

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 0.2%減、成約価格 2.0%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)がまとめた2018年10月度(10月1日～31日)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24万2822件(前年同月比0.3%増)と増加、このうち売物件の登録件数は6万7435件(同8.2%増)と増加し、賃貸物件の登録件数は17万5387件(同2.5%減)と減少した。成約報告をみると、売物件が7918件(同0.0%減)、賃貸物件が1万8973件(同3.2%減)で、成約報告の合計は2万6891件(同2.3%減)と前年水準を下回った。

10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3096件で前年同月比0.2%減と、3か月ぶりに前年同月を下回った。成約㎡単価は50.57万円で同0.8%上昇、成約価格は3275万円で同2.0%上昇し、ともに2013年1月から70か月連続で前年同月を上回った。専有面積は64.76㎡、同1.2%拡大した。地域別の成約件数をみると、東京都区部と多摩地区、千葉県が前年同月比で減少。東京都区部1211件(同4.6%減)、多摩地区308件(同2.8%減)と、両地域とも前月に続いて前年同月を下回った。横浜・川崎市571件(同4.2%増)で増加。神奈川県他223件(同4.2%増)、4か月連続で前年同月を上回った。埼玉県379件(同9.9%増)で増加。千葉県404件(同1.5%減)で減少した。

成約㎡単価は横浜・川崎市と千葉県を除く各地域が前年同月比で上昇した。東京都区部75.06万円(同3.7%上昇)、2012年10月から73か月連続で前年同月を上回った。多摩地区38.81万円(同0.9%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。横浜・川崎市47.27万円(同3.5%下落)、前月に続いて前年同月を下回った。神奈川県他32.90万円(同7.3%上昇)、4か月連続で前年同月を上回った。埼玉県31.05万円(同2.7%上昇)、5か月連続で前年同月を上回った。千葉県27.36万円(同0.4%下落)、ほぼ横ばいながら3か月連続で前年同月を下回った。

中古戸建住宅の成約件数は1067件(同1.7%減)と減少。成約価格は2951万円(同5.0%下落)、前月に続いて前年同月を下回った。土地面積は同2.7%縮小、建物面積は同0.2%拡大した。

《2018年10月度のレインズシステム利用実績の概要》[新規登録件数]24万2822件(前年同月比0.3%増)、うち◇売物件=6万7435件(同8.2%増)◇賃貸物件=17万5387件(同2.5%減)。[成約報告件数]2万6891件(同2.3%減)、うち◇売物件=7918件(同0.0%減)

◇賃貸物件＝1万8973件(同3.2%減)。[条件検索]1203万7220件(同0.4%減)。[図面検索]2447万3968件(同0.8%減)。[東日本月末在庫状況]54万2004件(同4.3%減)、うち
◇売物件＝18万6228件(同6.7%増)◇賃貸物件＝35万5776件(同9.1%減)。[総アクセス
件数]4071万9012件(同0.7%減)。

《2018年10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＝3096件(前年同月比0.2%減)。◇成約平均㎡単価＝50.57万円(同0.8%上昇)。◇成約平均価格＝3275万円(同2.0%上昇)。◇成約平均面積＝64.76㎡(同1.2%拡大)。◇平均築年数＝21.43年。◇新規登録件数＝1万8008件(同3.5%増)、14か月連続で前年同月を上回った。前月比も4.0%増加した。

【中古戸建住宅】◇成約件数＝1067件(前年同月比1.7%減)。東京都区部、横浜・川崎市、埼玉県が前年同月比で減少し、横浜・川崎市と埼玉県は2桁減となった。◇成約平均価格＝2951万円(同5.0%下落)。横浜・川崎市と埼玉県を除く各地域が前年同月比で下落し、東京都区部は7か月ぶり、千葉県は4か月連続で前年同月比を下回った。◇土地面積＝142.16㎡(同2.7%縮小)。◇建物面積＝105.65㎡(同0.2%拡大)。◇平均築年数＝22.19年◇新規登録件数＝5874件(同4.8%増)、2017年8月から15か月連続で前年同月を上回った。前月比は1.3%減少。

【新築戸建住宅】◇成約件数＝461件(前年同月比10.6%増)、3か月ぶりの増加。◇成約平均価格＝3490万円(同0.3%上昇)、2か月ぶりの上昇。◇土地面積＝123.77㎡(同5.1%拡大)、3か月連続の拡大。◇建物面積＝98.24㎡(同0.5%拡大)、9か月ぶりの拡大。

【土地(面積100～200㎡)】◇成約件数＝499件(同2.5%増)、2か月連続の増加。◇成約平均㎡単価＝18.96万円(同0.1%上昇)、9か月連続の上昇。◇成約平均価格＝2737万円(同2.3%下落)、9か月ぶりの下落。

[URL] http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/MW_201810data.pdf (マーケットウォッチ)

http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw_201810_summary.pdf (サマリーレポート)

http://www.reins.or.jp/pdf/info/nl/NL_201810.pdf (レインズ利用実績報告)

【問合せ】03—5296—9350

政策動向

「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」の一部が11/15施行

今年6月に成立した「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」の施行の日を定める政令と「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法施行令」が11月6日に閣議決定され、9日に公布、15日に同法の一部が施行された。これにより、土地の所有者の探索が合理化される。

【背景】人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下や地方から都市等への人口移動を背景とした土地の所有意識の希薄化等により、所有者不明土地が全国的に増加しており、今後も、相続機会の増加に伴って増加の一途をたどることが見込まれている。所有者不明土地は、所有者の特定等に多大なコストを要するため、公共事業の推進等の様々な場面で円滑な事業実施の大きな支障となっている。このような課題に対応するため、第196回国会にお

いて「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」(平成 30 年法律第 49 号)が成立、6 月 13 日に公布された。

【概要】(1)所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の施行期日を定める政令＝①所有者の探索を合理化する仕組み(土地所有者等関連情報の利用及び提供・特定登記未了土地の相続登記等に関する不動産登記法の特例)及び所有者不明土地を適切に管理する仕組み(財産管理に関する民法の特例)に関する規定の施行期日を 11 月 15 日とする(同法第 1 章、第 2 章、第 3 章第 3 節、第 4 章等)。②所有者不明土地の利用を円滑化する仕組み(土地収用法の特例・地域福利増進事業)に関する規定の施行期日を平成 31 年 6 月 1 日とする(同法第 3 章第 1 節、第 2 節等)。

(2)所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法施行令＝①土地の所有者の探索の方法について、調査の対象となる公的書類や情報提供を求める相手方を明確化し、所有者かどうかの確認は書面の送付によることを基本とするなど、所有者探索を合理化。②地域福利増進事業に該当する事業として、法に定める道路、公園等のほか、以下の事業を規定。被災市町村の区域内や同種の施設が著しく不足している区域内における購買施設及び教養文化施設の整備に関する事業。国又は地方公共団体による庁舎の整備に関する事業等。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo02_hh_000115.html

【問合せ先】国土交通省 土地・建設産業局 企画課 03—5253—8111 内線 30658、30636

調査統計

国交省、9 月の建設工事受注高は前年比 2.2%増 8.2 兆円、不動産業 3.8%減

国土交通省がまとめた平成 30 年 9 月の「建設工事受注動態統計調査報告」によると、受注高は 8 兆 2235 億円、前年同月比 2.2%増で、2 か月連続の増加。うち元請受注高は 5 兆 7242 億円、同 2.0%増で、4 か月ぶりの増加、下請受注高は 2 兆 4993 億円、同 2.8%増で、6 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 6048 億円、同 2.7%減で、5 か月連続の減少、民間等からの受注高は 4 兆 1194 億円、同 4.0%増で、2 か月連続の増加となった。

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 1 兆 747 億円、同 0.2%増で、3 か月ぶりの増加となった。

発注者別にみると、「不動産業」の受注工事額が 4377 億円(同 3.8%減)で最多、次いで「サービス業」2077 億円(同 13.7%増)、「製造業」2039 億円(同 21.4%増)、「運輸業・郵便業」1160 億円(同 46.3%増)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 2780 億円(同 4.6%減)、次いで「工場・発電所」1995 億円(同 5.7%増)、「事務所」1766 億円(同 9.3%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」2483 億円、製造業の「工場・発電所」1691 億円、不動産業の「事務所」840 億円など。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000795.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

都の新設住宅着工戸数、9月が4.2%増で2か月ぶり増加、3Qも6.1%増

東京都は、平成30年9月及び平成30年第3四半期(平成30年7～9月)の「新設住宅着工統計」をまとめた。

【平成30年9月】都内の新設住宅着工戸数は1万2053戸。前年同月比では、分譲住宅は減少したが、持家、貸家ともに増加し、全体で4.2%増と2か月ぶりの増加となった。

[主な利用関係別の内訳]◇持家=1423戸(前年同月比3.6%増、2か月ぶりの増加)。◇貸家=6770戸(同11.8%増、6か月連続の増加)。◇分譲住宅=3796戸(同7.6%減、2か月連続の減少)。うち、マンション=2201戸(同16.3%減、2か月連続の減少)、一戸建て住宅は1564戸(同10.9%増、2か月ぶりの増加)。

[地域別の内訳]◇都心3区(千代田区、中央区、港区)=422戸(同21.0%減、2か月連続の減少)。◇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)=3028戸(同0.5%増、2か月ぶりの増加)。◇区部全体=9547戸(同1.3%増、2か月ぶりの増加)。◇市部=2478戸(同17.1%増、2か月ぶりの増加)。

【平成30年第3四半期】都内の新設住宅着工戸数は3万6885戸。前年同期比では、持家、貸家、分譲住宅ともに増加し、全体で6.1%増と3期ぶりの増加となった。

[主な利用関係別の内訳]◇持家=4161戸(前年同期比0.9%増、2期連続の増加)。◇貸家=2万14戸(同10.3%増、2期連続の増加)。◇分譲住宅=1万2560戸(同1.5%増、3期ぶりの増加)。うち、マンション=7575戸(同3.2%減、5期連続の減少)、一戸建て住宅は4848戸(同10.8%増、2期連続の増加)。

[地域別の内訳]◇都心3区=1355戸(同18.6%減、5期連続の減少)。◇都心10区=8945戸(同11.3%増、3期ぶりの増加)。◇区部全体=2万8575戸(同7.5%増、3期ぶりの増加)。◇市部=8217戸(同1.6%増、2期連続の増加)。

[URL] <http://www.metro.tokyo.jp/tosei/hodohappyo/press/2018/11/06/02.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

事業者募集

国土省、「第2回J a p a C o n国際賞(国土交通大臣表彰)」の募集を開始

国土交通省では、「第2回J A P A Nコンストラクション国際賞(国土交通大臣表彰)」(通称：J a p a C o n国際賞)の事業者募集を開始した。

同賞は昨年度に創設され、我が国の提唱する「質の高いインフラ」を象徴する日本の強みを発揮した建設プロジェクト及び海外において先導的に活躍している中堅・中小建設関連企業を表彰している。

【募集対象】

①建設プロジェクト部門=海外において我が国企業が設計者、施工者、施主(不動産開発の場合)、施工管理者、PPP等の出資者のいずれかの形で参加している建設プロジェクトであって、過去5年以内(平成25年4月1日以降)に完工し、瑕疵担保期間が終了したもの。

②中堅・中小建設企業部門＝海外において建設、設計、測量、建設資機材の供給等の事業活動を行っている我が国中堅・中小建設関連企業。

※なお、①②ともに、第1回において受賞したプロジェクト・企業は応募不可。

【募集締切】平成31年1月8日(火)[必着]。

【選考・表彰について】

有識者等で構成する「海外インフラ展開に関する表彰についての検討・審査委員会」(委員長:森地茂・政策研究大学院大学政策研究センター所長)において、次の点を総合的に評価して選考し、表彰する。

①我が国企業の優れたノウハウ・技術力、プロジェクト管理能力等を通じ、「質の高いインフラ」を実現したか。

②我が国企業の海外におけるプレゼンス向上に寄与し、我が国企業の海外進出を促進したか。
募集の詳細等については下記URLを参照のこと。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo03_hh_000230.html

【問合先】土地・建設産業局 国際課 03-5253-8111 内線 30712、30732

講演会

不動研、定例講演会「社会・経済の変化のなかでの不動産」を12/7開催

(一財)日本不動産研究所は、平成30年度の定例講演会「社会・経済の変化のなかでの不動産」を開催する。

世界的にも過去に例をみない少子高齢化が進み、社会・経済が成熟化するなかで、わが国の社会のあり様も変化しており、不動産の世界にも大きな影響を及ぼしつつある。

今回は、社会学の専門家を招き、社会や家族のあり方がどのように変わってきており、それが不動産にどのように関わっているのか、といった視点からの講演のほか、同研究所職員による研究報告を行う。

【研究報告】2019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、大妻女子大学非常勤講師)。

【特別講演】日本家族のゆくえと不動産業界の今後＝山田昌弘氏(中央大学文学部教授)。

【日時・会場・定員】12月7日(金)、13:15～16:00(開場12:30)、有楽町マリオン11F「有楽町朝日ホール」(東京都千代田区)、600名。

【参加費】無料。【申込締切】11月22日(木)。

申込みなど詳細は下記URLを参照のこと。

[URL] <http://www.reinet.or.jp/seminar-2018dec/session/2018dec.html>

【問合先】企画部 03-3503-5330