



今週の フラッシュ

成約は売り物件が減少も賃貸物件は2割増

～東日本レインズ、1月の首都圏不動産流通市場動向

(財)東日本不動産流通機構(東日本レインズ)がまとめた今年1月度(1月4日～31日)の「レインズ活用実績報告」と月例速報「首都圏不動産流通市場動向～マーケットウォッチ」によると、レインズ活用実績では、売物件と賃貸物件の新規登録件数はいずれも前年同月を上回った。成約報告においては、売物件が前年同月比1.3%減となった半面、賃貸物件が21.0%増と二桁の増加となり、全体の成約件数は15.1%増の2万3142件となった。また、条件検索(19.3%増)や図面検索(22.8%増)と、ともに二桁台の増加を示し、総アクセス件数は21.0%増の2617万5917件と「引き続き拡大基調が続いている」と分析している。

一方、今年1月度の「首都圏不動産流通市場動向」によると、中古マンションの成約件数は2305件(前年同月比3.3%減)で、前月の増加から再び減少に転じた。成約平均価格は2533万円で、前年同月比では2.0%下落、昨年4月以来10カ月連続の下落。中古戸建住宅の成約件数は756件(同6.3%減)で、昨年9月以来4カ月ぶりに減少。成約平均価格は2896万円で、前年同月比5.6%下落と2カ月連続の下落。

《2012年1月度のレインズ活用実績の概要》

[新規登録件数]=24万8846件(前年同月比2.5%増)うち 売物件=5万4968件(同9.6%増) 賃貸物件=19万3878件(同0.7%増)[成約報告件数] 売物件=5200件(同1.3%減) 賃貸物件=1万7942件(同21.0%増)[条件検索]851万7337件(同19.3%増) [図面検索]1631万5415件(同22.8%増) [東日本の1月末在庫件数]61万7856件(同4.9%増)、うち 売物件=18万740件(同10.8%増) 賃貸物件=43万7116件(同2.6%増) [総アクセス件数]2617万5917件(同21.0%増) と、2割台の大幅拡大が続いている。

《2012年1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=2305件(前年同月比3.3%減)で、再び前年同月を下回っている。都県別では東京都を除き、埼玉、千葉、神奈川の3県が前年同月比マイナス 成約㎡単価=首都圏平均38.78万円(同2.5%下落)、昨年7月以降7カ月連続の下落 成約平均価格=2533万円(同2.0%下落)、昨年4月以降10カ月連続の下落 成約平均面積=65.32㎡(同0.5%増)、2カ月連続の増加 平均築年数=18.40年 新規登録件数=1万5939件(同16.7%増)、22カ月連続で前年同月を上回り、増加率も再び拡大している。

【中古戸建住宅】 成約件数 = 756 件(前年同月比 6.3%減) 昨年 9 月以来 4 カ月ぶりに前年同月を下回った 成約平均価格 = 2896 万円(同 5.6%下落)、2 カ月連続で下落し、2 カ月連続して 3000 万円台を割り込んでいる 土地面積 = 首都圏平均 142.34 m²(同 1.7%減)、昨年 10 月以来 3 カ月ぶりに減少 建物面積 = 105.10 m²(同 1.6%減)、2 カ月連続の減少 平均築年数 = 19.59 年 新規登録件数 = 6017 件(同 14.0%増)、昨年 4 月以来 10 カ月連続の増加。

【新築戸建住宅】 成約件数 = 326 件(前年同月比 2.4%減) 前月の増加から再び減少 成約平均価格 = 3406 万円(同 2.7%上昇)、2 カ月ぶりに上昇 土地面積 = 首都圏平均 110.65 m²(同 2.4%減)、2 カ月連続の減少 建物面積 = 96.17 m²(同 1.5%増)、昨年 7 月以来 7 カ月連続の増加。

【土地(面積 100 ~ 200 m²)】 成約件数 = 348 件(前年同月比 5.5%増) 昨年 8 月以来 6 カ月連続の増加 成約 m²単価 = 20.18 万円(同 0.9%下落)、2 カ月連続の下落 成約平均価格 = 2815 万円(同 3.9%下落)、2 カ月連続の下落。

〔 U R L 〕 http://www.reins.or.jp/pdf/info/nl/nl_201201.pdf

http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw_201201.pdf

【問合先】総務部 03 - 5296 - 9350

政策動向

国交省、賃貸住宅標準契約書を改訂、原状回復内容を明確化

国土交通省は 2 月 10 日、「賃貸住宅標準契約書」の改訂版を発表した。「賃貸住宅標準契約書」は、1993(平成 5)年に賃借人の居住の安定の確保と賃貸住宅の経営の安定を図るため、住宅賃貸借の標準的な契約書の雛形として作成されたものだが、このほど、賃貸借当事者間の紛争の未然防止などの観点から、条項の改訂、解説コメントの追加などを行ったもの。

改訂の主な内容として、(1)暴力団など「反社会的勢力の排除」の条項を新設するとともに、(2)明け渡し時の原状回復内容を明確化したほか、(3)各条項の基本的な考え方となる解説コメントを新たに作成した。

なお、同省は今後、「定期賃貸住宅標準契約書」「サブリース住宅原賃貸借標準契約書」「終身建物賃貸借標準契約書」「サービス付き高齢者向け住宅事業の登録制度に係る参考とすべき入居契約書」についても、反社会的勢力の排除等の観点からの改訂を順次行う予定。今回改訂された「賃貸住宅標準契約書」の詳細は、下記 URL で。

〔 U R L 〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000069.html

【問合先】住宅局住宅総合整備課 03 - 5253 - 8111 内線 39364、39365

警察庁、「暴力団排除等のための部外への情報提供」で関係機関に通達

警察庁は、「暴力団排除等のための部外への情報提供について」と題する刑事局組織犯罪対策部長名の通達を、関係各局部課長、各附属機関の長などに対してこのほど

発出した。

近年、各都道府県警察において、暴力団排除条例が施行され、事業者が一定の場合に取引などの相手方が暴力団員・元暴力団員などに該当するかどうかを確認することが義務付けられるとともに、暴力団が資金獲得のために介入するおそれのある建設・証券などの業界を中心として、暴力団員に加え、元暴力団員などを各種取引から排除する仕組みが構築されている。一方、暴力団は暴力団関係企業や暴力団と共生する者を通じて様々な経済取引に介入して資金の獲得を図るなど、その組織や活動の実態を多様化・不透明化させていることから、事業者からも、これらの者に関する情報提供についての要望が高まっていることを踏まえ、条例においても事業者などに対し、必要な支援を行うことが都道府県の責務として規定されている。

通達では、こうした情勢の変化に的確に対応し、社会からの暴力団の排除を一層推進するため、暴力団情報の部外への提供については、その対応に遺漏のないよう要請している。通達文の詳細は、下記URLで閲覧できる。

{ URL } <http://www.npa.go.jp/sosikihanzai/index.htm>
<http://www.npa.go.jp/sosikihanzai/kikakubunseki/bunseki/kibun20120124.pdf>

【問合せ先】 刑事局組織犯罪対策部長 03 - 3581 - 0141 (代表)

国交省、宅建業法施行規則等の一部改正省令案で意見募集

国土交通省は、「宅地建物取引業法施行規則等の一部を改正する省令案」を策定したことから、その省令案に関する一般からの意見(パブリックコメント)を3月10日(土)まで受け付ける。

民法等の一部を改正する法律が4月1日から施行されるのに伴い、法人も未成年者の後見人の地位につけることとなり、宅地建物取引業法やマンションの管理の適正化の推進に関する法律が改正され、免許又は登録の申請者が未成年者であり、その後見人が法人である場合は、当該法人の役員についても欠格要件該当性の審査を行うこととなる。このため、宅地建物取引業法施行規則等において定める免許又は登録申請時の提出書類の範囲およびその様式について所要の改正を行うもので、今後、3月中旬の公布、4月1日からの施行を予定している。

{ URL } <http://search.e-gov.go.jp/servlet/Public?CLASSNAME=PCMMSTDETAIL&id=155120301&Mode=0>

【問合せ先】 土地・建設産業局不動産課 03 - 5253 - 8111 内線 25126、25129

国交省、東北と周辺地域でアスファルト合材(新材)が「均衡」に変化

国土交通省が2月10日にまとめた「主要建設資材需給・価格動向調査結果(2012年1月16日~20日現在、生コンや鋼材、木材など7資材13品目の価格や需給、在庫などの動向を調査)によると、東北地方とその周辺地域(11県:青森・岩手・宮城・秋田・山形・福島・茨城・栃木・群馬・千葉・新潟)の需給動向については、全ての資材が「均衡」で、前回調査(2012年1月1日~5日調査)と比べ大きな変化はみられない。

[東北地方及び周辺地域における建設資材の動向]【価格動向】 全ての資材が「横ばい」=全ての資材において、前回調査(2012年1月1日～5日調査)と比べて、大きな変化はみられない【需給動向】 全ての資材が「均衡」=アスファルト合材(新材)は、「『均衡』と『やや緩和』の境界上」から「均衡」に変化【在庫状況】 全ての資材が「普通」=全ての資材において、前回調査(2012年1月1日～5日調査)と比べて、大きな変化はみられない。

[東北地方6県における建設資材の動向]【価格動向】 全ての資材が「横ばい」=全ての資材において、前回調査(2012年1月1日～5日調査)と比べて、大きな変化はみられない【需給動向】 全ての資材が「均衡」=全ての資材において前回調査(2012年1月1日～5日調査)と比べて、大きな変化はみられない【在庫状況】 全ての資材が「普通」=全ての資材において、前回調査(2012年1月1日～5日調査)と比べて、大きな変化はみられない。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/000190539.pdf>

【問合先】土地・建設産業局建設市場整備課 03-5253-8111 内線24863、24864

環境共創イニシアチブ、2/29まで建築物節電改修支援事業費補助受付

一般社団法人環境共創イニシアチブは、2月29日(水)まで、「建築物節電改修支援事業費補助金」の公募を行っている。予算額は約150億円程度。事業期間は4月中旬～8月末日(工事完了は7月末まで。夏の電力需給に鑑みて工事完了時期を設定)。

補助対象事業は、(1)既存の民生建築物において行われること(新築・増築の建築物は対象としない)(2)既設の設備を改修等すること(3)設備の改修等によって、建物一棟の電力消費量に対して10%以上の節電効果があること(4)補助事業の遂行能力を有し、継続して節電効果に関する報告が可能なこと の要件を満たす事業。応募要項など詳細は、下記URLで閲覧できる。

[URL] <http://sii.or.jp/brownout/#material>

【問合先】審査第二グループ建築物節電担当 03-5565-4133

調査統計

国交省、2011年の建設工事受注動態統計、不動産業の発注は約1.5兆円

国土交通省がまとめた「建設工事受注動態統計調査報告」によると、2011年の受注高は前年比1.3%減の41兆569億円。うち元請受注高は29兆3839億円(前年比0.8%増)、下請受注高は11兆6730億円(同6.2%減)。2011年の元請受注高を発注者別にみると、「公共機関」が9兆407億円(同2.1%減)、「民間等」が20兆3431億円(同2.2%増)となっている。

「民間等」のうち、建築工事・建築設備工事(1件5億円以上)は4兆8252億円(同0.9%増)。このうち不動産業からの発注は1兆5795億円(同20.9%減)。2011年の発注は、ピークだった2007年の3兆5684億円の半分以下の水準となっている。不動産

業からの発注は足下でも低迷が続いており、同時に発表された昨年 12 月の調査報告でも 1321 億円(同 9.4%減)と、2 カ月連続で減少している。

〔 U R L 〕 <http://www.mlit.go.jp/common/000190950.pdf>

【問合先】総合政策局・建設統計室 03 - 5253 - 8111 内線 28622、28623

市場調査

三鬼商事、都心 5 区の空室率は前月比 0.22 P 増の 9.23% に上昇

三鬼商事がまとめた今年 1 月末時点の「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 36 棟、既存ビル 2625 棟)によると、都心 5 区(千代田・中央・港・新宿・渋谷)の平均空室率は 9.23% で、前月比 0.22 P 増と 4 カ月連続で上昇した。「1 月は拡張移転などテナント企業の前向きな移転の動きが一部の既存ビルに見られたものの、新規供給の影響もあり、この 1 カ月間に空室面積が約 2 万坪増加し、空室率の増加につながった」(同社)と分析。

一方、坪当たり平均賃料は 1 万 6920 円で、前年同月比 3.58% (628 円) の下落、前月比 0.07% (12 円) の下落となっている。「好条件のビルに拡張移転の動きも出てきているものの、空室面積の増加も続きテナント誘致競争に厳しさが増していることから、テナント企業の要望に柔軟に対応するケースが依然として多くみられる」(同)としている。

〔大型新築ビル(36 棟)〕 空室率 = 33.82% (前年同月比 17.43 P 上昇)。「1 月は大規模ビル 7 棟 = 延床面積合計約 9 万 5000 坪が竣工。大型テナントの相談や引き合いが進んだビルもみられたものの、供給量や供給棟数が多かったこともあり、空室を残して竣工となった」 平均月額坪当たり賃料 = 2 万 1999 円(前年同月比 1.97%、441 円下落、前月比 2.11%、474 円下落)。

〔大型既存ビル(2625 棟)〕 空室率 = 8.62% (前年同月比 0.30 P 下落)。「1 月は大型解約の影響が出ていた一方、館内増床や拡張移転のほか、統合に伴う借り換え移転などの動きがみられ、好条件のビルの成約が進んだ」 平均月額坪当たり賃料 = 1 万 6792 円(前年同月比 3.52%、612 円下落、前月比 0.04%、7 円下落)。

〔 U R L 〕 http://www.e-miki.com/market/download/sikyo/F1202_T0.pdf

【問合先】M ネット事業部 03 - 3275 - 0155

会員動向

事務所移転

(株)リビテックス(賛助会員)は 2 月 13 日から、本社事務所を移転した。

〔新所在地〕〒104-0031 東京都中央区京橋 3 - 14 - 6 齊藤ビル 9 階

T E L 0 3 - 6 2 2 8 - 7 0 6 1 F A X 0 3 - 3 5 6 2 - 0 3 1 2