

# 週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers

今週の  
フラッシュ

## 3月の中古マンション成約は6.7%減、12か月連続の減少 ～東日本レインズ、活用実績新規登録は14年度、3月度共に増

(公財)東日本不動産流通機構(通称:東日本レインズ)は、2014年度(2014年4月1日～2015年3月31日)及び3月度(3月1日～31日)の「レインズ活用実績報告」と月例「首都圏不動産流通市場動向～マーケットウォッチ」をまとめた。2014年度東日本のレインズ活用実績は、新規登録件数が305万9340件(前年度比7.4%増)と増加、このうち売物件の登録件数が73万2297件(同10.4%増)、賃貸物件の登録件数が232万7043件(同6.5%増)とともに増加。成約報告をみると、売物件が8万1228件(同6.1%減)、賃貸物件が23万6064件(同1.6%減)で成約報告の合計は31万7292件(同2.8%減)と前年水準を下回っている。3月は、新規登録件数が29万310件(前年同月比6.4%増)と増加、このうち売物件の登録件数が6万6192件(同13.3%増)、賃貸物件の登録件数が22万4118件(同4.6%増)で、ともに前年水準を上回った。成約報告をみると、売物件が8656件(同2.8%減)、賃貸物件が3万385件(同3.3%減)で、成約報告の合計は3万9041件(同3.2%減)と前年水準を下回った。

3月の首都圏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3728件(同6.7%減)で12か月連続の減少となり、2月(0.6%減)に比べ減少率は拡大した。地域別の成約件数は東京都区部(同6.1%減)、多摩地区(同10.8%減)は12か月連続で前年比減となり、千葉県(同0.4%減)、埼玉県(同16.5%減)、横浜・川崎市(同1.1%減)、神奈川県ほか(同12.1%減)全地域で前年水準を下回った。中古戸建住宅の成約件数は1189件(同1.3%減)で、2か月ぶりに減少した。新築戸建の成約件数は466件(同14.2%増)で、3か月連続のプラス。

成約価格をみると、中古マンションの成約平均価格は2923万円(同9.7%上昇)で、27か月連続で前年水準を上回った。2月(8.7%増)と比べると上昇率は拡大したが、前月比では0.1%下落し2か月ぶりに下落した。中古戸建住宅の成約平均価格は3063万円(同4.4%上昇)で、5か月連続で上昇したが、前月比では3.5%下落し2か月ぶりに下落。新築戸建住宅の成約平均価格は3298万円(同5.4%下落)で、3か月連続の下落。

### 《2014年度(2014年4月1日～2015年3月31日)のレインズ活用実績の概要》

[新規登録件数] 305万9340件(前年度比7.4%増)、うち◇売物件=73万2297件(同10.4%増)◇賃貸物件=232万7043件(同6.5%増) [成約報告件数] 31万7292件(同2.8%減)、うち◇売物件=8万1228件(同6.1%減)◇賃貸物件=23万6064件(同1.6%減) [条件検索] 1億2333万946件(同9.1%増) [図面検索] 2億6382万2054件(同9.6%増) [東日本月末在庫状況] 55万6909件(同0.3%増)、うち◇売物件=16万271件(同2.2%増)◇賃貸物件=39万6638件(同0.4%減) [総アクセス件数] 4億451万6176件(同9.3%増) —と拡大基調。

## 《2015年3月度のレインズ活用実績の概要》

[新規登録件数]29万310件(前年同月比6.4%増)、うち◇売物件=6万6192件(同13.3%増)◇賃貸物件=22万4118件(同4.6%増) [成約報告件数]3万9041件(同3.2%減)、うち◇売物件=8656件(同2.8%減)◇賃貸物件=3万385件(同3.3%減) [条件検索]1159万6133件(同11.5%増) [図面検索]2507万2521件(同9.5%増) [東日本月末在庫状況]55万6909件(同0.3%増)、うち◇売物件=16万271件(同2.2%増)◇賃貸物件=39万6638件(同0.4%減) [総アクセス件数]3826万9866件(同10.0%増)―と拡大基調が続いている。

## 《2015年3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=3728件(前年同月比6.7%減)で14年4月以来12か月連続の減少。減少率は2月(0.6%減)に比べ拡大。東京区部、多摩地区をはじめ全地区で減少◇成約㎡単価=首都圏平均45.31万円(同8.7%上昇)で、2013年1月以来27か月連続の上昇。神奈川県ほか以外は上昇。前月比では東京都区部と埼玉県が下落したが、多摩地区や千葉県、横浜・川崎市は前年比・前月比とも上昇した◇成約平均価格=2923万円(同9.7%上昇)で、27か月連続で前年水準を上回り、2月(8.7%上昇)と比べると上昇率は拡大◇成約平均面積=64.51㎡(同0.9%増)、2か月連続の増加◇平均築年数=19.47年◇新規登録件数=1万4775件(同7.9%増)で、3か月連続の増加。【中古戸建住宅】◇成約件数=1189件(同1.3%減)で、前月の上昇から再び減少。◇成約平均価格=3063万円(同4.4%上昇)で、5か月連続の上昇◇土地面積=152.15㎡(同7.0%増)、2か月ぶりに増加◇建物面積=107.70㎡(同4.1%増)、5か月連続の増加◇平均築年数=20.58年◇新規登録件数=6128件(同6.9%増)、3か月連続の増加。【新築戸建住宅】◇成約件数=466件(同14.2%増)で、3か月連続で前年を上回った◇成約平均価格=3298万円(同5.4%下落)で、3か月連続の下落◇土地面積=113.78㎡(同0.3%増)で、9か月連続の増加◇建物面積=97.60㎡(同0.5%増)で、2か月連続の増加【土地(面積100~200㎡)】◇成約件数=503件(同7.5%減)で、2か月ぶりに減少◇成約㎡単価=19.46万円(同1.2%下落)で、5か月連続の下落◇成約平均価格=2784万円(同0.8%下落)で、4か月連続の下落。

[URL] [http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/MW\\_201503data.pdf](http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/MW_201503data.pdf) (マーケットウォッチ)

[http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw\\_201503\\_summary.pdf](http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw_201503_summary.pdf) (サマリーレポート)

[http://www.reins.or.jp/pdf/info/nl/NL\\_201503.pdf](http://www.reins.or.jp/pdf/info/nl/NL_201503.pdf) (実績報告)

【問合せ先】03-5296-9350

## 調査統計

### 国交省、5月の主要建設資材需要、普通鋼鋼材、形鋼以外はマイナス予測

国土交通省がまとめた平成27年5月の「主要建設資材月別需要予測」によると、普通鋼鋼材と形鋼以外は予測需要量が前年水準に比べ減少すると予測している。

[セメント、生コンクリート] ◇セメント=360万t(前年同月比2.3%のマイナス)◇生コンクリート=750万㎡(同2.2%のマイナス) [木材] 67.5万㎡(同13.5%のマイナス) [普通鋼鋼材、形鋼、小形棒鋼] ◇普通鋼鋼材=180万t(同0.2%のプラス)◇形鋼=38万t(同2.2%のプラス)◇小形棒鋼=66万t(同5.8%のマイナス) [アスファルト] 9万t(同4.3%

のマイナス)。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001086740.pdf>

【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

## 国交省、土地取引の企業判断は全ての地域でマイナス

国土交通省は、「土地取引動向調査(今年2月調査)」の結果をまとめた。現在の土地取引状況の判断(DI)については、「東京」はほぼ横ばい、「大阪」は3.9Pの低下、「その他の地域」は5.3P低下した。1年後の土地取引状況の判断(DI)については、「東京」は3.8Pの低下、「大阪」は4.6Pの低下、「その他の地域」は3.1Pの低下を予測している。

この調査は、土地市場の動向に大きな影響を及ぼすと考えられる主要な企業を対象に、土地取引などに関する短期的な意向を半期ごとに把握・整理し、簡潔で分かりやすい「先行指標」を作成・提供するのが目的。[今年2月調査] 調査対象は上場企業2000社、非上場企業(資本金10億円以上)2000社。上場企業の有効回答501社(有効回答率25.1%)、非上場企業の有効回答846社(同42.3%)、合計有効回答1347社(同33.7%)。

### <調査結果の概要>

(1)「現在の土地取引状況の判断」「1年後の土地取引状況の予想」についてのDIは、ともに全ての地域で下落(2)「現在の土地取引状況の判断」については、「東京」はほぼ横ばい、「大阪」は3.9Pの低下、「その他の地域」は5.3P低下した(3)「1年後の土地取引状況の予想」については、「東京」は3.8Pの低下、「大阪」は4.6Pの低下、「その他の地域」は3.1P低下。◆現在の土地取引状況の判断(DI)＝「東京」はほぼ横ばいのプラス23.7P、「大阪」は3.9Pの低下でプラス7.1P、「その他の地域」はマイナス14.3Pとなった。◆1年後の土地取引状況の予想(DI)＝現在の状況と同様、「東京」は3.8Pの低下でプラス28.0P、「大阪」は4.6Pの低下でプラス8.2P、「その他の地域」は3.1Pの低下でマイナス7.9P。◆現在の土地取引状況の判断(回答)＝「東京」では「活発である」と「不活発である」がともにやや減少。「大阪」では「活発である」はあまり変動ないが、「不活発である」が増加している。「その他の地域」では「活発である」が減少し、「不活発である」が増加。◆1年後の土地取引状況の予想(回答)＝「東京」は「活発」が減少し、「不活発」がやや増加した。「大阪」は「活発」が減少し、「不活発」は増加した。「その他の地域」では「活発」が減少したが、「不活発」は変動がないと予測。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001086319.pdf>

【問合せ先】 土地・建設産業局不動産市場整備課 03-5253-8111 内線 30232

## ビル市況

### 三鬼商事、3月の都心5区のオフィス空室率7か月連続の5%台

三鬼商事がまとめた3月末現在の「東京(都心5区)の最新オフィスビル市況」(基準階100坪以上、新築ビル30棟、既存ビル2599棟)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)の平均空室率は5.30%で、前月比0.01P減と、21か月連続で改善した。成約・解約ともに大型テナントの動きが少なかったことから、東京ビジネス地区全体の空室面積は極めて小幅な減少に止まり、同空室率は前月比ほぼ横ばいで推移した。[大型新築ビル(30棟)] ◇空室率＝30.36%(前月比1.05P増、前年同月比10.10P増)。3月は新築ビル3棟(延床面

積合計約1万6千坪)が一部で募集面積を残して竣工した影響が見られ、同空室率が上昇した。◇平均月額坪当たり賃料=2万6160円(前年同月比6.24%、1740円の下落、前月比では0.12%、32円の下落)。**[大型既存ビル(2599棟)]**◇空室率=4.73%(前月比0.05P減、前年同月比1.82P減)、一部で大型解約の動きがあったが、自社ビルからの借り換えや建て替えなどに伴う成約の動きが見られたことから、同空室率が小幅に低下した。◇平均月額坪当たり賃料=1万6944円(前年同月比5.18%、835円の上昇、前月比では0.02%、3円の上昇)。

[URL] [https://www.e-miki.com/market/download/sikyo/F1504\\_T0.pdf](https://www.e-miki.com/market/download/sikyo/F1504_T0.pdf)

**【問合せ先】**Mネット事業部 03-3275-0155

## **事業者公募**

### **東京都、サービス付き高齢者向け住宅整備事業等の事業者募集を開始**

東京都は、都の長期ビジョンの政策目標として平成37年度までにサービス付き高齢者向け住宅等の供給2万8000戸を掲げており、供給促進へ向けて都独自の補助制度を今年度拡充し、このほど説明会を実施し「サービス付き高齢者向け住宅整備事業等の事業者」を募集する。◇**サービス付き高齢者向け住宅整備事業**:1. **地域包括ケアとの連携の推進に向けて**= (1) 基本型は、地域に密着した医療や介護サービス事業所等との連携の場合は、国整備費補助(100万円/戸)に加え都補助(100万円/戸)(2)併設加算は、住宅に地域密着型サービス事業所等を併設した場合、補助を加算するとして、①地域密着型サービス事業所併設は+20万円/戸②さらに共用リビング併設は+10万円/戸③夫婦等世帯の入居支援のため共用部へ収納スペース整備は+20万円/戸。2. **既存ストックの活用の推進に向けて**=①エレベーターを設置する場合2/3の国の補助に加え、新たに1/3を都が補助する。補助率は10/10(1500万円/基)②従来のバリアフリー工事への補助に加え、サービス付き高齢者向け住宅への用途変更に伴い必要となる台所設置工事等を補助対象に追加(100万円/戸)。3. **募集期間**=平成27年5月27日(水)~平成28年3月18日(金)。◇**一般住宅を併設したサービス付き高齢者向け住宅整備事業**:①多世代とのふれあいや地域とのつながりを通じて住み続けられる一般住宅を併設したサービス付き高齢者向け住宅をモデル的に整備②平成26年度に引き続き、平成27年度は受付期間を3期にわけて各1事業者程度、合計3事業者程度を募集。受付期間はⅠ期=5月25日(月)~27日(水)、Ⅱ期=8月5日(水)~7日(金)、Ⅲ期=10月26日(月)~28日(水)。◇**事業者向け説明会の日時・場所**=4月27日(月)14:30~16:00、東京都社会福祉保健医療研修センター(東京都文京区)。参加申込方法など詳細は以下のURLを参照。

[URL] <http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/topics/h27/topi004.html>

**【問合せ先】**住宅政策推進部民間住宅課高齢者住宅係 03-5320-4956

### **国交省、建築基準整備促進事業の事業主体を募集**

国土交通省は、平成27年度「建築基準整備促進事業」の事業主体の募集を開始した。同事業は、国が建築基準の整備を促進する上で必要な調査事項を提示し、これに基づき基礎的なデータ・技術的知見の収集・蓄積等の調査及び技術基準の原案の基礎資料の作成を行う民間事業者等を公募し、最も適切な調査の内容、実施体制等の計画の提案に対して、当該調査を

支援するもの。応募対象は、民間事業者、大学など。補助金の額は直接調査経費(調査を実施する応募者の人件費等)と間接経費(管理部門の経費と複数の技術者が共通的に使用する施設及び情報基盤に係る経費)の合計の1/1以内の額とし、一事業主体につき単年度当たり6000万円を限度とする。応募締切りは5月20日(水)必着。応募方法等の詳細はURLを参照。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/house05\\_hh\\_000550.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000550.html)

【問合せ先】住宅局建築指導課 03—5253—8111 内線 39545

## 意見募集

### 国交省、「特定空家等に関する適切な実施を図るために必要な指針」で意見募集を開始

国土交通省及び総務省は「『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)(案)」の制定を検討しており、同案への意見を募集する。締切りは5月12日(火)必着。意見送付方法は、①電子政府の総合窓口(e-Gov)を利用する場合=意見提出フォームに必要事項を記載し、提出②電子メールの場合=意見内容はテキスト形式で作成。電子メールアドレスは [jyutaku\\_seibi@mlt.go.jp](mailto:jyutaku_seibi@mlt.go.jp) 国土交通省住宅局住宅総合整備課 パブリックコメント担当宛。件名に「『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針(ガイドライン)(案)について」と明記のこと③FAXの場合=所定様式に記入し送付。FAX番号は 03—5253—1628 国土交通省住宅局住宅総合整備課 パブリックコメント担当宛④郵送の場合=所定様式に記入し送付。〒100-8918 東京都千代田区霞が関 2-1-3 国土交通省住宅局住宅総合整備課 パブリックコメント担当宛。意見提出の所定様式等や詳細はURLを参照。

[URL] <http://search.e-gov.go.jp/servlet/Public?CLASSNAME=PCMMSTDETAIL&id=155150714&Mode=0>

## 説明会

### 公正取引委員会、「消費税転嫁拒否等に関する事業者等向け説明・相談会」を開催

公正取引委員会は、「消費税の転嫁拒否等の行為に関する事業者等向け説明会及び相談会」を4月15日の九州地区を皮切りに各地で開催する。消費税転嫁対策特別措置法で禁止されている消費税の転嫁拒否等の行為の概要やこれまでの違反事例等について、公正取引委員会の担当者が説明する事業者等向け説明会と、転嫁拒否等の行為を受ける事業者等からの相談会も併せて開催する。◇説明内容=①消費税転嫁対策特別措置法の概要②転嫁拒否等の行為について③これまでの違反事例(勧告事例や指導事例)◇相談会=消費税の転嫁拒否等を受ける事業者を対象として実施。事前申込み不要。相談会だけの参加も可。◇参加費=「説明会」「相談会」いずれも無料。参加申込、開催についての詳細は以下のURLを参照。

[URL] <http://www.jftc.go.jp/tenkataisaku/setumeikai.html>

【問合せ先】公正取引委員会の各地方事務所