

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers



中古M、成約件数 6.6%減、成約価格 4.2%上昇

～東日本レイズ、5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:東日本レイズ)がまとめた2018年5月度(5月1日～31日)の「レイ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、レイズ利用実績は、東日本の新規登録件数が22万7313件(前年同月比0.6%増)と増加、このうち売物件の登録件数は6万428件(同10.6%増)と増加し、賃貸物件の登録件数は16万6885件(同2.6%減)と減少した。成約報告をみると、売物件が7133件(同6.2%減)、賃貸物件が1万7631件(同5.2%減)で、成約報告の合計は2万4764件(同5.5%減)と前年水準を下回った。

5月の首都圏[1都3県=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2785件で前年同月比6.6%減と、3か月ぶりに前年同月を下回った。成約㎡単価は51.07万円で同3.2%上昇、成約価格は3305万円で同4.2%上昇し、ともに2013年1月から65か月連続で前年同月を上回った。専有面積は64.72㎡、同1.0%拡大した。

地域別の成約件数をみると、4か月ぶりにすべての地域が前年同月比で減少。東京都区部1137件(同7.9%減)、3か月ぶりに前年同月を下回った。多摩地区263件、同11.4%減の2桁減となった。横浜・川崎市514件(同2.3%減)、前月に続いて前年同月を下回った。神奈川県他188件(同4.6%減)、4か月ぶりに前年同月を下回った。埼玉県339件(同4.8%減)、8か月連続で前年同月を下回った。千葉県344件(同7.5%減)、3か月ぶりに前年同月を下回った。成約㎡単価は多摩地区と埼玉県を除く各地域が前年同月比で上昇した。東京都区部74.97万円(同3.8%上昇)、2012年10月から68か月連続で前年同月を上回った。多摩地区40.07万円(同0.2%下落)、ほぼ横ばいながら4か月ぶりに前年同月を下回った。横浜・川崎市46.63万円(同4.9%上昇)、3か月連続で前年同月を上回った。神奈川県他は31.48万円(同0.4%上昇)、ほぼ横ばいながら前月に続いて前年同月を上回った。埼玉県30.35万円(同0.2%下落)、ほぼ横ばいながら7か月ぶりに前年同月を下回った。千葉県27.91万円(同5.3%上昇)、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973件(同11.5%減)、2桁減となり5か月連続で前年同月を下回った。成約価格は3133万円(同3.1%上昇)、9か月連続で前年同月を上回った。土地面積は同1.6%縮小し、建物面積は同0.0%縮小でほぼ横ばいであった。

《2018年5月度のレイズシステム利用実績の概要》[新規登録件数]22万7313件(前年同月比0.6%増)、うち◇売物件=6万428件(同10.6%増)◇賃貸物件=16万6885件(同2.6%減)。[成約報告件数]2万4764件(同5.5%減)、うち◇売物件=7133件(同6.2%減)

◇賃貸物件＝1万7631件(同5.2%減)。[条件検索]1160万5953件(同2.6%増)。[図面検索]2411万13件(同2.2%増)。[東日本月末在庫状況]52万8520件(同2.7%減)、うち◇売物件＝17万9274件(同7.1%増)◇賃貸物件＝34万9246件(同7.1%減)。[総アクセス件数]3949万9730件(同1.7%増)、4か月連続で前年同月比増加。

《2018年5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＝2785件(前年同月比6.6%減)。◇成約平均㎡単価＝51.07万円(同3.2%上昇)。◇成約平均価格＝3305万円(同4.2%上昇)。◇成約平均面積＝64.72㎡(同1.0%拡大)、6か月連続の拡大。◇平均築年数＝20.77年。◇新規登録件数＝1万6877件(同10.5%増)、9か月連続で前年同月を上回った。前月比は4.7%減少した。

【中古戸建住宅】◇成約件数＝973件(前年同月比11.5%減)。神奈川県他を除く各地域が前年同月比で減少し、埼玉県は5か月連続で前年同月を下回った。◇成約平均価格＝3133万円(同3.1%上昇)。東京都区部、多摩地区、千葉県が前年同月比で上昇。多摩地区は9か月連続で前年同月を上回った。◇土地面積＝142.50㎡(同1.6%縮小)、2か月ぶりに前年同月を下回った。◇建物面積＝105.01㎡(同0.0%縮小)、3か月ぶりに前年同月を下回った。◇平均築年数＝21.20年◇新規登録件数＝5346件(同8.1%増)、10か月連続で前年同月を上回った。前月比は5.5%減少。

【新築戸建住宅】◇成約件数＝421件(前年同月比9.3%減)、5か月連続の減少。◇成約平均価格＝3397万円(同5.9%下落)、10か月連続の下落。◇土地面積＝120.94㎡(同1.3%上昇)、2か月ぶりの拡大。◇建物面積＝97.74㎡(同0.4%縮小)、4か月連続の縮小。

【土地(面積100～200㎡)】◇成約件数＝485件(前年同月比3.2%減)、2か月ぶりの減少。◇成約平均㎡単価＝19.99万円(同0.4%上昇)、4か月連続の上昇。◇成約平均価格＝2879万円(同0.9%上昇)、4か月連続の上昇。

[URL] http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/MW_201805data.pdf (マーケットウォッチ)

http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw_201805_summary.pdf (サマリーレポート)

http://www.reins.or.jp/pdf/info/nl/NL_201805.pdf (レインズ利用実績報告)

【問合せ】03-5296-9350

調査統計

国交省、平成30年1Qの地価LOOKレポート、上昇地区が初めて9割を上回る

国土交通省は、四半期ごとに調べている地価LOOKレポート「主要都市の高度利用地地価動向報告」平成30年第1四半期(平成30年1月1日～4月1日)をまとめた。

それによると、調査した全国100地区のうち、地価が上昇したのが91地区(前回89地区)、横ばいが9地区(同11地区)、下落が0地区(同0地区)となり、上昇地区が全体の91.0%(同89.0%)となり、初めて9割を上回った。

上昇している91地区のうち、0～3%の上昇が76地区。3～6%の上昇が15地区[住宅系1地区＝「福島」(大阪市)、商業系14地区＝「駅前通」(札幌市)、「渋谷」 「表参道」(東京都)、「横浜駅西口」(横浜市)、「名駅駅前」 「太閤口」 「伏見」 「金山」(名古屋市)、「心斎橋」 「なんば」(大阪市)、「三宮駅前」(神戸市)、「紙屋町」(広島市)、「博多駅周辺」(福岡市)、「下通周辺」(熊本市)]。

上昇地区の割合が高水準を維持している主な要因として、三大都市圏を中心に空室率の低下等オフィス市況は好調な状況が続いていること、再開発事業の進捗により繁華性が向上していること、訪日客による消費・宿泊需要が引き続き高水準にあること、利便性の高い地域等でのマンション需要が堅調であること等を背景に、雇用・所得環境の改善、金融緩和等による良好な資金調達環境と相まって不動産投資意欲が引き続き強いことなどが考えられる。

今回の地価動向は、東京圏の住宅系1地区[「柏の葉」(柏市)]及び商業系1地区[「青海・台場」(東京都)]並びに大阪圏の住宅系1地区[「下鴨」(京都市)]が横ばいから0~3%の上昇に転じ、東京圏の商業系1地区[「元町」(横浜市)]が3~6%の上昇から横ばいに転じた。また、大阪圏の商業系1地区[「福島」(大阪市)]及び地方圏の商業系1地区[「紙屋町」(広島市)]は3~6%の上昇に上昇幅を拡大し、地方圏の商業系1地区[「中央1丁目」(仙台市)]は0~3%の上昇に上昇幅を縮小した。この他、東京圏のうち7地区(住宅系6地区、商業系1地区)、地方圏のうち2地区(商業系)の計9地区が横ばいを継続している。なお、下落地区は平成26年第3四半期から15期連続してみられなかった。

三大都市圏(77地区)と地方圏(23地区)の動向は、[東京圏]全43地区=上昇36地区(前回35地区)、横ばい7地区(同8地区)、下落0地区(同0地区)となり、83.7%の地区が上昇となった。[大阪圏]全25地区=上昇25地区(同24地区)。平成19年度第4四半期の調査開始以来初めてすべての地区で上昇となった。[名古屋圏]全9地区=平成25年第2四半期から20期連続ですべての地区で上昇となった。[地方圏]全23地区=上昇21地区(同21地区)、横ばい2地区(同2地区)、下落0地区(同0地区)となり、91.3%の地区が上昇となった。

用途別の動向は、◇住宅系地区=全32地区のうち、上昇26地区(前回24地区)、横ばい6地区(同8地区)、下落0地区(同0地区)となり、81.3%の地区で上昇となった。横ばいから上昇に転じた地区は2地区[「柏の葉」(柏市)、「下鴨」(京都市)]で0~3%の上昇となった。◇商業系地区=全68地区のうち、上昇65地区(同65地区)、横ばい3地区(同3地区)、下落0地区(同0地区)となり、95.6%の地区が上昇となった。横ばいから上昇に転じた地区は1地区[「青海・台場」(東京都)]で0~3%の上昇となり、上昇から横ばいへ転じた地区は1地区[「元町」(横浜市)]となった。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo04_hh_000150.html

【問合せ先】 土地・建設産業局 地価調査課 地価公示室 03-5253-8111 内線 30366、30367

国交省、7月の主要建設資材需要、形鋼以外マイナス予測

国土交通省がまとめた平成30年7月の「主要建設資材月別需要予測」によると、形鋼の予測需要量が前年同月比でプラス、それ以外の資材は前年水準に比べマイナスと予測している。

同予測は、建設資材の需給を安定化し、建設活動の円滑な実施を図ることを目的としており、今回の平成30年7月分は最新の統計調査結果(平成30年5月までに公表されたデータ)等を用いて算出している。

[セメント、生コンクリート] ◇セメント=360万t(前年同月比1.4%のマイナス)◇生コンクリート=700万m³(同4.4%のマイナス) [木材] 75万m³(同4.8%のマイナス) [普通鋼鋼材、形鋼、小形棒鋼] ◇普通鋼鋼材=165万t(同4.4%のマイナス)◇形鋼=35万t(同1.0%のプラス)◇小形棒鋼=55万t(同8.2%のマイナス) [アスファルト] 9.5万t(同4.4%のマイナ

ス)。〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo14_hh_000763.html

【問合せ先】土地・建設産業局 建設市場整備課 労働資材対策室 03-5253-8111 内線 24863、24864

周知依頼

都、木密地域改善のため都有地活用の移転先整備に向け「対話」を実施

東京都では、木造住宅密集(木密)地域の改善を加速するため、都有地を活用した魅力的な移転先の整備に向けて、企業(住宅メーカー・工務店・不動産会社・設計事務所・NPO法人)等の人々との「対話」(マーケット・サウンディング調査)を実施する。この「対話」について、都から当協会に参加を促す周知依頼があった。

【背景】都は、災害に強い都市の実現に向け、防災都市づくり推進計画に基づき、老朽化した木造建築物が特に集積するなど、震災時に特に甚大な被害が想定される地域を対象に、延焼遮断帯の形成や市街地の不燃化に取り組んでいる。こうした取組みに当たっては、敷地が狭小であることや権利関係が輻輳していることなどにより、建替えが進みにくい状況があるほか、住み慣れた地域で居住し続けたいとする権利者などが多く、希望に合う移転先を確保することが難しいといった課題がある。そこで、コミュニティを維持しつつ権利者などの移転を促すことで木密地域の改善を加速させるため、今年度から新たに、近隣の都有地を有効活用し、受け皿として、民間事業者による魅力的な移転先の整備に取り組んでいく。この取組みの第一歩として、先行実施候補地2地区の実効性のある実施方針の作成に向け、取組み内容や事業方式などについて、事業に関心のある企業等の人々との対話を行う。

【先行実施候補地区】①江北地区(足立区江北四丁目)＝敷地面積：約780㎡。②関原地区(足立区関原一丁目)＝敷地面積：約680㎡。

【「対話」(マーケット・サウンディング調査)の実施[事前申込制]】①事前説明会＝6月22日(金)、締切＝6月21日(木)、12:00。②現地見学会＝6月27日(水)、締切＝6月25日(月)、17:00。③対話＝7月25日(水)～8月17日(金)、締切＝7月20日(金)、17:00。

【今後の予定】平成30年秋頃＝事業実施方針の公表。平成30年度内＝事業者募集の開始。申込方法など詳細はURL参照のこと。

〔URL〕<http://www.metro.tokyo.jp/tosei/hodohappyo/press/2018/06/08/08.html>

【問合せ先】都市整備局 市街地整備部 防災都市づくり課 03-5320-5029

意見募集

「高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則の一部を改正する省令案」意見募集

国土交通省では、「高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則の一部を改正する省令案」等の制定を検討しており、広く国民から、同案に対する意見・情報(パブリック・コメント)を募集している。

【高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則の一部を改正する省令案の概要】①代替となる添付書類の提出を求めること等により、付近見取り図や縮尺、方位、賃貸住宅の敷地の境界線及び敷地内における賃貸住宅の位置を表示した配置図等の添付書類を不要とする。②

居間、食堂、台所等を高齢者が共同して利用する場合(シェアハウス型)にあつては、国土交通大臣が定める基準によることができることとする。③加齢対応構造等の基準について、既存住宅の場合については、便所、浴室及び住戸内の階段への手すりの設置その他国土交通大臣の定める基準に適合することで足りるとし、段差、住居内の階段の各部の寸法等に係る加齢対応構造等の基準については適用対象外とする。④都道府県及び市町村は、高齢者居住安定確保計画で、認可基準を強化し、又は緩和することができることとする。⑤その他。

【シェアハウス型の場合の規模及び設備の基準を定める告示案の概要】①住宅全体の面積は、15㎡×入居者の定員+10㎡以上とする。②専用居室の入居者は1人とする。③専用居室の面積は、9㎡以上(造り付けの収納の面積を含む)とする。④共用部分に、居間・食堂・台所、便所、洗面設備、浴室又はシャワー室、洗濯室又は洗濯場を設ける。⑤便所、洗面設備、浴室又はシャワー室を、居住人数概ね5人につき1箇所の割合で設ける。

【加齢対応構造等の基準を定める告示案の概要】既存住宅の認可に係る加齢対応構造等の基準として、手すりの設置場所、方法等の基準を定める。

【意見・情報受付締切日】7月9日(月)[必着]。**【意見送付要領】**意見提出様式に日本語で記入の上、①電子メール、②FAX、③郵送のいずれかで送付する。**【意見送付・問合せ先】**住宅局 安心居住推進課 パブリックコメント担当。**【今後のスケジュール】**公布=平成30年7月(予定)。施行=公布の日。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=155180719&Mode=0>
(電子政府の総合窓口 e-Gov 案件詳細)

事業者募集

総務省・東京都など、2018年「テレワーク・デイズ」参加企業等を募集

総務省、厚生労働省、経済産業省、国土交通省、内閣官房、内閣府では、東京都及び関係団体と連携し、「働き方改革」の国民運動を展開しており、その一環として、情報通信技術(ICT)を利用し、時間や場所を有効に活用できる柔軟な働き方を可能にする「テレワーク」を推進している。昨年は、2020年東京オリンピックの開会式にあたる7月24日を「テレワーク・デイ」と位置づけ、テレワークの全国一斉実施を呼びかけた結果、約950団体・6.3万人が参加し、国民運動として大きな一歩を踏み出した。

2年目となる今年は、7月23日(月)～27日(金)の5日間において、各企業・団体の状況に応じて、7月24日(火)+その他の日の計2日間以上を「テレワーク・デイズ」として実施。

【2018年「テレワーク・デイズ」の登録募集】参加団体は、昨年と同様、3分類。

◇**実施団体**=参加人数等を問わずテレワークを実施又はトライアルを行う団体。◇**特別協力団体**=テレワークの実施に際し、①2日間以上実施、②7月24日(火)に100名以上実施、③効果測定(交通混雑緩和、消費支出の変化等)に協力可能な団体。◇**応援団体**=テレワークに係る実施ノウハウ、ワークスペース、ソフトウェア等を提供する団体。

参加登録方法など詳細はURLを参照のこと。 **【URL】** <https://teleworkdays.jp/>

【問合せ先】登録内容等について=テレワーク・デイズ事務局 03-3431-7175
全般について=総務省 情報流通行政局 情報流通高度化推進室 03-5253-5751