



居住用定期借家の成約は前年度比 7.1%減の 6068 件

～アットホーム、2016 年度の首都圏定期借家成約物件

アットホームがまとめた首都圏の居住用賃貸登録物件における「定期借家物件の成約状況」(2016年4月～2017年3月)によると、2016年度の定期借家物件の成約数は前年度比 7.1%減の 6068 件で、前年度比 2 年連続で減少し、アパートは 3 年ぶりの減少となった。

定期借家の物件種別の成約状況をみると、◇マンション=3476 件(前年度比 5.2%減、登録数の前年度比 10.2%減)◇アパート=1833 件(同 10.5%減、同 7.9%増)◇一戸建=759 件(同 7.0%減、同 8.7%減)一で、成約数はいずれも前年度を下回っている。

2016 年度に成約した定期借家物件の平均像をみると、◇マンション=賃料 11.22 万円、建物面積 43.41 m²、契約期間 2.5 年◇アパート=賃料 6.33 万円、建物面積 30.50 m²、契約期間 2.1 年◇一戸建=賃料 14.07 万円、建物面積 90.96 m²、契約期間 3.0 年一となった。

〈成約定期借家の物件種別・エリア別内訳〉

(1) マンション ◇首都圏全体=3476 件(前年度比 5.2%減)、居住用賃貸成約物件に占める定借の割合(以下、「定借の割合」)2.5%(同 0.0P)◇東京 23 区=1920 件(同 10.8%減)、定借の割合 2.6%(同 0.1P 減)◇東京都下=258 件(同 8.4%増)、定借の割合 2.4%(同 0.3P 増)◇神奈川県=711 件(同 11.1%増)、定借の割合 2.1%(同 0.2P 増)◇埼玉県=378 件(同 14.7%減)、定借の割合 3.1%(同 0.5P 減)◇千葉県=209 件(同 8.9%増)、定借の割合 2.1%(同 0.3P 増)。東京 23 区と埼玉県以外のエリアは前年度を上回った。

(2) アパート ◇首都圏全体=1833 件(前年度比 10.5%減)、定借の割合 2.2%(同 0.1P 減)◇東京 23 区=837 件(前年度比 13.1%増)、定借の割合 3.3%(同 0.6P 増)◇東京都下=120 件(同 3.2%減)、定借の割合 1.4%(同 0.0P)◇神奈川県=627 件(同 37.9%減)、定借の割合 2.5%(同 1.4P 減)◇埼玉県=138 件(前年度比 56.8%増)、定借の割合 1.1%(同 0.5P 増)◇千葉県=111 件(同 29.1%増)、定借の割合 0.9%(同 0.2P 増)。東京都下と神奈川県以外のエリアは前年度を上回った。

(3) 一戸建 ◇首都圏全体=759 件(前年度比 7.0%減)、定借の割合 11.3%(同 0.3P 増)◇東京 23 区=270 件(同 0.4%増)、定借の割合 17.3%(同 2.3P 増)◇東京都下=117 件(同 12.7%減)、定借の割合 18.3%(同 1.3P 減)◇神奈川県=244 件(同 7.2%減)、定借の割合 11.7%(同 0.2P 減)◇埼玉県=64 件(同 28.9%減)、定借の割合 5.9%(同 1.8P 減)◇千葉県=64 件(同 6.7%増)、定借の割合 4.8%(同 0.9P 増)。東京 23 区と千葉県が前年度を上回った。

〈成約定借の物件種別・所在地別平均賃料(前年度比増減)と普通借家との比較〉

[東京 23 区] ◇マンション=定期借家 13.84 万円(前年度比 6.3%下落)、普通借家 9.76

万円(同 1.7%減)◇**アパート**=定借 7.12 万円(同 6.1%上昇)、普通 7.09 万円(同 0.3%下落)◇**一戸建**=定借 18.53 万円(同 1.3%下落)、普通 15.17 万円(同 1.5%上昇)◇**合計**=定借 12.41 万円(同 6.1%下落)、普通 9.18 万円(同 1.3%下落)。

[東京都下] ◇**マンション**=定借 7.72 万円(同 8.3%下落)、普通 7.37 万円(同 0.0%)◇**アパート**=定借 5.68 万円(同 4.6%上昇)、普通 6.15 万円(同 1.2%上昇)◇**一戸建**=定借 13.22 万円(同 1.0%下落)、普通 11.00 万円(同 0.5%上昇)◇**合計**=定借 8.53 万円(同 5.3%下落)、普通 6.94 万円(同 0.1%上昇)。

[神奈川県] ◇**マンション**=定借 9.06 万円(同 4.7%上昇)、普通 7.74 万円(同 0.4%下落)◇**アパート**=定借 5.92 万円(同 1.5%上昇)、普通 6.12 万円(同 1.5%上昇)◇**一戸建**=定借 11.89 万円(同 4.7%上昇)、普通 10.68 万円(同 1.1%上昇)◇**合計**=定借 8.24 万円(同 9.3%上昇)、普通 7.16 万円(同 0.1%上昇)。

[埼玉県] ◇**マンション**=定借 6.58 万円(同 2.9%下落)、普通 6.85 万円(同 0.0%)◇**アパート**=定借 4.16 万円(同 3.4%上昇)、普通 5.61 万円(同 0.9%下落)◇**一戸建**=定借 9.33 万円(同 3.0%上昇)、普通 8.19 万円(同 1.8%下落)◇**合計**=定借 6.54 万円(同 4.7%下落)、普通 6.30 万円(同 0.0%)。

[千葉県] ◇**マンション**=定借 7.54 万円(同 0.9%上昇)、普通 6.95 万円(同 1.0%下落)◇**アパート**=定借 4.90 万円(同 4.3%下落)、普通 5.39 万円(同 1.3%上昇)◇**一戸建**=定借 9.78 万円(同 6.4%下落)、普通 7.18 万円(同 2.3%下落)◇**合計**=定借 7.18 万円(同 3.0%下落)、普通 6.14 万円(同 0.2%下落)。

[URL] <http://athome-inc.jp/wp-content/uploads/2017/05/2017052301.pdf>

【問合せ先】 業務推進部 03—3580—7185

政策動向

住金機構、フラット 35 の 6 月の最低金利 1.090%で 2 か月ぶりに上昇

(独)住宅金融支援機構は、長期固定金利住宅ローン「フラット 35」と「フラット 50」(いずれも買取型)の取扱金融機関が適用する 6 月の融資金利を発表した。利率は取扱金融機関によって異なるが、35 年ローンのうち最も低いものは 1.090%で、前月(1.060%)より 0.03 P 上昇し 2 か月ぶりの上昇となった。

【フラット 35】◇返済期間「21 年以上 35 年以下」の場合の金利幅(融資率 9 割以下)=年 1.090~1.640%(取扱金融機関が提供する金利で最も多いのは 1.090%)◇同(融資率 9 割超)=年 1.530~2.080%(同 1.530%)◇返済期間「20 年以下の場合」の金利幅(融資率 9 割以下)=年 1.010~1.560%(同 1.010%)◇同(融資率 9 割超)=年 1.450~2.000%(同 1.450%)。

【フラット 50】◇返済期間「36 年以上 50 年以下」の場合の金利幅(融資率 9 割以下)=年 1.520~2.020%(取扱金融機関が提供する金利で最も多いのは 1.520%)◇同(融資率 9 割超)=年 1.960~2.460%(同 1.960%)。

[URL] <http://www.flat35.com/kinri/index.php/rates/top>

【問合せ先】 お客様コールセンター 0120-0860-35

国交省、不動産価格指数(住宅)の平成29年2月分は109.9、第4四半期商業用は114.7

国土交通省は平成29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28年第4四半期(平成28年10~12月分)の「商業用不動産 不動産価格指数」をまとめた。平成29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)」の全国の住宅総合指数(2010年平均=100)は109.9で、前年同月比4.5%上昇となった。内訳は、◇住宅地=99.5(前年同月比6.3%上昇)◇戸建住宅=101.8(同1.4%上昇)◇マンション=133.6(同5.8%上昇)。マンションは2013年3月分から48か月連続でプラスとなった。

平成28年第4四半期(平成28年10~12月分)の「商業用不動産 不動産価格指数」は、2010年平均を100として、「店舗」は126.7、「オフィス」は123.6、「倉庫」は105.6、「工場」は95.5、「マンション・アパート」(1棟)は129.1となった。これらを総合した「建物付土地総合指数」は122.2、前年同期比3.5%上昇し、2012年4~6月分より19期連続でプラスとなった。また、「商業地」は96.7、「工業地」は100.8となり、これらを総合した「土地総合指数」は98.5で同0.1%下落し6期ぶりのマイナス。「商業用不動産総合」(建物付土地総合、土地総合)は114.7で同2.7%上昇し、2012年10~12月分より17期連続でプラスとなった。

「不動産価格指数」は、IMF(国際通貨基金)等による国際指針の現時点での考え方に基づき、同省が作成し公表することで不動産市場の透明性が向上し、市場の分析や投資環境の整備などの一層の促進が期待されている。商業用不動産においても「不動産価格指数(住宅・商業用不動産)の整備に関する研究会」での検討を踏まえ、平成28年3月30日から「不動産価格指数(商業用不動産)」の試験運用を開始した。

[平成29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=1万1983件(前年同月比2.7%減)、291万7378㎡(同13.9%減)◇マンション=1万3975件(同5.1%増)、75万3059㎡(同3.9%増)。

《圏域別の指数動向》

〈南関東圏〉◇住宅総合指数=113.1(前年同月比6.2%増)◇住宅地=106.5(同12.6%増)◇戸建住宅=102.1(同2.1%増)◇マンション=129.8(同4.8%増)。

不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=2974件(前年同月比4.7%減)、50万4021㎡(同5.4%減)◇マンション=7904件(同6.3%増)、39万5840㎡(同5.1%増)。

〈名古屋圏〉◇住宅総合指数=100.6(前年同月比2.0%増)◇住宅地=84.3(同9.0%減)◇戸建住宅=99.3(同3.6%増)◇マンション=137.5(同10.2%増)。

不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=755件(前年同月比9.3%減)、17万2683㎡(同15.5%減)◇マンション=681件(同2.9%増)、4万6172㎡(同6.2%増)。

〈京阪神圏〉◇住宅総合指数=110.4(前年同月比2.3%増)◇住宅地=100.9(同2.9%増)◇戸建住宅=100.7(同1.8%減)◇マンション=135.3(同6.4%増)。

不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=2093件(前年同月比0.5%増)、29万8509㎡(同2.6%減)◇マンション=3004件(同8.0%増)、16万6949㎡(同2.7%増)。

〈東京都〉◇住宅総合指数=119.5(前年同月比5.6%増)◇住宅地=114.0(同13.5%増)

◇戸建住宅=105.0(同0.4%減)◇マンション=133.7(同4.7%増)。

不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=819件(前年同月比6.1%減)、10万1334㎡(同9.2%減)◇マンション=4511件(同5.0%増)、19万6046㎡(同3.2%増)。

〈愛知県〉◇住宅総合指数=102.3(前年同月比3.9%増)◇住宅地=85.0(同5.7%減)◇戸建住宅=100.6(同4.2%増)◇マンション=137.2(同13.1%増)。

不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=417件(前年同月比1.7%減)、8万2728㎡(同6.7%減)◇マンション=621件(同2.1%増)、4万1815㎡(同5.2%増)。

〈大阪府〉◇住宅総合指数=109.8(前年同月比1.1%増)◇住宅地=103.6(同3.9%増)◇戸建住宅=97.0(同4.9%減)◇マンション=134.5(同6.1%増)。

不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1049件(前年同月比4.5%減)、12万6676㎡(同7.6%減)◇マンション=1833件(同8.6%増)、9万7161㎡(同2.4%増)。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000127.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 30214

フォーラム

国交省、「不動産政策フォーラム」を6月26日に開催

国土交通省と(一財)不動産適正取引推進機構が共催で「不動産政策フォーラム～不動産分野の生産性革命～」を開催する。当協会を始め12団体が後援している。

今後の不動産に求められる役割に的確に応え、世界の不動産市場を牽引していくには、国土計画や都市計画、環境、健康・福祉、防災、不動産証券化に係る金融分野など、幅広い分野で横断的な政策アプローチを進め、消費者サービス拡大、業務効率化、新たなビジネス展開等につなげることが重要としている。同フォーラムは、不動産分野の生産性革命の実現を目指し産学官が集い、不動産をめぐる課題や展望を共有し、深化させる場とする。プログラムは2部制で、◇第1部「産・学リレー講演」(13:40～15:00)＝生活支援サービスによる地域価値の向上、ビッグデータの活用による市場分析などの産業界の最先端の事例や、まちづくり、不動産統計等に関する学会の最前線の研究について、日本大学スポーツ科学部教授・清水千弘氏、日本大学経済学部教授・中川雅之氏、ヤマトホールディングス(株)顧問・西澤侑希氏、(株)ナウキャスト データサイエンティスト・林祐輔氏らによる各界の第一人者が講演を行う◇第2部「パネルディスカッション」(15:10～16:00)＝これまでの不動産政策研究を踏まえ、来たる時代の不動産分野への期待や産業の発展について、東京大学大学院工学系研究科教授・浅見泰司氏、(一社)不動産協会専務理事・内田要氏、東京大学公共政策大学院教授・城山英明氏、(一社)不動産証券化協会専務理事・内藤伸浩氏、東京大学大学院経済学研究科教授・柳川範之氏らが登壇する。参加費は無料。日時と会場は、6月26日(月)13:30～16:00、すまい・るホール(東京都文京区)。定員は300名。詳細はURLから。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000150.html

【問合せ先】土地・建設産業局不動産課 03-5253-8111 内線 25116、25134



資格試験

不動産適取機構、「平成 29 年度宅地建物取引士資格試験」を 10 月 15 日に実施

(一財)不動産適正取引推進機構は、「平成 29 年度宅地建物取引士資格試験」を実施する。同試験の実施について 6 月 2 日付の官報で公告した。概要は次のとおり。◇受験申込書の受付期間=[インターネット申込み]7 月 3 日(月)9:30~7 月 15 日(土)21:59 まで。同機構のホームページから申込み。インターネット申込みでは、試験会場を事前に選択することが可能(先着順)。**[郵送申込み]**7 月 3 日(月)~7 月 31 日(月)まで。郵送の場合、簡易書留郵便で送付。消印は郵送申込み期間中の日付のみ有効。都道府県によっては、希望する試験会場の選択も可能。ただし郵送到着順の会場指定。◇**試験案内配布期間・場所**=配布期間は 7 月 3 日(月)~7 月 31 日(月)まで。各都道府県ごとの配布場所はホームページを参照。◇**受験手数料**=7000 円、消費税及び地方税は非課税。◇**受験資格**=年齢、性別、学歴等に関係なく、誰でも受験可能◇**試験日時**=10 月 15 日(日)13:00~15:00。ただし登録講習修了者は 13:10~15:00。受験に関する注意事項説明は 12:30 から◇**合格発表**=11 月 29 日(水)◇**試験の内容**=試験内容は概ね次のとおり①土地の形質、地積、地目及び種別並びに建物の形質、構造及び種別に関する事、②土地及び建物についての権利及び権利の変動に関する法令に関する事、③土地及び建物についての法令上の制限に関する事、④宅地及び建物についての税に関する法令に関する事、⑤宅地及び建物の需給に関する法令及び実務に関する事、⑥宅地及び建物の価格の評定に関する事、⑦宅地建物取引業法及び同法の関係法令に関する事。登録修了者については①及び⑤に掲げる事項に関する問題を免除。出題法令は、平成 29 年 4 月 1 日現在施行されている法令。出題数は 50 問。登録修了者については 45 問。詳細は URL を参照。 [URL] <http://www.retio.or.jp/exam/>

【問合せ先】試験部 03—3435—8181



協会だより

当協会、「宅地建物取引士受験対策講座」を 6 月 27 日より開催

「平成 29 年度宅地建物取引士資格試験」が 10 月 15 日(日)に実施されることから、当協会では、宅地建物取引士資格試験の合格に必要な知識の習得を目的とした受験対策講座を開催する。同講座は、頻繁に出題される分野(宅建業法、法令制限、民法)を中心に講義形式により学習し、最終日には模擬試験と解説講義を行い本試験に向けた対策を行うもの。講師は(株)プライシングジャパンの所属講師、同社オリジナルテキスト・問題集を使用する。受講料は 4 万円(税・テキスト代込)、欠席の回があっても受講料の返却は不可。開催期間は、6 月 27 日(火)~10 月 3 日(火)18:00~20:30、の全 14 回。ただし最終日(模擬試験及び解説講義)の 10 月 3 日(火)は 18:00~21:00。申込締切日は 6 月 20 日(火)(定員になり次第、締め切る)。受講者は、宅建本試験の終了後に合否報告することを参加要件とする。

講義内容や受講申込みなど詳細は URL から。 [URL] <http://www.zenjukyō.jp/>

【問合せ先】事務局 03—3511—0611