

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers



中古M、成約件数 2.7%増、成約価格 7.1%上昇

～東日本レインズ、3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3月度(3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27万9770件(前年同月比3.7%増)と増加、このうち売物件の登録件数は6万7616件(同16.7%増)と増加し、賃貸物件の登録件数も21万2154件(同0.2%増)と増加した。成約報告をみると、売物件が9219件(同1.0%減)、賃貸物件が3万741件(同6.1%減)で、成約報告の合計は3万9960件(同5.0%減)と前年水準を下回った。

3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3819件で前年同月比2.7%増と、3か月ぶりに前年同月を上回った。成約㎡単価は52.11万円で同5.7%上昇、成約価格は3369万円で同7.1%上昇し、ともに2013年1月から63か月連続で前年同月を上回った。専有面積は64.66㎡、同1.3%拡大した。

地域別の成約件数をみると、埼玉県を除く各地域が前年同月比で増加。東京都区部1608件(同2.3%増)、3か月ぶりに前年同月を上回った。多摩地区376件、前年同月と同数であった。横浜・川崎市659件(同7.9%増)、神奈川県他255件(同3.7%増)、双方とも前月に続いて前年同月を上回った。埼玉県452件(同0.9%減)、ほぼ横ばいながら6か月連続で前年同月を下回った。千葉県469件(同2.4%増)、4か月ぶりに前年同月を上回った。成約㎡単価は千葉県と神奈川県他を除く各地域が前年同月比で上昇。東京都区部76.91万円(同7.8%上昇)、2012年10月から66か月連続で前年同月を上回った。多摩地区41.56万円(同9.0%上昇)、2か月連続で前年同月を上回った。横浜・川崎市46.74万円(同3.4%上昇)、2か月ぶりに前年同月を上回った。神奈川県他は30.24万円(同2.0%下落)、2か月ぶりに前年同月を下回った。埼玉県30.47万円(同3.0%上昇)、5か月連続で前年同月を上回った。千葉県26.95万円(同1.2%下落)、3か月ぶりに前年同月を下回った。

中古戸建住宅の成約件数は1274件(同2.0%減)、3か月連続で前年同月を下回った。成約価格は3275万円(同6.9%上昇)、7か月連続で前年同月を上回った。土地面積は同1.2%縮小し、建物面積は同1.8%拡大。

《2018年3月度のレインズシステム利用実績の概要》

[新規登録件数] 27万9770件(前年同月比3.7%増)、うち◇売物件=6万7616件(同16.7%増)◇賃貸物件=21万2154件(同0.2%増)。[成約報告件数] 3万9960件(同5.0%減)、うち◇売物件=9219件(同1.0%減)◇賃貸物件=3万741件(同6.1%減)。[条件検索]

1276万5263件(同5.3%増)。[図面検索] 2721万8793件(同3.4%増)。[東日本月末在庫状況] 51万5977件(同2.8%減)、うち◇売物件=17万8197件(同6.0%増)◇賃貸物件=33万7780件(同6.8%減)。[総アクセス件数] 4439万7443件(同3.8%増)、2か月連続の前年同月比増加。

《2018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=3819件(前年同月比2.7%増)。◇成約平均㎡単価=52.11万円(同5.7%上昇)。◇成約平均価格=3369万円(同7.1%上昇)。◇成約平均面積=64.66㎡(同1.3%増)、4か月連続の拡大。◇平均築年数=20.65年。◇新規登録件数=1万8325件(同8.9%増)、7か月連続で前年同月を上回り、前月比も5.7%増加した。【中古戸建住宅】◇成約件数=1274件(前年同月比2.0%減)。東京都区部と多摩地区を除く各地域が前年同月比で減少。千葉県は4か月連続、埼玉県は3か月連続で前年同月を下回った。◇成約平均価格=3275万円(同6.9%上昇)。多摩地区、横浜・川崎市、神奈川県他が前年同月比で2桁上昇となり、多摩地区は7か月連続で前年同月を上回った。◇土地面積=146.50㎡(同1.2%減)、3か月ぶりに前年同月を下回った。◇建物面積=106.57㎡(同1.8%増)、2か月ぶりに前年同月を上回った。◇平均築年数=21.04年◇新規登録件数=5814件(同7.6%増)、8か月連続で前年同月を上回り、前月比も4.0%増加。【新築戸建住宅】◇成約件数=476件(前年同月比16.8%減)、3か月連続の減少。◇成約平均価格=3289万円(同5.4%下落)、8か月連続の下落。◇土地面積=123.61㎡(同2.9%増)、7か月連続の拡大。◇建物面積=96.94㎡(同1.1%減)、2か月連続の縮小。【土地(面積100~200㎡)】◇成約件数=580件(前年同月比3.3%減)、2か月ぶりの減少。◇成約平均㎡単価=21.12万円(同7.2%上昇)、2か月連続の上昇。◇成約平均価格=3096万円(同8.3%上昇)、2か月連続の上昇。

[URL] http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/MW_201803data.pdf (マーケットウォッチ)

http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw_201803_summary.pdf (サマリーレポート)

http://www.reins.or.jp/pdf/info/nl/NL_201803.pdf (レインズ利用実績報告)

【問合せ先】03—5296—9350

政策動向

国交省、「家主向けDIY型賃貸借の手引き」等を作成

国土交通省では、賃貸住宅の流通促進の一環として、DIY型賃貸借の普及に取り組んでおり、DIY型賃貸借の活用を促進し、DIY型賃貸借による契約当事者間のトラブルを未然に防止する観点から、「DIY型賃貸借に関する契約書式例」や、DIY型賃貸借に関するガイドブックや手引きを作成している。「DIY型賃貸借」とは、借主(入居者)の意向を反映して住宅の改修を行うことができる賃貸借契約や賃貸物件で、借主自ら改修する場合や専門業者に発注する場合など、工事の実施方法は様々。

【主な内容】◇「DIY型賃貸借に関する契約書式例」=①DIY型賃貸借によるトラブルを未然に防止する観点から、DIY型賃貸借を行う場合に契約当事者間であらかじめ合意すべき内容を、賃貸借契約書の特約事項として作成するもの。②改修内容や明渡し時の原状回復の有無等を、貸主と借主の双方が明確に認識し、合意・承諾の上で、合意書を取り交わす方

式。③D I Y型賃貸借で大規模な工事を行う場合や転貸借(サブリース)により行う場合の契約上の留意点についても示している。◇「D I Y型賃貸借のすすめ」(ガイドブック)＝①D I Y型賃貸借とは。②D I Y型賃貸借でできること。③D I Y型賃貸借の手順や取決め事項のポイント等。◇「家主向けD I Y型賃貸借実務の手引き」＝①D I Y型賃貸借の契約書の作成方法。②D I Y型賃貸借で大規模な工事を行う場合や転貸借(サブリース)により行う場合の契約上の留意点。③D I Y型賃貸借を行う場合のQ & A等。

[URL] http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000046.html

【問合せ先】住宅局 住宅総合整備課 賃貸住宅対策室 03—5253—8111 内線 39334、39335

国土省、民法改正等を踏まえ「賃貸住宅標準契約書」等を改定

国土交通省は、民法改正や近年の家賃債務保証業者を利用した契約の増加等を踏まえて、「家賃債務保証業者型」や「極度額の記載欄」を設けた賃貸住宅標準契約書を作成するとともに、「サブリース住宅原賃貸借標準契約書」の改定等を行った。平成32年(2020年)4月1日に予定されている民法改正法の施行に向けて、同省では賃貸住宅の契約書のひな形としての活用を呼び掛けている。

【改定の概要】◇賃貸住宅標準契約書関係＝①近年、住宅の賃貸借においては、新規契約の約6割が機関保証を利用していることを踏まえ、従来、連帯保証人による借主の債務保証のみを規定していた標準契約書について、新たに「家賃債務保証業者型」を作成。②民法改正で個人根保証契約に極度額の設定が要件化されたこと等を踏まえ、従来の標準契約書を「連帯保証人型」として極度額の記載欄等を設けるとともに、具体的な極度額の設定に資するよう、家賃債務保証業者の損害額や明渡しに係る期間等をまとめた参考資料を作成。③両標準契約書について、原状回復や敷金返還の基本的ルールの明記等その他の民法改正の内容を反映。◇サブリース住宅原賃貸借標準契約書関係＝①賃料の改定時期等の明確化、サブリース業者から契約を解約できない期間の設定、賃貸不動産経営管理士等の記名押印欄の追加、転貸の条件項目への民泊の可否に関する事項の追加など、賃貸住宅管理業者登録制度をはじめ、現在を取り巻く環境の変化等を踏まえて改定。②原状回復や敷金返還の基本的ルールの明記等その他の民法改正の内容を反映。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000121.html

【問合せ先】住宅局 住宅総合整備課 賃貸住宅対策室 03—5253—8111 内線 39365

土地・建設産業局 不動産課 不動産指導室 03—5253—8111 内線 25133

国土省、「賃貸住宅標準管理委託契約書」を策定

国土交通省では、賃貸住宅管理の適正化に向けて、賃貸住宅管理業者登録制度の規定を踏まえた「賃貸住宅標準管理委託契約書」を策定した。

【背景】貸主が賃貸住宅管理業者に対し、アパート等の賃貸住宅一棟全体について管理を委託する場合の標準契約書としては、宅地建物取引業者が賃貸住宅の代理と併せて管理を行う場合の「住宅の標準賃貸借代理及び管理委託契約書」が平成6年に作成されて以降、その後の状況の変化に対応した改正が行われておらず、当該契約書の見直しが必要だった。

【見直しのポイント】平成23年に施行した賃貸住宅管理業者登録制度との整合を図るとと

もに、賃貸住宅の代理と併せて管理を行う実態が少なく、かつ、代理に関しては、別途「住宅の標準賃貸借代理契約書」があることから、今般の見直しでは「住宅の標準賃貸借代理及び管理委託契約書」から代理の業務を除いた上で、新たに賃貸住宅管理業の標準契約書を策定した。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000168.html

【問合せ先】 土地・建設産業局 不動産課 03—5253—8111 内線 25131、25133

国土交通省、「無電柱化推進計画」を策定、無電柱化法に基づく初の計画

国土交通省では、平成 28 年 12 月に施行された「無電柱化の推進に関する法律」(無電柱化法)に基づき、無電柱化の推進に関する施策の総合的、計画的かつ迅速な推進を図るため、法施行後初めての「無電柱化推進計画」を策定した。諸外国に負けない我が国本来の美しさを取り戻し、安全で災害にもしなやかに対応できる「脱・電柱社会」を目指す。

「無電柱化推進計画」では、2018 年度からの 3 年間で約 1400km の新たな無電柱化の着手を目標にしており、防災、安全・円滑な交通の確保、景観形成・観光振興等の観点から、無電柱化の必要性の高い道路について重点的に推進することとしている。また、計画を着実に実行していくため、コスト削減の推進や財政的措置、占用制限の拡大等、様々な施策を講じながら、地方ブロック無電柱化協議会等を通じて、道路管理者と関係事業者等が連携して取り組んでいく。

【無電柱化推進計画(概要)】◇無電柱化の手法＝①地中化方式(電線共同溝方式・自治体管路方式・要請者負担方式・単独地中化方式)、②地中化方式以外の手法(軒下配線方式・裏配線方式)。◇無電柱化推進計画の期間＝2018～2020 年度までの 3 年間。◇無電柱化の推進に関する目標①防災：都市部内の第 1 次緊急輸送道路＝無電柱化率 34%→42%、②安全・円滑な交通確保：バリアフリー化の必要な特定道路＝同 15%→51%、③景観形成・観光振興：世界文化遺産周辺の地区を代表する道路＝同 37%→79%、重要伝統的建造物群保存地区を代表する道路＝同 26%→74%、景観法に基づく景観地区等を代表する道路＝同 56%→70%、④オリンピック・パラリンピック関連：センター・コア・エリア内の幹線道路＝電線共同溝整備率 92%→完了。以上の目標を達成するためには、約 1400km の無電柱化が必要。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/road01_hh_000969.html

【問合せ先】 道路局 環境安全・防災課 03—5253—8111 内線 38272

道路局 路政課 03—5253—8111 内線 37362



事業者募集

国土交通省、平成 30 年度「長期優良住宅化リフォーム推進事業」の募集を開始

国土交通省は、既存住宅の性能向上や三世帯同居等の複数世帯の同居への対応に資する優良なリフォームを支援する平成 30 年度「長期優良住宅化リフォーム推進事業」について、補助対象事業の募集を開始した。

◇補助対象住宅＝リフォームを行う既存住宅(戸建住宅、共同住宅とも対象)。事務所や店舗など住宅以外の建物は対象外。◇主な事業要件＝リフォーム工事前にインスペクション

(建物の現況調査)を実施すること。リフォーム工事後に一定の住宅性能を有するようリフォーム工事を実施すること。リフォーム工事の履歴と維持保全計画を作成すること。◇**補助対象費用**＝リフォーム工事に要する費用。インスペクション、履歴作成、維持保全計画作成等に要する費用。◇**補助率・補助限度額**＝補助率：補助対象費用の1/3。補助限度額：リフォーム工事实施後の住宅性能に応じて100～250万円/戸。三世帯同居対応改修工事を実施する場合は50万円/戸を上限に加算。

◇**応募方法・期間**①**通年申請タイプ**＝本事業の要件に適合する場合は、受付期間内に事業者登録を実施することで、交付申請を行うことができる。事業者登録を実施する方：施工業者又は買取再販業者。事業者登録の受付期間：11月30日(金)まで。②**事前採択タイプ(安心R住宅)**＝本事業の要件に適合し、かつ「安心R住宅」の標章を付与して流通させる場合は、提案・採択を受けることで、一定の予算枠を確保することができる。提案者：「安心R住宅」の標章を付与することができるものとして国土交通省に登録された「特定既存住宅情報提供事業者団体」。提案の受付期間：9月28日(金)まで。③**事前採択タイプ(提案型)**＝本事業で定める住宅性能の基準には適合しないものの代替とする措置が同等の性能を有すると認められる場合等、リフォームによる住宅性能の向上または長期に性能を維持保全する仕組みが先導性・汎用性・独自性等を有するものについて、提案を受け付ける。提案者：施工業者又は買取再販業者。提案の受付期間：5月18日(金)まで。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000786.html

http://www.kenken.go.jp/chouki_r/

(交付申請前の住宅性能に関する技術的相談等に関する問合せ)

<http://www.choki-r-shien.com/> (交付申請、完了実績報告等の手続きに関する問合せ)

【問合せ先】 住宅局 住宅生産課 03—5253—8111 内線 39463、39431



協会だより

当協会の会員は企業会員 496 社、賛助会員 167 社に

当協会はこのほど開催した理事会で、正会員(企業会員)7社、賛助会員3社の入会を承認した。これにより3月23日現在、正会員(企業会員)496社、正会員(団体会員)17団体、正会員(特別会員)3団体、賛助会員167社となった。

今回承認された新規入会会員(会社名、所在地、代表者氏名・敬称略)は、次の通り。

<正会員(企業会員)>◇(株)エコ・テック(東京都品川区、山口健一)。◇(株)クレディセゾン(東京都豊島区、林野宏)。◇ハイアス・アンド・カンパニー(株)(東京都品川区、濱村聖一)。◇(株)ファミリーコーポレーション(東京都中央区、富吉範明)。◇(株)ベルテックス(東京都新宿区、梶尾祐司)。◇ホームポジション(株)(千葉県千葉市、伴野博之)。◇リストプロパティーズ(株)(神奈川県横浜市、北見尚之)。

<賛助会員>◇(株)エポスカード(東京都中野区、斎藤義則)。◇プラチナ出版(株)(東京都中央区、今井修)。

【問合せ先】 事務局 03—3511—0611