

2019.6.14 No. 0303

発行/毎週金曜日

一般社団法人 全国住宅産業協会
〒102-0083 東京都千代田区麹町 5-3
TEL03-3511-0611 FAX03-3511-0616
全住協 HP <http://www.zenjukyo.jp/>

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 1.3%減、成約価格 0.6%上昇
～東日本レインズ、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:東日本レインズ)がまとめた2019年5月度の「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20万8967件で前年同月比8.1%減少、このうち売物件の登録件数は6万757件で同0.5%増加し、賃貸物件の登録件数は14万8210件で同11.2%減少した。成約報告をみると、売物件が7054件で同1.1%減少、賃貸物件が1万5841件で同10.2%減少、成約報告の合計は2万2895件で同7.5%減少し、前年水準を下回った。

5月の首都圏[1都3県・6エリア=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2749件で前年同月比1.3%減少となった。成約㎡単価は51.80万円で同1.4%上昇、成約価格は3325万円で同0.6%上昇し、ともに4か月連続で前年同月を上回った。専有面積は64.19㎡、同0.8%縮小と、前年同月を下回った。地域別の成約件数をみると、東京都区部と神奈川県他を除く各地域が前年同月比で減少。東京都区部は1156件と同1.7%増加し、4か月連続で前年同月を上回った。多摩地区は257件と同2.3%減少した。横浜・川崎市は485件と同5.6%減少し、8か月ぶりに前年同月を下回った。神奈川県他は196件で同4.3%増加した。埼玉県は323件と同4.7%減少し、4か月ぶりに前年同月を下回った。千葉県は332件と同3.5%減少し、7か月ぶりに前年同月を下回った。

成約㎡単価は東京都区部、横浜・川崎市、埼玉県が前年同月比で上昇した。東京都区部は75.79万円と同1.1%上昇し、5か月連続で前年同月を上回った。多摩地区は37.73万円と同5.8%下落した。横浜・川崎市は47.77万円と同2.5%上昇した。神奈川県他は28.89万円と同8.2%下落し、6か月ぶりに前年同月を下回った。埼玉県は32.48万円と同7.0%上昇し、12か月連続で前年同月を上回った。千葉県は27.72万円と同0.7%下落し、ほぼ横ばいながら前月に続いて前年同月を下回った。

中古戸建住宅の成約件数は980件と同0.7%増加し、ほぼ横ばいながら7か月連続で前年同月を上回った。成約価格は3183万円と同1.6%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。土地面積は前年同月比3.9%拡大、建物面積も同0.5%拡大した。

《2019年5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] 20万8967件(前年同月比8.1%減)、うち◇売物件=6万757件(同0.5%増)◇賃貸物件=14万8210件(同11.2%減)。
[成約報告件数] 2万2895件(同7.5%減)、う

ち◇売物件＝7054件(同1.1%減)◇賃貸物件＝1万5841件(同10.2%減)。**[条件検索]**1033万9433件(同10.9%減)。**[図面検索]**2071万1527件(同14.1%減)。**[東日本月末在庫状況]**47万8278件(同9.5%減)、うち◇売物件＝19万1998件(同7.1%増)◇賃貸物件＝28万6280件(同18.0%減)。**[総アクセス件数]**3453万9998件(同12.6%減)。

《2019年5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＝2749件(前年同月比1.3%減)。◇成約平均㎡単価＝51.80万円(同1.4%上昇)。◇成約平均価格＝3325万円(同0.6%上昇)。◇成約平均面積＝64.19㎡(同0.8%縮小)。◇平均築年数＝21.63年。◇新規登録件数＝1万5776件で同6.5%減少し、前月に続いて前年同月を下回った。前月比も10.5%減少した。

【中古戸建住宅】◇成約件数＝980件(前年同月比0.7%増)。多摩地区と埼玉県を除く各地域が前年同月比で増加し、千葉県は2桁増となった。◇成約平均価格＝3183万円(同1.6%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4か月連続で前年同月を上回った。◇土地面積＝148.10㎡(同3.9%拡大)。◇建物面積＝105.49㎡(同0.5%拡大)。◇平均築年数＝21.77年◇新規登録件数＝5455件で同2.0%増加し、2017年8月から22か月連続で前年同月を上回った。前月比は14.0%減少した。

【新築戸建住宅】◇成約件数＝474件(前年同月比12.6%増)、5か月連続の増加。◇成約平均価格＝3491万円(同2.8%上昇)、3か月連続の上昇。◇土地面積＝123.87㎡(同2.4%拡大)、2か月連続の拡大。◇建物面積＝98.60㎡(同0.9%拡大)、4か月連続の拡大。

【土地(面積100～200㎡)】◇成約件数＝432件(前年同月比10.9%減)、2か月連続の減少。◇成約平均㎡単価＝19.79万円(同1.0%下落)、2か月ぶりの下落。◇成約平均価格＝2875万円(同0.1%下落)、2か月ぶりの下落。

[URL] http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/MW_201905data.pdf (マーケットウォッチ)

http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw_201905_summary.pdf (サマリーレポート)

http://www.reins.or.jp/pdf/info/nl/NL_201905.pdf (レインズ利用実績報告)

【問合せ先】03—5296—9350

調査統計

国交省、平成31年2月の不動産価格指数(住宅総合)は前年比51か月連続増

国土交通省は、平成31年2月分の「不動産価格指数(住宅)及び不動産取引件数・面積(住宅)」と平成30年第4四半期(10～12月)分の「不動産価格指数(商業用不動産)」をまとめた。

平成31年2月分の「不動産価格指数(住宅)」によると、全国の住宅総合指数(2010年平均＝100)は114.2で、前年同月比2.2%上昇、2014年12月分から51か月連続でアップした。内訳は◇住宅地＝101.1(前年同月比1.3%上昇)◇戸建住宅＝101.9(同1.6%下落)◇マンション(区分所有)＝148.8(同6.9%上昇)。マンションは2013年3月分から72か月連続のアップとなった。

平成30年第4四半期分の全国の「不動産価格指数(商業用不動産)」は、2010年平均を100として、「店舗」が139.8、「オフィス」が135.7、「倉庫」が119.6、「工場」が102.0、「マンシ

ョン・アパート(1棟)」が131.5となった。これらを総合した「建物付土地総合指数」は130.5で前年同期比0.9%下落し、2012年第1四半期(1~3月)分以来、27期ぶりのダウン。また、「商業地」が102.7、「工業地」が95.0となり、これらを総合した「土地総合指数」は99.4で同2.9%下落し、2017年第2四半期(4~6月)分以来、6期ぶりのダウン。「商業用不動産総合指数」(建物付土地総合、土地総合)は120.1で同1.7%下落し、2012年第3四半期(7~9月)分以来、25期ぶりのダウンとなった。

「不動産価格指数」は、IMF(国際通貨基金)等による国際指針に基づき、不動産市場価格の動向を表すものとして、同省が作成したもの。全国・地域別、住宅・商業用別の市場分析を通じて、投資環境の整備などが進むことを目的としている。

[平成31年2月分の「不動産価格指数(住宅)及び不動産取引件数・面積(住宅)」の概要]

全国の不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1万3253件(前年同月比11.1%増)、314万6058㎡(同9.1%拡大)◇マンション=1万4901件(同6.8%増)、80万5060㎡(同7.9%拡大)。

〈南関東圏(埼玉・千葉・東京・神奈川)〉◇住宅総合指数=117.0(前年同月比2.1%上昇)◇住宅地=104.3(同0.8%下落)◇戸建住宅=101.8(同2.2%下落)◇マンション=143.1(同6.5%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=3295件(前年同月比12.5%増)、53万5789㎡(同11.6%拡大)◇マンション=8582件(同7.0%増)、42万1570㎡(同6.4%拡大)。

〈名古屋圏(岐阜・愛知・三重)〉◇住宅総合指数=111.0(前年同月比5.3%上昇)◇住宅地=104.5(同10.9%上昇)◇戸建住宅=104.7(同3.7%上昇)◇マンション=154.0(同3.4%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=910件(前年同月比12.6%増)、22万328㎡(同16.6%拡大)◇マンション=675件(同1.7%増)、4万5627㎡(同2.3%拡大)。

〈京阪神圏(京都・大阪・兵庫)〉◇住宅総合指数=119.4(前年同月比4.7%上昇)◇住宅地=111.1(同3.3%上昇)◇戸建住宅=100.0(同1.9%下落)◇マンション=155.3(同7.6%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=2321件(前年同月比12.1%増)、33万1872㎡(同13.7%拡大)◇マンション=3050件(同8.7%増)、17万7853㎡(同12.7%拡大)。

〈東京都〉◇住宅総合指数=125.7(前年同月比3.1%上昇)◇住宅地=117.9(同5.5%上昇)◇戸建住宅=105.4(同1.7%下落)◇マンション=146.2(同5.1%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=967件(前年同月比16.8%増)、12万1232㎡(同25.0%拡大)◇マンション=5044件(同6.7%増)、21万1783㎡(同4.7%拡大)。

〈愛知県〉◇住宅総合指数=114.5(前年同月比5.6%上昇)◇住宅地=106.8(同10.9%上昇)◇戸建住宅=107.4(同4.1%上昇)◇マンション=158.0(同5.4%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=491件(前年同月比8.2%増)、11万605㎡(同22.4%拡大)◇マンション=623件(同0.3%増)、4万1613㎡(同0.8%拡大)。

〈大阪府〉◇住宅総合指数=115.2(前年同月比1.5%上昇)◇住宅地=114.9(同2.2%上昇)◇戸建住宅=92.0(同8.2%下落)◇マンション=148.6(同6.2%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1260件(前年同月比17.7%増)、15万2954㎡(同27.3%拡大)◇マンション=1794件(同10.1%増)、10万1763㎡(同14.8%拡大)。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000174.html

【問合せ先】 土地・建設産業局 不動産市場整備課 03—5253—8111 内線 30222、30214

国交省、令和元年1Qの地価LOOKレポート、上昇地区が5期連続9割超

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」令和元年第1四半期(平成31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97地区(前回97地区)、横ばいが3地区(同3地区)、下落が0地区(同0地区)で、上昇地区数の割合が全体の97.0%(同97.0%)となり、5期連続して9割を上回った。

上昇している97地区のうち、0～3%の上昇が68地区(同70地区)、3～6%の上昇が29地区(前回27地区)〔「駅前通」「宮の森」(札幌市)、「錦町」「中央1丁目」(仙台市)、「千葉駅前」(千葉市)、「歌舞伎町」「渋谷」(東京都)、「横浜駅西口」(横浜市)、「太閤口」「伏見」「久屋大通駅周辺」「金山」(名古屋市)、「京都駅周辺」「河原町」「烏丸」(京都市)、「西梅田」「茶屋町」「中之島西」「北浜」「心斎橋」「なんば」「新大阪」「福島」「江坂」「天王寺」(大阪府)、「三宮駅前」(神戸市)、「博多駅周辺」(福岡市)、「下通周辺」(熊本市)、「県庁前」(那覇市)〕。

地方圏の住宅系1地区〔「宮の森」(札幌市)〕、大阪圏の住宅系1地区〔「天王寺」(大阪市)〕で0～3%の上昇から3～6%の上昇に上昇幅を拡大した。

上昇している地区数の割合が高水準を維持している主な要因として、景気の回復、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を背景に、三大都市圏を中心に空室率の低下・賃料の上昇等オフィス市況は堅調な状況が続いていること、再開発事業の進展により繁華性が向上していること、訪日外国人の増加により店舗、ホテルの建設需要が旺盛であること、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、オフィス、店舗、ホテル、マンション等に対する投資意欲が引き続き堅調であることが考えられる。

東京圏の商業系2地区〔「銀座中央」(東京都)、「元町」(横浜市)〕及び地方圏の住宅系1地区〔「大濠」(福岡市)〕の計3地区で横ばいを継続している。なお、下落している地区は平成26年第3四半期から19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41地区(前回41地区)、横ばい2地区(同2地区)、下落0地区(同0地区)となり、95.3%の地区が上昇となった。**[大阪圏]**全25地区＝平成30年度第1四半期から5期連続で全ての地区で上昇となった。上昇幅を拡大した地区は1地区であった。**[名古屋圏]**全9地区＝平成25年第2四半期から24期連続で全ての地区で上昇となった。**[地方圏]**全23地区＝上昇22地区(同22地区)、横ばい1地区(同1地区)、下落0地区(同0地区)となり、95.7%の地区が上昇となった。上昇幅を拡大した地区は1地区であった。

用途別の動向は、◇**住宅系地区**＝全32地区のうち、上昇31地区(前回31地区)、横ばい1地区(同1地区)、下落0地区(同0地区)となり、96.9%の地区で上昇となった。上昇幅を拡大した地区は2地区であった。◇**商業系地区**＝全68地区のうち、上昇66地区(同66地区)、横ばい2地区(同2地区)、下落0地区(同0地区)となり、97.1%の地区が上昇となった。〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo04_hh_000160.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



ビル市況

三鬼商事、5月の東京都心5区・オフィスビル空室率、前月比0.06P低下

三鬼商事がまとめた2019年5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0.06ポイント(P)低下した。前年同月比では1.04P低下した。5月は大型成約の動きが少なかったものの、解約の影響も小規模にとどまったことから、東京ビジネス地区全体の空室面積は小幅に減少し、平均空室率が2か月連続で低下した。また、平均月額坪当たり賃料は2万1396円(前月比0.55%・117円上昇、前年同月比6.88%・1377円上昇)で65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2553棟。平均は新築ビルと既存ビルの合計で今回は2584棟。

[**新築ビル**] ◇**空室率**=3.13%(前月比0.30P上昇、前年同月比3.87P低下)。5月は3棟の新築ビルが満室や高稼働で竣工したが、満室稼働の大規模ビルなどが既存ビルの区分にシフトしたため、前月比で上昇した。◇**月額坪当たり賃料**=3万1405円(前月比100円上昇、前年同月比4340円上昇)。**[既存ビル]** ◇**空室率**=1.59%(前月比0.07P低下、前年同月比1.01P低下)。5月は大型空室の一部に成約がみられたことから低下した。◇**月額坪当たり賃料**=2万1142円(前月比132円上昇、前年同月比1336円上昇)。

[URL] <https://www.e-miki.com/market/tokyo/>

【問合先】お客様サービス室(東京) 0120—38—8127



講習会

不動産流通推進センター、基礎講座「売買契約～逐条解説～」6/26開催

(公財)不動産流通推進センターは、宅建業従事者のためのフォローアップ研修として、基礎講座「売買契約～逐条解説～」を開催する。

「不動産売買標準契約書フォーマット」は、実際の取引現場で生じる様々な項目について法に照らし合わせ、現場実務に対応させながら作成した契約書の雛型のこと。不動産売買に精通した講師が、この雛形について条文の趣旨や語句について説明を行いつつ逐条解説を行う。実務上のポイントとなる点については、判例、関連法令、さらには来年4月に施行される改正民法の内容もあわせて解説する。

【講師】渡辺晋氏(山下・渡辺法律事務所/弁護士)。

【日時・会場】6月26日(水)、13:00～16:45(受付開始12:30)、全日東京会館「全日ホール」(東京都千代田区)。**【受講料】**1万1000円(消費税込み)。申込方法など詳細はURLを参照のこと。

[URL] <https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup>

【問合先】フォローアップ研修係 03—5843—2078