)◇賃貸物件=1万5838件(同16.5%減)。[条件検索] 1163万6657件(同3.3%減)。[図面検索] 2222万6732件(同9.2%減)。[東日本月末在庫状況] 48万4857件(同10.5%減)、うち◇売物件=20万729件(同7.8%増)◇賃貸物件=28万4128件(同20.1%減)。[総アクセス件数] 3782万104件(同7.1%減)。

## 《2019年10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=2771件(前年同月比10.5%減)。◇平均㎡単価=53.45万円(同5.7%上昇)。◇平均価格=3461万円(同5.7%上昇)。◇平均専有面積=64.75㎡(同0.0%縮小)。◇平均築年数=22.16年(前年同月21.43年)。◇新規登録件数=1万7033件で前年同月比5.4%減と、前月に続いて前年同月を下回った。前月比も0.9%減少した。

【中古戸建住宅】◇件数=928件(前年同月比13.0%減)。埼玉県を除く各地域が前年同月比で減少し、多摩地区、横浜・川崎市、神奈川県他、千葉県は2桁減となった。◇平均価格=3150万円(同6.7%上昇)。全ての地域が前年同月比で上昇し、埼玉県は2桁の上昇となり9か月連続で前年同月を上回った。◇平均土地面積=143.38㎡(同0.9%拡大)。◇平均建物面積=106.72㎡(同1.0%拡大)。◇平均築年数=21.51年(前年同月22.19年)◇新規登録件数=6196件と前年同月比5.5%増で、2017年8月から27か月連続で前年同月を上回った。前月比は0.7%減少した。

【新築戸建住宅】◇件数=421件(前年同月比8.7%減)、10か月ぶりの減少。◇平均価格=3615万円(同3.6%上昇)、3か月連続の上昇。◇平均土地面積=120.73㎡(同2.5%縮小)、2か月ぶりの縮小。◇平均建物面積=99.30㎡(同1.1%拡大)、9か月連続の拡大。

【土地(面積100~200㎡)】◇件数=445件(前年同月比10.8%減)、3か月ぶりの減少。◇平均㎡単価=19.98万円(同5.4%上昇)、6か月ぶりの上昇。◇平均価格=2902円(同6.0%上昇)、6か月ぶりの上昇。

[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、9月の建設工事受注動態統計(大手50社)、総計は前年比6.8%減

国土交通省がまとめた令和元年9月の「建設工事受注動態統計調査(大手50社調査)結果」によると、民間工事は、サービス業、運輸業、郵便業、製造業等が減少したため、前年同月比9.3%減少し、2か月連続で減少した。総計は同6.8%の減少と、2か月連続で減少した。

【受注総額】1兆3899億円、前年同月比6.8%減、2か月連続の減少。国内は民間工事が減少し、公共工事は増加。国内計は1兆3543億円、同5.7%減、2か月連続の減少。

【民間工事】1兆465億円、前年同月比9.3%減、2か月連続の減少。製造業、非製造業とも

に減少。製造業は同 14.5%減、非製造業は同 7.9%減。◇**発注者別**＝サービス業、運輸業、郵便業、製造業等が減少し、不動産業、電気・ガス・熱供給・水道業、情報通信業等が増加。◇**工事種類別**＝建築、土木ともに減少。事務所・庁舎、土木その他、工場・発電所等が減少し、住宅、倉庫・流通施設、電線路等が増加。

【**公共工事**】2523 億円、前年同月比 5.9%増、前月の減少から再び増加。国の機関は増加し、地方の機関は減少。国の機関は同 18.1%増、地方の機関は同 14.2%減。◇**発注者別**＝国の機関は国、独立行政法人、政府関連企業ともに増加。地方の機関は市区町村、地方公営企業、その他が減少し、都道府県が増加。◇**工事種類別**＝建築、土木ともに増加。工場・発電所、土地造成、上水道・下水道等が減少し、教育研究・文化施設、道路、土木その他等が増加。

【**海外工事**】356 億円、前年同月比 35.9%減、3 か月ぶりの減少。

〔URL〕[http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04\\_hh\\_000867.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000867.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 28611、28613

## ビル市況

### 三鬼商事、10月の東京都心5区・オフィスビル空室率、前月比0.01P低下

三鬼商事がまとめた2019年10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1.63%、前月比0.01ポイント(P)低下した。前年同月比でも0.57P低下。10月是一部で大型解約の動きがあったものの、新築ビル3棟が満室で竣工したことや、既存ビルの大型空室に成約が見られたことから、東京ビジネス地区全体の空室面積に大きな増減がなく、平均空室率は前月比ほぼ横ばいとなった。また、平均月額坪当たり賃料は2万2010円(前月比0.71%・155円上昇、前年同月比6.86%・1413円上昇)で70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29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2564棟。平均は新築ビルと既存ビルの合計で今回は2593棟。

【**新築ビル**】◇**空室率**＝6.36%(前月比0.17P上昇、前年同月比2.18P上昇)。10月は3棟のビルが満室で竣工したものの、大規模ビル1棟を含めた5棟のほぼ満室のビルが既存ビルの区分にシフトしたため、上昇した。◇**月額坪当たり賃料**＝2万8870円(前月比1370円下落、前年同月比533円下落)。【**既存ビル**】◇**空室率**＝1.55%(前月比0.01P低下、前年同月比0.58P低下)。10月は統合移転に伴う大型解約の影響が出ていた一方、一部の大型空室に成約が見られたことから、前月比ほぼ横ばいで推移した。◇**月額坪当たり賃料**＝2万1832円(前月比231円上昇、前年同月比1546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



## お知らせ

### 「宅建業における犯罪収益移転防止のためのハンドブック」改訂版を発行

当協会など6団体で構成する、不動産業における犯罪収益移転防止及び反社会的勢力による被害防止のための連絡協議会が、「宅地建物取引業における犯罪収益移転防止のためのハンドブック・第3版改訂版」(協力：国土交通省土地・建設産業局不動産課)を今月発行した。平成30年11月30日及び令和2年4月1日施行の「犯罪収益移転防止法施行規則」改正に対応したものとなっている。

同協議会では、ハンドブックを活用し、使用人に対する教育訓練の実施等必要な体制の整備に努め、改正後の犯罪収益移転防止法及び施行規則への一層の理解と遺漏なき対応を呼びかけている。なお、ハンドブックは下記URLからダウンロードできる。

**【宅地建物取引業における犯罪収益移転防止のためのハンドブック・第3版改訂版】**(A4判カラー、81ページ)。◇第1章・犯罪収益移転防止に取り組むにあたっての基礎知識とその必要性(総論)。◇第2章・犯罪収益移転防止に取り組むにあたっての基礎知識とその必要性(各論)＝①犯罪収益移転防止法により講ずべき措置の概要、②特定業務・特定取引、③取引時確認、④確認記録・取引記録の作成・保存、⑤疑わしい取引の届出(参考事例・チェックリスト)、⑥特定事業者の体制整備等の努力義務。◇第3章・Q&A。◇参考資料＝①参考様式のダウンロード、②参考様式・確認記録(個人用・法人用)、③疑わしい取引の届出先一覧、④不動産業における犯罪収益移転防止等に関する連絡協議会申合せ、⑤犯罪による収益移転防止に関する法律・施行規則の改正点。

**【「犯罪収益移転防止法施行規則」改正の概要(平成30年11月30日公布)】**◇平成30年11月30日施行＝効率的な本人確認ができるよう、「オンラインで完結する本人確認方法」が新たに認められた。◇令和2年4月1日施行＝非対面の本人確認方法のうち、顧客に転送不要郵便を送付する方法及び本人限定受取郵便を送付する方法について、本人確認書類を顔写真付きの書類に限定する等とした。詳細については下記URLを参照のこと。

[URL] <https://www.retpc.jp/shien/maneron/>

**【問合せ先】** 全住協事務局 03-3511-0611



## 周知依頼

### 東京五輪期間中の交通混雑緩和に向けた工事調整について、都から周知依頼

東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会期間中における交通混雑緩和に向けた工事調整に関する取組みへの協力について、東京都から当協会へ周知依頼があった。

◇東京2020大会期間中の交通混雑緩和に向けた協力依頼(概要)。

**【工事発注者】**①大会期間を外した工期の設定＝区部、特に大会関係地域で日中の工事を予定している場合は、大会期間に重ならない工期を検討する。②受注者と具体的な取組みの検討＝工事関係車両の削減に向けて、受注者と協力して具体的な取組みを検討する。

**【工事受注者】**大会期間中に圏央道内側で実施する工事について、①混雑箇所の迂回・混雑

時間の回避＝工事関係車両の移動の際は、高速道路や競技会場周辺の通行を控える、混雑する時間帯を外す。②現場への車両搬入・搬出の調整＝資材の搬入前倒しや廃材等の搬出回数削減など、大会期間中の車両数を削減する。③現場への通勤手段の変更＝工事現場への通勤の際は、自動車から公共交通機関の利用に変更する。

【協力期間】オリンピック＝2020年7月24日(金)～8月9日(日)。パラリンピック＝8月25日(火)～9月6日(日)。詳細については下記URLを参照のこと。

〔URL〕<https://2020tdm.tokyo/Construction/>  
(2020TDM推進プロジェクト) > 工事の実施に関するご協力をお願い

【問合せ先】東京都オリンピック・パラリンピック準備局  
大会施設部 輸送課 03-5320-4245

## セミナー

### グリーン建築F、「CASBEE-ウェルネスオフィスの認証制度の実施状況など」11/22 開催

グリーン建築推進フォーラム(GBF-IBEC)は、第22回「CASBEE-ウェルネスオフィスの公開による認証制度の実施状況と今後の普及に向けた展開」を開催する。

【講師】林立也氏(千葉大学大学院准教授)。【日時・会場・定員】11月22日(金)、16:30～18:00、弘済会館4階「菊」(東京都千代田区)、120名。【参加費】無料。

申込方法など詳細はURLを参照のこと。〔URL〕<http://www.ibec.or.jp/GBF/>

【問合せ先】(一財)建築環境・省エネルギー機構(IBEC) 建築環境部 03-3222-6728

## 講演会

### 不動研、「令和の時代における不動産を巡る社会・経済の見通し」12/6 開催

(一財)日本不動産研究所は、令和元年定例講演会「令和の時代における不動産を巡る社会・経済の見通し」を開催する。国内では人口減少に伴う様々な社会問題が顕在化している中、全国各地においてインバウンド観光需要による一層の地域活性化が期待されている。また、海外に目を向けると米中貿易戦争など国際情勢の先行きには楽観できない状況が生じており、我が国の社会・経済に少なからず影響を与えつつある。今回は、変化の激しい現下の社会・経済の中で今後の我が国の不動産を巡る見通しについて、インバウンド観光の視点からの講演と同研究所職員による研究報告を行う。

【研究報告】2020年の不動産市場＝吉野薫氏[日本不動産研究所不動産エコノミスト]。

【特別講演】観光資源を活用した地域活性化～データから考えるインバウンド戦略～＝原田劉静織氏[㈱ランドリーム代表取締役、元トリップアドバイザー(株)代表取締役]。

【日時・会場・定員】12月6日(金)、13:15～16:00(開場12:30)、有楽町マリオン11階「有楽町朝日ホール」(東京都千代田区)、先着600名。【参加費】無料。【申込締切】11月22日(金)。申込方法など詳細は下記URLを参照のこと。

〔URL〕<http://www.reinet.or.jp/seminar-2019dec/session/2019dec.html>

【問合せ先】企画部 03-3503-5330