

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers



中古マンションの成約件数が3四半期連続で減少

～東日本レインズ、4～6月の首都圏・不動産流通市場

(公財)東日本不動産流通機構(東日本レインズ)がまとめた2018年4～6月期の首都圏[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「不動産流通市場の動向」によると、中古マンションの成約件数が前年同期比1.5%減、3四半期連続で前年同期を下回り、中古戸建住宅の成約件数も同2.0%減、6四半期連続で前年同期を下回った。

成約平均価格を前年同期比で見ると、中古マンションが4.3%上昇、2012年10～12月期から23四半期連続で前年同期を上回り、中古戸建住宅も3.8%上昇、3四半期連続で前年同期を上回った。新規登録件数では、中古マンションが前年同期比9.1%増、3四半期連続で前年同期を上回り、中古戸建住宅も6.1%増、5四半期連続で前年同期を上回った。

【中古マンションの概況】◇成約件数＝9339件(前年同期比1.5%減)、3四半期連続で前年同期を下回った。埼玉県と神奈川県他を除く各地域が前年同期比で減少した。東京都区部は3四半期連続で前年同期を下回ったが、神奈川県他は5四半期ぶりに前年同期を上回った。4～6月期の首都圏全体に占める成約件数比率は、東京都区部が41.5%、横浜・川崎市は18.0%。◇成約平均㎡単価＝51.70万円(同3.7%上昇)、2013年1～3月期から22四半期連続で前年同期を上回った。神奈川県他を除く各地域が前年同期比で上昇した。東京都区部は2013年1～3月期から22四半期連続、埼玉県は2014年7～9月期から16四半期連続、横浜・川崎市は10四半期連続で前年同期を上回った。◇成約平均価格＝3331万円(同4.3%上昇)、2012年10～12月期から23四半期連続で上昇。◇成約平均面積＝64.43㎡(同0.6%拡大)、ほぼ横ばいながら5四半期連続で前年同期を上回った。◇平均築年数＝20.77年。◇新規登録件数＝5万2058件(同9.1%増)、3四半期連続で前年同期を上回った。

【中古戸建住宅の概況】◇成約件数＝3261件(前年同期比2.0%減)、6四半期連続で前年同期を下回った。多摩地区、埼玉県、千葉県が前年同期比で減少した。千葉県は4四半期連続、多摩地区は3四半期連続で前年同期を下回った。4～6月期の首都圏全体に占める地域別の成約件数比率は、千葉県が21.5%、埼玉県が19.4%。◇成約平均価格＝3109万円(同3.8%上昇)、3四半期連続で前年同期を上回った。横浜・川崎市と神奈川県他を除く各地域が前年同期比で上昇した。東京都区部と多摩地区は3四半期連続で前年同期を上回った。横浜・川崎市と神奈川県他は下落率はマイナス1%未満とほぼ横ばい。◇成約平均土地面積＝146.60㎡(同1.4%縮小)、6四半期連続で前年同期を下回った。◇成約平均建物面積＝105.49㎡(同0.2%拡大)、ほぼ横ばいながら3四半期連続で前年同期を上回った。◇平均築年数＝20.78年。◇新規登録件数＝1万6652件(同6.1%増)、5四半期連続で前年同期を上回った。

調査統計

国交省、5月の建設総合統計、出来高総計は前年同月比0.2%減3.8兆円

国土交通省がまとめた「建設総合統計」(平成30年5月分)によると、5月の出来高総計は3兆8935億円(前年同月比0.2%減)で、このうち民間総計は2兆5126億円(同1.5%増)、公共総計は1兆3809億円(同3.3%減)となっている。

建設総合統計は、国内の建設活動を出来高ベースで把握することを目的とした加工統計。「建築着工統計調査」及び「建設工事受注動態統計調査」から得られる工事費額を着工ベースの金額として捉え、これらを工事の進捗に合わせた月次の出来高に展開し、月毎の建設工事の出来高として推計しているもの。内閣府が作成する四半期別GDP速報等の基礎データとしても活用されている。

[民間の出来高総計の内訳]〈建築〉2兆514億円(前年同月比1.5%増)、うち居住用1兆2385億円(同0.6%減)、非居住用8128億円(同4.8%増)。〈土木〉4612億円(同1.7%増)。

[公共の出来高総計の内訳]〈建築〉2883億円(前年同月比0.2%増)、うち居住用410億円(同11.1%減)、非居住用2473億円(同2.4%増)。〈土木〉1兆926億円(同4.2%減)。

[地域別の出来高] ◇北海道=1734億円(前年同月比7.1%減) ◇東北=4129億円(同6.0%減) ◇関東=1兆4704億円(同0.3%減) ◇北陸=2003億円(同6.4%増) ◇中部=4423億円(同0.4%増) ◇近畿=4823億円(同3.7%増) ◇中国=1886億円(同0.2%減) ◇四国=1022億円(同6.3%減) ◇九州・沖縄=4213億円(同2.6%増)。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000774.html

【問合先】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、28612

都の5月・新設住宅着工戸数は1.3万戸、前年比19.9%増で2か月連続増加

東京都は、平成30年5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1万3172戸。前年同月比では、持家、貸家、分譲住宅ともに増加し、全体で19.9%増と2か月連続の増加となった。

[主な利用関係別の内訳] ◇持家は1356戸(前年同月比12.4%増、2か月連続の増加) ◇貸家は6368戸(同17.1%増、2か月連続の増加) ◇分譲住宅は4941戸(同14.8%増、2か月連続の増加)。うち、マンションは3124戸(同15.2%増、7か月ぶりの増加)、一戸建て住宅は1760戸(同16.9%増、2か月連続の増加)。

[地域別の内訳] ◇都心3区(千代田区、中央区、港区)は1009戸(前年同月比108.5%増、5か月ぶりの増加) ◇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3728戸(同45.5%増、5か月ぶりの増加) ◇区部全体では1万680戸(同23.7%増、2か月連続の増加) ◇市部では2451戸(同5.4%増、2か月連続の増

加)。

〔URL〕 <http://www.metro.tokyo.jp/tosei/hodohappyo/press/2018/07/05/03.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、6月の都心5区・オフィスビル平均空室率、前月比0.11P低下

三鬼商事がまとめた2018年6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2.57%、前月比で0.11P低下、前年同月比でも0.69P低下した。

6月は新築ビル3棟が満室や高稼働で竣工したほか、竣工1年未満のビルや既存ビルの大型空室にも成約がみられたことから、東京ビジネス地区全体の空室面積がこの1か月間で約7200坪減少した。

また、平均月額坪当たり賃料は2万108円(前月比0.44%・89円増、前年同月比6.59%・1244円増)で、54か月連続の上昇となった。6月は上げ幅をやや縮小したものの、平均賃料は上昇が続いている。

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28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2553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=3.77%(前月比3.23P低下、前年同月比24.41P低下)。6月は大規模ビル1棟を含めた3棟の新築ビルが竣工した。これらのビルが満室や高稼働で竣工したことや竣工1年未満のビルにも成約がみられたため低下した。◇月額坪当たり賃料=2万7847円(前月比782円増、前年同月比459円増)。

〔既存ビル〕◇空室率=2.55%(前月比0.05P低下、前年同月比0.32P低下)。6月は成約の動きが順調に推移した一方で、竣工予定ビルへの移転などに伴う解約や募集開始の影響も出ていたことから、前月比では小幅な低下にとどまった。◇月額坪当たり賃料=1万9877円(前月比71円増、前年同月比1191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

周知依頼

厚生労働省、「セクハラ防止対策」の周知について当協会に協力依頼

厚生労働省 雇用環境・均等局から、「セクシャルハラスメント防止対策の周知」について、当協会に協力依頼があった。

今般、メディアと行政との間のセクシャルハラスメント事案が発生したことを踏まえ、安倍首相の指示の下、野田女性活躍担当相を中心に、政府を挙げて被害の予防・救済・再発防

止の施策が検討されてきたが、去る6月12日の「すべての女性が輝く社会づくり本部」で決定された「女性活躍加速のための重点方針 2018」及び「セクシャルハラスメント対策の強化について」において、「セクシャルハラスメント防止に係る制度の周知、改善」等が盛り込まれた。

また、厚労省では、セクシャルハラスメントの防止の必要性及び法令に基づき必要となる取組み等について理解を深め、セクシャルハラスメントのない職場づくりに向けた企業の取組みを促進するため、事業者向けと労働者向けのリーフレットを作成し、労使をはじめ広く周知を行うこととした。

さらに、都道府県労働局では、「全国ハラスメント撲滅キャラバン」を実施し、職場におけるハラスメント対策の説明会を開催するほか、「ハラスメント対応特別相談窓口」を開設し、セクシャルハラスメントやいわゆるマタニティハラスメントやパワーハラスメントなどハラスメントに関する相談を受け付けている。詳細についてはURLを参照のこと。

〔URL〕 http://www.zenjukyo.jp/new_info/gyosei/data/180719sexual_harassment.pdf

【問合せ先】厚生労働省 雇用環境・均等局 雇用機会均等課 03—5253—1111 内線 7842

国交省、当協会に7月豪雨の「印紙税非課税措置」について周知依頼

国土交通省土地・建設産業局不動産課から、「平成30年7月豪雨による災害」により印紙税非課税措置の適用になる該当地域について、当協会に周知依頼があった。

平成29年度の税制改正において「租税特別措置法」の一部が改正され、平成28年4月1日以後に発生した自然災害により滅失し、または損壊したため取り壊した建物の代替建物を取得する場合等において、被災者が作成する「不動産の譲渡に関する契約書」及び「建設工事の請負に関する契約書」について、印紙税を非課税とする措置が設けられている。

7月14日17時現在、「平成30年7月豪雨による災害」により印紙税非課税措置の適用になる該当区域は次のとおり。

京都府綾部市、兵庫県宍粟市、岡山県(県内全域)、広島県(県内全域)、愛媛県松山市・今治市・宇和島市・八幡浜市・大洲市・西予市・北宇和郡松野町、福岡県飯塚市・嘉麻市、島根県江津市、山口県岩国市、岐阜県関市。

警察庁、7月豪雨対応の犯収法施行規則改正の留意事項について周知依頼

警察庁刑事局組織犯罪対策部から、「犯罪による収益の移転防止に関する法律施行規則の一部を改正する命令」の施行に当たっての留意事項について、当協会に周知依頼があった。

平成30年7月豪雨の被害の状況等に鑑み、一定の特例を認めるため、このたび、同命令が公布・施行されたが、犯罪への悪用を防止するため、必要に応じ下記の点を周知するよう要請している。

【寄附金の振込に際しての取引時確認対象取引の特例】

取引時確認が必要となる現金送金について次のとおり改正。現行＝10万円超の現金送金。改正後＝200万円超の現金送金。被害の甚大さから寄附金の振込を円滑に行う必要性から改

正。条件＝今回の豪雨に係る寄附であること、送金先が寄附専用口座であること。

→犯罪者がこれを悪用して、犯罪収益の移転に利用することを確実に防ぐ必要がある。今回の豪雨に係る寄附のために行われるものであること及び送金先口座が専ら寄附を受けるために開設されたものであることを厳格に確認すること。

【被災者の本人特定事項の確認方法の特例】

被災者の本人確認方法を次のとおり改正。現行＝本人確認書類の提示、本人確認書類(写し)の送付等。改正後＝自己申告も認める。今回の豪雨で被災した人が本人確認書類を用意できないために生活再建に必要な取引が行えないなどの事態が発生しないよう特別に認める。但し後で本来の確認方法を行う。条件＝被災者であること、本来の確認方法が困難であること。

→本人確認書類を用意できない事情及び扱う取引が真に必要なかどうかをよく確認するなど格別の注意を払うこと。

詳細についてはURLを参照。

[URL] http://www.zenjukyو.jp/new_info/gyosei/data/180724hanzai.pdf

セミナー

日本不動産研究所、「不動産の市場展望と今後の利活用」を8月23日開催

(一財)日本不動産研究所 関東支社は、JREI不動産セミナー「不動産の市場展望と今後の利活用」を開催する。

緩和的な金融政策を背景に不動産市場は活況を呈しているが、実体経済や金融環境の先行きを点検しながら、今後の不動産市場の動向を展望するとともに、公有財産等の売却・貸付やPPP事業における諸課題を解説し、不動産の利活用における官民連携の推進と地方創生のための情報を提供する。

【第1部】日本経済の行方と不動産市場の展望＝吉野薫氏(日本不動産研究所不動産エコノミスト)、高橋晃氏(同関東支社次長、不動産鑑定士)。

【第2部】官民連携で見えてくる持続可能なまちづくり＝倉地真一氏(同資産ソリューション部資産活用推進室長、不動産鑑定士、再開発プランナー、土壌汚染調査技術管理者)。

【第3部】地方創生に資する公的リスクマネーの活用＝浅川和徳氏(同研究部主任専門役、不動産鑑定士)

【日時・会場・定員】8月23日(木)、14:00～16:40(開場 13:30)、埼玉会館2階「ラウンジ」(さいたま市浦和区)、80名(先着順)。【参加費】無料。【申込締切】8月10日(金)。

申込方法など詳細はURLを参照のこと。

[URL] <http://www.reinet.or.jp/?p=20890>

【問合せ先】関東支社 048—650—1181