

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 7.8%増、成約価格 3.6%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2019年3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27万3074件で前年同月比2.4%減少、このうち売物件の登録件数は7万43件で同3.6%増加し、賃貸物件の登録件数は20万3031件で同4.3%減少した。成約報告をみると、売物件が1万51件で同9.0%増加、賃貸物件が2万9355件で同4.5%減少、成約報告の合計は3万9406件で同1.4%減少し、前年水準を下回った。

3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4117件で前年同月比7.8%増加となった。成約㎡単価は53.96万円で同3.6%上昇、成約価格は3490万円で同3.6%上昇し、ともに前月に続いて前年同月を上回った。専有面積は64.67㎡、同0.0%拡大と、ほぼ同じながら前年同月(64.66㎡)を上回った。地域別の成約件数をみると、多摩地区を除く各地域が前年同月比で増加。東京都区部は1757件と同9.3%増加し、前月に続いて前年同月を上回った。多摩地区は367件と同2.4%減少し、前月に続いて前年同月を下回った。横浜・川崎市は759件と同15.2%増加の2桁増となり、6か月連続で前年同月を上回った。神奈川県他は264件と同3.5%増加した。埼玉県は498件と同10.2%増加の2桁増となり、前月に続いて前年同月を上回った。千葉県は472件で同0.6%増加と、ほぼ横ばいながら5か月連続で前年同月を上回った。

成約㎡単価は多摩地区を除く各地域が前年同月比で上昇した。東京都区部は78.42万円と同2.0%上昇し、3か月連続で前年同月を上回った。多摩地区は40.21万円と同3.2%下落し、4か月ぶりに前年同月を下回った。横浜・川崎市は48.61万円と同4.0%上昇し、前月に続いて前年同月を上回った。神奈川県他は31.65万円と同4.6%上昇し、4か月連続で前年同月を上回った。埼玉県は31.78万円と同4.3%上昇し、10か月連続で前年同月を上回った。千葉県は28.55万円と同5.9%上昇し、5か月連続で前年同月を上回った。

中古戸建住宅の成約件数は1350件と同6.0%増加し、5か月連続で前年同月を上回った。成約価格は3182万円と同2.8%下落し、3か月連続で前年同月を下回ったが、前月比では2か月連続で上昇した。土地面積は同0.4%縮小、建物面積も同1.6%縮小した。

《2019年3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] 27万3074件(前年同月比2.4%減)、うち◇売物件=7万43件(同3.6%

増)◇賃貸物件=20万3031件(同4.3%減)。「成約報告件数」3万9406件(同1.4%減)、うち◇売物件=1万51件(同9.0%増)◇賃貸物件=2万9355件(同4.5%減)。「条件検索」1273万4717件(同0.2%減)。「図面検索」2627万601件(同3.5%減)。「東日本月末在庫状況」47万6102件(同7.7%減)、うち◇売物件=19万801件(同7.1%増)◇賃貸物件=28万5301件(同15.5%減)。「総アクセス件数」4328万399件(同2.5%減)。

《2019年3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=4117件(前年同月比7.8%増)。◇成約平均㎡単価=53.96万円(同3.6%上昇)。◇成約平均価格=3490万円(同3.6%上昇)。◇成約平均面積=64.67㎡(同0.0%拡大)。◇平均築年数=21.05年。◇新規登録件数=1万8451件で同0.7%増加となり、ほぼ横ばいながら2017年9月から19か月連続で前年同月を上回った。前月比も4.4%増加した。

【中古戸建住宅】◇成約件数=1350件(前年同月比6.0%増)。東京都区部と千葉県を除く各地域が前年同月比で増加し、神奈川県他は8か月連続、多摩地区は6か月連続で前年同月を上回った。◇成約平均価格=3182万円(同2.8%下落)。多摩地区、横浜・川崎市、神奈川県他が前年同月比で下落し、多摩地区と神奈川県他は2桁の下落となった。◇土地面積=145.95㎡(同0.4%縮小)。◇建物面積=104.85㎡(同1.6%縮小)。◇平均築年数=21.70年◇新規登録件数=6343件で同9.1%増加し、2017年8月から20か月連続で前年同月を上回った。前月比も6.6%増加した。

【新築戸建住宅】◇成約件数=596件(前年同月比25.2%増)、3か月連続の増加。◇成約平均価格=3557万円(同8.1%上昇)、3か月ぶりの上昇。◇土地面積=123.56㎡(同0.0%縮小)、3か月連続の縮小。◇建物面積=99.12㎡(同2.3%拡大)、2か月連続の拡大。

【土地(面積100~200㎡)】◇成約件数=695件(前年同月比19.8%増)、3か月連続の増加。◇成約平均㎡単価=20.61万円(同2.4%下落)、4か月ぶりの下落。◇成約平均価格=2996万円(同3.2%下落)、4か月ぶりの下落。

[URL] http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/MW_201903data.pdf (マーケットウォッチ)

http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw_201903_summary.pdf (サマリーレポート)

http://www.reins.or.jp/pdf/info/nl/NL_201903.pdf (レインズ利用実績報告)

【問合せ先】03—5296—9350

事業者募集

国土省、「住宅ストック維持・向上促進事業」の提案の募集を開始

国土交通省は、平成31年度「住宅ストック維持・向上促進事業」の提案の募集を開始した。同事業は、中古住宅・リフォーム市場の健全な発展に向け、住宅市場において良質な住宅ストックが適正に評価され、消費者の住生活に関するニーズに的確に対応できる環境の整備に取り組む事業者等を支援するもの。

【事業概要】

(1)住まいの価値向上プロジェクト 2019(「良質住宅ストック形成のための市場環境整備促進事業」に採択されたプロジェクトの略称)＝関係主体が連携した協議会等が行う、良質な

住宅ストックの維持向上・評価・流通・金融等の一体的な仕組みの開発・周知、当該仕組みの試行を支援する事業。また、「安心R住宅」について特別枠を設定し、優先的に支援を行う（安心R住宅版）。◇**事業主体**＝関係主体が連携した協議会等。◇**補助対象・補助率・補助上限**＝①開発・普及に係る費用（上限 2000 万円／事業、補助率：定額）。②試行に係る費用（上限 100 万円／戸）、住宅の質の適切な維持・向上に要する経費（補助率：定額）、開発する仕組みに対応するための質の向上に要する経費（補助率：1/3）。

(2) **消費者の相談体制の整備事業**＝住宅の関係主体が参画する協議会等が行う、住生活に関するニーズを一元的に受け付け、専門家が連携して多様な消費者のニーズに対して的確に助言・提案を行うサポート体制の整備を支援する事業。◇**事業主体**＝住宅の関係主体が参画する協議会。◇**補助対象・補助率・補助上限**＝①サポート体制の検討・整備・普及に要する経費（定額）。②サポート体制の実施に要する経費（定額）。

(3) **リフォームの担い手支援事業**＝民間事業者等が行う、リフォーム事業者の資格や施工実績、依頼者の評価等の情報を提供し、トラブル対応等に備えた第三者委員会を設置する等、消費者が安心して事業者を選択できるウェブサイトの整備を支援する事業。◇**事業主体**＝民間事業者等。◇**補助対象・補助率・補助上限**＝①ウェブサイトを整備・運営する取り組みへの支援（上限 2000 万円／件）、第三者委員会の設置運営等に係る経費（定額）、システム整備費（2/3）。②リフォーム事業者が情報掲載するリフォームプランの作成等経費（定額、10 万円／事業者）。

【募集締切】 4月24日（水）まで。継続事業は4月12日（金）まで。事業(1)のうち、安心R住宅版は12月27日（金）まで。**【選定方法】** 事業(1)＝外部有識者等からなる評価委員会等において評価を行う。安心R住宅版は、評価委員会において、包括的な評価の承認を得た上で、随時、選定する。事業(2)(3)＝国土交通省において書類審査等を行う。**【採択事業の公表】** 5月下旬を目処に、国土交通省より応募者に審査結果を通知するとともに、ホームページにて採択事業を公表する。継続事業については、審査が終了し次第、審査結果の通知を行う。事業(1)のうち、安心R住宅版については随時受付を行い、都度審査結果の通知を行う。

事業の詳細や応募方法等は下記URLを参照のこと。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000851.html

【問合せ先】 住宅局 住宅生産課 住宅瑕疵担保対策室 03—5253—8111 内線 39448、39432

◇**応募書類、提出方法**＝ [URL] <http://www.kashihoken.or.jp/homestock2/>

【問合せ先】 (一社)住宅瑕疵担保責任保険協会 03—3580—0331

お知らせ

国交省、「大家さんのための単身入居者の受入れガイド」作成

国土交通省は、「《大家さんのための》単身入居者の受入れガイド」をこのほど発行した。同省のホームページ(HP)からダウンロードができるようになっている。

大家さんの中には単身入居者が亡くなり、相続人等が分からない又は支援の期待ができない場合に「居室内の残置物をどう処分したらいいのかわからない」「手続きが煩雑」といった声がある。このため、賃貸借契約の終了や残置物の処理に関連する現行法令や制度等にどの

ようなものがあるかを整理するとともに、様々な工夫や取組みを紹介することとした。

【《大家さんのための》単身入居者の受入れガイド[平成31年3月、発行：国土交通省住宅局住宅総合整備課・安心居住推進課、協力：法務省民事局](PDF、カラー・全8頁)】＝◇背景。◇単身入居者受入れの基本的な対応の流れ。◇活用可能な制度、①終身建物賃貸借契約の締結、②相続財産管理人、③居住支援協議会や居住支援法人等のサービスの活用、④家賃債務保証業者の活用、⑤損害保険の活用、⑥少額短期保険の活用。

ガイドのダウンロードなど詳細は、下記の同省URLを参照のこと。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000016.html

(国土交通省HP> 政策・仕事> 住宅・建築> 住宅> 民間賃貸住宅「その他(新着順)」)

<http://www.mlit.go.jp/common/001282891.pdf>

(《大家さんのための》単身入居者の受入れガイド)

説明会

東京都「魅力的な移転先整備事業」事業者募集開始の公表等について説明会、4/19開催

東京都から、「都有地活用による魅力的な移転先整備事業」の第1弾「足立区江北地区」事業者募集要項の公表、及び第2弾「足立区関原地区」事業実施方針の公表について、当協会に周知依頼があった。第1弾、第2弾ともに、都は公表内容の説明会を4月19日(金)に行う。

都は、災害に強い都市の実現に向け、防災都市づくり推進計画に基づき、老朽化した木造建築物が特に集積するなど、震災時に特に甚大な被害が想定される地域を対象に、延焼遮断帯の形成や市街地の不燃化に取り組んでいる。これらの取組みをさらに加速するため、コミュニティを維持しながら木密地域にお住まいの権利者などの移転を促す「都有地活用による魅力的な移転先整備事業」を民間事業者とともに進めていく。第1弾となる足立区江北地区では、昨年11月に公表した事業実施方針を基に、整備する住宅の規模や家賃などを具体化し、この度、魅力ある住環境を備えた一般賃貸住宅の整備を行う事業者の募集を開始する。また、第2弾となる足立区関原地区では、住宅を整備する前に入居希望者を募り、設計内容や住まい方に対する希望を聞き取りながら事業を進めることなどを盛り込んだ事業実施方針を策定した。

【第1弾「足立区江北地区」事業者募集要項の概要】◇所在地＝足立区江北四丁目18番。◇面積＝776.99㎡。◇提案に当たっての主な条件(事業用住宅の戸数及び家賃等)。①単身世帯向け＝専用床面積30㎡以上、5戸以上、7万円/月程度。②夫婦世帯向け＝専用床面積35㎡以上、4戸以上、8万円/月程度。③子育て世帯向け＝専用床面積55㎡以上、1戸以上、10万円/月程度。◇選定方式＝公募型プロポーザル方式。◇審査方法＝外部委員で構成する審査委員会により、提案内容や貸付料などを総合的に審査し、事業予定者を決定。◇提案書等の受付＝7月12日(金)。◇事業予定者の決定＝9月頃。

【第2弾「足立区関原地区」事業実施方針の概要】◇所在地＝足立区関原一丁目4番。◇面積＝683.08㎡。◇募集要項等の公表＝9月頃。◇事業予定者の決定＝2020年3月頃。

【説明会】◇第1弾「足立区江北地区」事業者募集要項説明会。日時・会場・申込締切＝4月19日(金)、15:00～16:30、東京都庁第一本庁舎25階「117会議室」(東京都新宿区)。4月16

日(火)、16:00。◇第2弾「足立区関原地区」事業実施方針説明会。日時・会場・申込締切＝開催時間が13:30～14:30。それ以外は「第1弾」と同じ。詳細や説明会申込等はURLを参照。

〔URL〕<http://www.metro.tokyo.jp/tosei/hodohappyo/press/2019/03/29/07.html>

【問合せ先】都市整備局 市街地整備部 防災都市づくり課 03—5320—5029

東京都、認知症高齢者グループホーム緊急整備事業等の補助制度説明会、5/20 開催

東京都から、「認知症高齢者グループホーム緊急整備事業、都市型軽費老人ホーム整備事業等補助制度説明会」の開催について、当協会へ周知依頼があった。

都では、今後更なる増加が見込まれる認知症高齢者が家庭的な環境と地域住民との交流のもとで暮らしていけるよう、平成10年度から「認知症高齢者グループホーム緊急整備事業」を実施している。また、地価の高い都市部におけるひとり暮らし低所得高齢者向けに、平成22年度から「都市型軽費老人ホーム整備事業」も行っている。グループホームや都市型軽費老人ホーム等の設置促進を図るため、整備費補助制度等について、説明会を開催する。

【対象】グループホーム運営事業者、福祉施設運営事業者、土地・建物所有者(オーナー)などで東京都における整備事業、補助制度に関心のある人。【内容】認知症高齢者グループホーム、都市型軽費老人ホーム、介護専用型有料老人ホーム、ショートステイ、サービス付き高齢者向け住宅等の事業の仕組みと補助制度について。【日時・会場・定員】5月20日(月)、13:30～17:00(受付開始13:00)、東京都庁第一本庁舎5階「大会議場」(東京都新宿区)、500名。【申込締切日】5月8日(水)。事業の詳細や説明会の申込方法などはURLを参照。

〔URL〕<http://www.metro.tokyo.jp/tosei/hodohappyo/press/2019/03/25/07.html>

【問合せ先】福祉保健局 高齢社会対策部 施設支援課
認知症高齢者グループホームについて 03—5320—4252
都市型軽費老人ホーム等について 03—5320—4321

一般公開

建築研究所、研究施設の一般公開を4月21日開催

国立研究開発法人建築研究所は、研究施設の「一般公開」(協力:国土技術政策総合研究所)を開催する。平成31年度「科学技術週間」の一環で行われるもので、見学ツアー形式。4つのコース(A・B・C・D)があり、A～Cコースは2回、Dコースは1回実施。また、同研究所展示館では、最近の研究内容のパネル展示も行う。

【Aコース】建築材料実験棟→ばくろ試験場。定員25名。①9:00開始、②14:00開始。

【Bコース】実大構造物実験棟→構工法実験棟。定員25名。①10:00開始、②13:00開始。

【Cコース】強度試験棟→通風実験棟。定員25名。①11:00開始、②15:00開始。

【Dコース】実大火災実験棟。定員30名。①13:00開始。

【開催日・会場】4月21日(日)、建築研究所(茨城県つくば市)。電話による事前予約が必要。定員になり次第、締切る。展示館見学のみは予約不要。申込みなど詳細はURLを参照。

〔URL〕<http://www.kenken.go.jp/index.html>

【問合せ先】総務課 029—864—2151