

2019.12.13 No. 0328

発行/毎週金曜日

一般社団法人 全国住宅産業協会

〒102-0083 東京都千代田区麹町 5-3

TEL03-3511-0611 FAX03-3511-0616

全住協 HP <http://www.zenjukyo.jp/>

# 週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers



## 中古M、成約件数 1.6%減、成約価格 7.6%上昇

### ～東日本レインズ、11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)は、2019年11月度の「レインズシステム利用実績報告(東日本)」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」をまとめた。

東日本のレインズシステム利用実績は、新規登録件数が21万7058件で前年同月比9.8%減少、このうち売物件の登録件数は6万7001件で同0.6%減少し、賃貸物件の登録件数は15万57件で同13.4%減少した。成約報告をみると、売物件が7927件で同2.5%減少、賃貸物件が1万7531件で同9.1%減少、成約報告の合計は2万5458件で同7.2%減少し、前年水準を下回った。

11月の首都圏[1都3県・6地域=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3175件で前年同月比1.6%減少し、前月に続いて前年同月を下回った。成約㎡単価は55.01万円で同8.2%上昇、成約価格は3548万円で同7.6%上昇し、ともに10か月連続で前年同月を上回った。成約専有面積は64.50㎡、同0.6%縮小でほぼ横ばいだった。

地域別の成約件数をみると、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。東京都区部は1372件で前年同月比6.0%増加した。多摩地区は343件で同6.5%増加した。横浜・川崎市は540件で同5.9%減少し、前月に続いて前年同月を下回った。神奈川県他は195件で同22.3%減の大幅な減少となり、6か月連続で前年同月を下回った。埼玉県は327件で同11.6%減少し、前月に続いて2桁減となった。千葉県は398件で同3.9%減少し、前月に続いて前年同月を下回った。

地域別の成約㎡単価は、全ての地域が前年同月比で上昇。東京都区部は80.57万円で同6.0%上昇し、11か月連続で前年同月を上回った。多摩地区は38.97万円で同2.2%上昇し、前月に続いて前年同月を上回った。横浜・川崎市は48.29万円で同3.9%上昇した。神奈川県他は32.56万円で同11.3%上昇の2桁上昇となり、3か月連続で前年同月を上回った。埼玉県は32.86万円で同4.1%上昇し、5か月連続で前年同月を上回った。千葉県は28.53万円で同2.6%上昇し、4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1054件で同2.0%減少し、前月に続いて前年同月を下回った。成約価格は3087万円で同1.1%下落し、3か月ぶりに前年同月を下回った。成約土地面積は同2.0%縮小、成約建物面積も同0.8%縮小した。

## 《2019年11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] 21万7058件(前年同月比9.8%減)、うち◇売物件=6万7001件(同0.6%減)◇賃貸物件=15万57件(同13.4%減)。[成約報告件数] 2万5458件(同7.2%減)、うち◇売物件=7927件(同2.5%減)◇賃貸物件=1万7531件(同9.1%減)。[条件検索] 1211万128件(同1.5%減)。[図面検索] 2387万9516件(同2.5%減)。[東日本月末在庫状況] 48万5273件(同10.6%減)、うち◇売物件=20万2392件(同7.0%増)◇賃貸物件=28万2881件(同20.0%減)。[総アクセス件数] 3982万1354件(同4.4%減)。

## 《2019年11月度の首都圏不動産流通市場の動向(成約状況)》

【中古マンション】◇件数=3175件(前年同月比1.6%減)。◇平均㎡単価=55.01万円(同8.2%上昇)。◇平均価格=3548万円(同7.6%上昇)。◇平均専有面積=64.50㎡(同0.6%縮小)。◇平均築年数=22.15年(前年同月21.73年)。◇新規登録件数=1万6640件で前年同月比6.1%減少し、3か月連続で前年同月を下回った。前月比も2.3%減少した。

【中古戸建住宅】◇件数=1054件(前年同月比2.0%減)。東京都区部と多摩地区、千葉県が前年同月比で減少し、千葉県は前月に続いて2桁減となった。◇平均価格=3087万円(同1.1%下落)。埼玉県と神奈川県他を除く各地域が前年同月比で下落し、東京都区部と横浜・川崎市は3か月ぶりに前年同月を下回った。◇平均土地面積=143.57㎡(同2.0%縮小)。◇平均建物面積=104.39㎡(同0.8%縮小)。◇平均築年数=22.08年(前年同月20.79年)◇新規登録件数=6327件で前年同月比4.9%増加し、2017年8月から28か月連続で前年同月を上回った。前月比も2.1%増加した。

【新築戸建住宅】◇件数=444件(前年同月比5.0%増)、2か月ぶりの増加。◇平均価格=3476万円(同2.0%上昇)、4か月連続の上昇。◇平均土地面積=123.91㎡(同0.2%縮小)、2か月連続の縮小。◇平均建物面積=99.24㎡(同1.3%拡大)、10か月連続の拡大。

【土地(面積100~200㎡)】◇件数=470件(前年同月比10.1%減)、2か月連続の減少。◇平均㎡単価=19.83万円(同6.2%上昇)、2か月連続の上昇。◇平均価格=2889万円(同4.7%上昇)、2か月連続の上昇。

[URL] <http://www.reins.or.jp/library/>(月例マーケットウォッチ)

<http://www.reins.or.jp/overview/#report>(レインズシステム利用実績報告)

【問合せ】03—5296—9350

## 調査統計

### 国土省、令和元年8月の不動産価格指数(住宅総合)は前年比57か月連続増

国土交通省は、令和元年8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)」と令和元年第2四半期(4~6月)分の「不動産価格指数(商業用不動産)」をまとめた。

令和元年8月分の「不動産価格指数(住宅)」(2010年平均=100)によると、全国の住宅総合指数は112.9で、前年同月比0.7%上昇、2014年12月分から57か月連続でアップした。内訳は◇住宅地=99.9(前年同月比3.0%下落)◇戸建住宅=100.9(同0.9%下落)◇マンション(区分所有)=147.8(同3.4%上昇)。マンションは2013年3月分から78か月連続のアップとなった。

令和元年第2四半期分の全国の「不動産価格指数(商業用不動産)」(2010年平均=100)は、「店舗」が146.3、「オフィス」が151.1、「倉庫」が109.9、「工場」が110.9、「マンション・アパート(一棟)」が132.3となった。これらを総合した「建物付土地総合指数」は132.4で前年同期比1.0%上昇し、2期連続のアップ。また、「商業地」が101.6、「工業地」が104.2となり、これらを総合した「土地総合指数」は103.0で同0.2%下落し、2期ぶりのダウン。「商業用不動産総合指数」(建物付土地総合、土地総合)は122.0で同1.0%下落し、2期ぶりの下落となった。

「不動産価格指数」は、IMF(国際通貨基金)等による国際指針に基づき、不動産市場価格の動向を表すものとして、国土交通省が作成したもの。全国・地域別、住宅・商業用別の市場分析を通じて、投資環境の整備などが進むことを目的としている。

#### 〔令和元年8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=1万4946件(前年同月比4.2%増)、361万1063㎡(同0.5%拡大)◇マンション=1万5444件(同2.0%増)、84万1447㎡(同3.1%拡大)。

〈南関東圏(埼玉・千葉・東京・神奈川)〉◇住宅総合指数=116.1(前年同月比0.2%上昇)◇住宅地=108.5(同0.6%上昇)◇戸建住宅=99.0(同4.3%下落)◇マンション=141.2(同1.7%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=3601件(前年同月比5.3%増)、60万6161㎡(同7.1%拡大)◇マンション=8825件(同1.9%増)、44万341㎡(同2.9%拡大)。

〈名古屋圏(岐阜・愛知・三重)〉◇住宅総合指数=112.5(前年同月比11.7%上昇)◇住宅地=106.7(同15.3%上昇)◇戸建住宅=104.4(同9.9%上昇)◇マンション=157.6(同9.4%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=975件(前年同月比0.1%減)、23万3920㎡(同3.6%拡大)◇マンション=767件(同2.0%増)、5万1143㎡(同1.3%縮小)。

〈京阪神圏(京都・大阪・兵庫)〉◇住宅総合指数=117.6(前年同月比1.1%上昇)◇住宅地=103.7(同4.1%下落)◇戸建住宅=103.6(同1.1%下落)◇マンション=156.1(同7.3%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=2454件(前年同月比9.8%増)、34万3397㎡(同6.2%拡大)◇マンション=3060件(同1.4%増)、17万8748㎡(同4.4%拡大)。

〈東京都〉◇住宅総合指数=128.1(前年同月比2.0%上昇)◇住宅地=128.1(同12.7%上昇)◇戸建住宅=105.2(同6.7%下落)◇マンション=146.8(同1.9%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1062件(前年同月比19.1%増)、12万3620㎡(同12.4%拡大)◇マンション=5263件(同4.6%増)、23万482㎡(同6.9%拡大)。

〈愛知県〉◇住宅総合指数=117.0(前年同月比14.2%上昇)◇住宅地=112.4(同19.7%上昇)◇戸建住宅=107.0(同11.7%上昇)◇マンション=160.0(同11.3%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=527件(前年同月比0.6%増)、10万8269㎡(同3.3%拡大)◇マンション=717件(同3.6%増)、4万7549㎡(同0.6%拡大)。

〈大阪府〉◇住宅総合指数=117.0(前年同月比1.3%上昇)◇住宅地=110.0(同3.0%下落)◇戸建住宅=98.2(同2.8%下落)◇マンション=151.8(同6.9%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1271件(前年同月比12.9%増)、14万564㎡(同5.6%拡大)◇マンション=1887件(同5.4%増)、10万5469㎡(同6.4%拡大)。

〔URL〕[http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05\\_hh\\_000195.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000195.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 30222、30214



## 政策動向

### 「建築基準法施行令の一部を改正する政令」が来年4月1日から施行

建築技術に関する研究開発の進展や技術的知見の蓄積を踏まえ、防火・避難関係規定の合理化等を行った「建築基準法施行令の一部を改正する政令」が、12月6日(金)、閣議決定された。

【背景】近年の研究開発の進展や技術的知見の蓄積に伴い、建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)における、火災時に火災の拡大を防ぎ、在館者を安全に避難させることを目的とした防火・避難関係規定について、安全性の確保を前提としつつ、建築物の特性等に応じた基準の設定や既存の規定の合理化が可能となった。このため、これらの規定について見直しを行うほか、遊戯施設の構造基準の具体化等の所要の改正を行う。

【概要】(1)防火・避難関係規定の合理化。①窓その他の開口部を有しない居室の範囲の合理化＝窓その他の開口部を有しない居室は、その区画する主要構造部を耐火構造等としなければならないとされているところ、避難上支障がないものとして国土交通大臣が定める基準に適合する居室はこの対象から除くこととする。②敷地内に設けるべき通路の幅員の合理化＝一定の用途や規模等の建築物は敷地内の通路の幅員を1.5m以上としなければならないところ、階数が3以下で延べ面積200㎡未満の建築物については、0.9m以上確保すればよいこととする一等防火・避難関係規定の改正を行う。(2)遊戯施設の客室部分に係る構造基準の具体化＝客席部分の構造は、客席にいる人が他の構造部分に触れることにより危害を受けるおそれのないものとして国土交通大臣が定めた構造方法を用いるものとしなければならないこととする。(3)その他＝実費を勘案した構造計算適合判定資格者検定に係る受検手数料の見直しを行うこととする。【スケジュール】閣議決定：12月6日(金)、公布：12月11日(水)、施行：令和2年4月1日(水)。詳細はURLを参照のこと。

〔URL〕[http://www.mlit.go.jp/report/press/house05\\_hh\\_000811.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000811.html)

【問合せ先】国土交通省 住宅局 建築指導課 03—5253—8111

(1)＝内線 39529、(2)＝内線 39568、(3)＝内線 39537



## お知らせ

### 省エネ・省資源対策推進会議、「冬季の省エネルギーの取組」を決定

省エネルギー・省資源対策推進会議省庁連絡会議は、11月から3月において冬季の省エネルギーの取組を促進するため、平成元年度「冬季の省エネルギーの取組について」を決定した。同連絡会議は、関係政府機関で構成されており、毎年、夏と冬の省エネキャンペーン期間が始まる前に開催されている。

この決定に基づき、11月から3月までの冬の省エネキャンペーンの期間において、各方面に省エネルギーの取組を呼びかけ、国、地方公共団体、事業者及び国民が一体となった省エネルギーの取組をより一層推進することとしている。また、政府自らも率先して、暖房中の室温の適正化や照明の削減など、省エネルギーの取組を実践する。

### 【冬季の省エネルギーの取組について(一部を抜粋)】

産業界(関係団体、関係業界等)、地方公共団体、NPO等に対する周知及び協力要請。

[住宅・ビル等関係について]住宅・ビル等の省エネルギー対応=◇住宅、ビル等の新築、増改築、改修等に当たっては、エネルギー消費性能の向上を図るため、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(建築物省エネ法)に基づく住宅及び建築物の省エネルギー基準を踏まえ、断熱材の利用、設計・施工上の工夫による熱負荷の低減などの的確な設計及び施工を行うこと。そして、積極的に省エネと再エネを組み合わせることで一次エネルギーの収支をゼロとすることを目指したZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)・ZEB(ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)を始めとするエコ住宅及び建築物の新築や断熱改修等のエコリフォームに努めること。◇住宅、ビル等の販売又は賃貸を行う事業者は、その販売又は賃貸を行う建築物について、省エネ性能表示のガイドラインに基づき、エネルギー消費性能を表示するよう努めること。◇また、デマンドリスポンスに対応した時間帯別・季節別の電気料金メニューが選択できる場合はその活用にも努めるとともに、エネルギー管理システム(BEMS・HEMS等)の導入により、ビルの運用方法、住宅の住まい方の改善によるピーク対策及び省エネルギーに努めること。◇ビル等においては、省エネルギー診断やESCO事業等を活用し、より高効率な設備・機器の導入や適切な運転方法への見直し等により、省エネルギー化を進めること。詳細については下記URLを参照のこと。

[URL] <https://www.meti.go.jp/press/2019/10/20191009004/20191009004.html>  
(経済産業省「冬季の省エネルギーの取組について」)

### 不動産流通推進C、「公認 不動産コンサルティングマスター」登録制度が変更

国土交通大臣の登録を受けて、(公財)不動産流通推進センターにより実施している「公認不動産コンサルティングマスター」の登録制度が2020年4月1日から変更になる。

2020年4月1日以降は、更新手続き期間中に手続きが完了しなかった場合、登録が抹消となるので注意すること。また、既に登録証の有効期限が切れたままとなっている人は、2020年3月31日までに更新の手続きが完了しない場合、登録が抹消される。手続き可能期間については、認定証の「有効期限」を確認の上、下記及び次頁を参照すること。平成31(2019)年4月30日の翌日以降の日付の記載は、新元号に読み替えること。

不動産コンサルティング技能試験合格後、一度も登録されていない人は、抹消の対象にはならない。有効期限が平成34(令和4)年3月31日以降の人についても、更新年度に更新されなかった場合(有効期限を超過した場合)は、登録抹消となる。

①有効期限平成31/3/31→◇2020/3/31までに「更新要件2つ」で随時更新可◇2020/4/1から、更新手続き未了の人は登録抹消。②有効期限平成32(令和2)/3/31→◇2020/2/28までに更新手続きが必要◇2020/4/1から、更新手続き未了の人は登録抹消。③有効期限平成33(令和3)/3/31→◇2021/2/28までに更新手続きが必要◇2021/4/1から、更新手続き未了の人は登録抹消。④現在、既に有効期限を超過→◇2020/3/31まで、「更新要件2つ」で随時更新可◇2020/4/1から、更新手続き未了の人は登録抹消。詳細についてはURLを参照のこと。

[URL] <https://www.retpc.jp/consul/koushin/>

【問合先】(公財)不動産流通推進センター コンサルティング係 03—5843—2079

2015年4月1日に告知の通り、  
2020年4月1日より、「公認 不動産コンサルティングマスター」の登録制度が変更になります。

# 「公認 不動産コンサルティングマスター」 登録制度の変更について

2020年4月1日より、「公認 不動産コンサルティングマスター」の登録制度が変更になります。  
2020年4月1日以降は、更新手続き期間中に手続きが完了しなかった場合、**登録が抹消となります**ので  
ご注意ください。

また、既に登録証の有効期限が切れたままとなっている方は、2020年3月31日までに更新の手続きが  
完了しない場合、**登録が抹消されます**。

手続き可能期間については、お手持ちの認定証の「有効期限」をご確認のうえ、下表をご覧ください。

※平成31(2019)年4月30日の翌日以降の日付の記載は、新元号に読み替えてください。

**不動産コンサルティング技能試験合格後、一度も登録されていない方は、抹消の対象にはなりません。**

認定証カードの「有効期限」を  
ご確認ください。



更新年度	制度変更前（現在） ←		→制度変更後（2020年4月1日以降）	
	平成30年度 〔2018/4/1～ 2019/3/31〕	平成31年度 〔2019/4/1～ 2020/3/31〕	令和2年度 〔2020/4/1～ 2021/3/31〕	令和3年度 〔2021/4/1 ～2022/3/31〕
有効期限				
①有効期限が H31/3/31の方	受付終了	(更新手続き未了の方は) 「更新要件2つ」で 随時更新可 (発行は年5回)	更新手続き未了の方は <b>登録抹消</b> ⚠	
②有効期限が H32(令和2)/3/31の方	手続き不要	2019/10/1～ 2020/2/28までに 更新手続きが必要	更新手続き未了の方は <b>登録抹消</b> ⚠	
③有効期限が H33(令和3)/3/31の方	手続き不要	手続き不要	2020/10/1～ 2021/2/28までに 更新手続きが必要	更新手続き未了の方は <b>登録抹消</b> ⚠
④現在、既に有効期限を 超過している方	受付終了	「更新要件2つ」で 随時更新可 (発行は年5回)	<b>登録抹消</b> ⚠	

※有効期限が H34(令和4)/3/31 日以降の方についても、更新年度に更新されなかった場合（有効期限を超過した場合は、①②③同様に登録抹消となります）。

注) 更新に必要な要件を充足するだけでは、更新のお手続きは完了とはなりません。  
別途、インターネット（マイページ）からのお手続きが必要です。

更新手続き方法や更新要件については、ホームページにて 確認いただけます。

<「公認 不動産コンサルティングマスター」更新手続きご案内ページ>

<https://www.retpc.jp/consul/koushin/> または右記のQRコードからご覧ください。



公益財団法人 不動産流通推進センター コンサルティング係  
consul@retpc.jp TEL 03-5843-2079 平日 9:30～17:00