

2020.1.24 No. 0333

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 2.4%増、成約価格 3.3%上昇

### ～東日本レインズ、2019年の首都圏不動産流通市場

(公財)東日本不動産流通機構(通称:東日本レインズ)は、首都圏[1都3県=東京都(東京都区部、多摩地域)、埼玉県、千葉県、神奈川県(横浜・川崎地域、神奈川県他地域)]における2019年(2019年1月～12月)の「不動産流通市場の動向」をまとめた。

**【中古マンション】**成約件数は3万8109件(前年比2.4%増)で、2年ぶりに前年を上回った。2017年(3万7329件)を超えて過去最高となり、初めて3万8000件を超えた。都県・地域別に見ると、東京都と横浜・川崎地域で前年を上回っている。

成約物件の1㎡当たり単価は首都圏平均で53.45万円(同3.6%上昇)で、7年連続の上昇。この7年で40.0%上昇している。都県・地域別に見ても、全ての都県・地域で上昇している。成約物件価格は3442万円(同3.3%上昇)で、1㎡当たり単価と同様に7年連続で上昇。都県・地域別に見ると、神奈川県他地域(横浜・川崎地域以外)を除く各都県・地域で前年を上回っている。成約物件を価格帯別に見ると、3000万円超の各価格帯が成約件数、比率共拡大している。成約物件の平均専有面積は64.39㎡(同0.3%縮小)と3年ぶりに縮小、平均築年数は21.64年(前年21.00年)で、経年化が進んでいる。

一方、新規登録件数は20万4891件(前年比1.0%減)で、過去最高となった前年を下回ったものの、2年連続で20万件を超える高水準で推移している。都県・地域別に見ると、東京都区部(及び東京都全体)、埼玉県を除く各県・地域で増加している。新規登録物件の1㎡当たり単価は57.43万円(同2.0%上昇)、また価格は3297万円(同2.6%上昇)と、共に6年連続の上昇となっている。新規登録物件の平均専有面積は57.40㎡(同0.6%拡大)。平均築年数は25.84年(前年24.58年)で、経年化が進んでいる。

**【中古戸建住宅】**成約件数は1万3037件(前年比2.5%増)で3年ぶりに前年を上回り、1万3000件を超えている。都県・地域別に見ると、千葉・神奈川両県を除く各都県・地域で前年を上回っている。

成約物件価格は首都圏平均で3115万円(同0.9%下落)と5年ぶりに前年を下回っている。成約物件の平均土地面積は146.82㎡(同0.7%拡大)、建物面積は104.96㎡(同0.8%縮小)となっている。平均築年数は21.38年(前年21.11年)で、経年化が進んでいる。

一方、新規登録件数は7万2525件(前年比7.9%増)で前年を上回り、2008年以来11年ぶりに7万件を超えている。都県・地域別に見ても、全ての都県・地域で増加している。新規登録物件の価格は3827万円(同0.6%下落)で、2年連続で下落している。新規登録物件の土地面積は172.03㎡(同2.6%縮小)、建物面積は109.71㎡(同0.4%縮小)と、共に3年連続

で縮小している。平均築年数は 22.71 年(前年 22.23 年)と、経年化している。

【新築戸建住宅】成約件数は 5872 件(前年比 11.5%増)で、前年を上回っている。都県・地域別に見ると、東京都多摩地域を除く各都県・地域で前年を上回っている。

成約物件価格は首都圏平均で 3510 万円(同 1.2%上昇)と、前年を上回っている。成約物件の土地面積は 122.58 m<sup>2</sup>(前年比変わらず)、建物面積は 98.85 m<sup>2</sup>(前年比 0.8%拡大)となっている。

一方、新規登録件数は 9 万 35 件(同 4.2%増)で、4 年連続で前年を上回っている。都県・地域別に見ると、埼玉県を除く各都県・地域で前年を上回っている。新規登録物件の価格は 4046 万円(同 1.3%上昇)で、5 年連続で前年を上回っている。新規登録物件の土地面積は 112.48 m<sup>2</sup>(同 1.1%縮小)、建物面積は 97.46 m<sup>2</sup>(同 0.2%拡大)となっている。

【土地(100~200 m<sup>2</sup>)】成約件数は 5827 件(前年比 2.3%減)で、前年を下回っている。都県・地域別に見ると、東京都と千葉県を除く、各県・地域で前年を下回っている。

成約物件の 1 m<sup>2</sup>当たり単価は首都圏平均で 19.96 万円(同 0.1%下落)で、4 年ぶりに前年を下回っている。成約物件価格は 2897 万円(同 0.3%下落)で、4 年ぶりに前年を下回っている。

一方、新規登録件数は 5 万 8343 件(同 17.5%増)と、2 年連続で前年を上回っている。新規登録物件の 1 m<sup>2</sup>当たり単価は 23.33 万円(同 2.6%上昇)で、4 年連続で前年を上回っている。新規登録物件価格は 3279 万円(同 2.2%上昇)で、5 年連続で前年を上回っている。

[URL] [http://www.reins.or.jp/pdf/trend/sf/sf\\_2019.pdf](http://www.reins.or.jp/pdf/trend/sf/sf_2019.pdf)

【問合せ】 03—5296—9350



## 周知依頼

### 民間建設工事標準請負契約約款(甲)の改正について、中建審から当協会に周知依頼

民間建設工事標準請負契約約款(甲)(平成 22 年 7 月 26 日、中央建設業審議会決定)は、令和 2 年 4 月 1 日に施行される改正民法への対応等のため、改正されることとなった。その改正事項と改正趣旨等について、国土交通省の中央建設業審議会から当協会に、遺漏のないよう適切な対応を求める周知依頼があった。今回の主な改正事項と改正趣旨等については、下記のとおり。

【施行日について】今回の民間建設工事標準請負契約約款(甲)の改正部分は、令和 2 年 4 月 1 日から施行する(一部、令和 2 年 10 月 1 日から施行)。

【主な改正内容について(抜粋)】①契約書の記載事項=令和 2 年 10 月より施行される建設業法の改正(建設業法及び公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律の一部を改正する法律を受け、工事を施工しない日又は工事を施工しない時間帯を定める場合はその内容を契約書に記載することとした(契約書関係)。②譲渡制限特約=譲渡制限特約については、下記 A と B を選択して使用できることとした。A = 発注者の承諾がある場合を除き債権譲渡を禁止する(現行の譲渡制限特約と同一)。B = 原則は、発注者の承諾がある場合を除き債権譲渡を禁止することとした上で、「この契約の目的物に係る工事を実施するための資金調達を目的に請負代金債権を譲渡するときは、この限りでない」こととする(第 6 条関係)。③監理者

の規定＝監理者の規定について、建設工事の請負契約が受発注者間の二者間契約であることから修正を行った(第9条関係)。**④工事現場に設置する者及びその通知**＝改正建設業法において、監理技術者を補佐する者について規定されたところ、この者を設置する場合はこの者の名前を発注者に通知することとした(第10条関係)。**⑤著しく短い工期の禁止**＝改正建設業法において、著しく短い工期が禁止されたことを踏まえ、発注者は、工期の変更をするときは、変更後の工期を建設工事を施工するために通常必要と認められる期間に比して著しく短い期間としてはならないことを規定した(第29条関係)。**⑥契約不適合責任**＝改正民法において「瑕疵」の文言が「種類又は品質に関して契約の内容に適合しないもの」に改められるとともに、その場合の発注者の権利として履行の追完請求権と代金の減額請求権が定められたことから、約款においてもこれに合わせた修正を行った(第32条関係)。**⑦発注者の契約解除権**＝改正民法において解除権については催告解除と無催告解除に分けて規定がされたことを踏まえ、約款においても発注者の解除権について催告解除と無催告解除に分けて規定を行った。催告解除については改正民法同様、債務不履行の内容が軽微であるときは、契約を解除できないこととし、無催告解除については、民法に規定されている解除事由を約款においても規定した(第34～36条関係)。**⑧受注者の契約解除権**＝上記同様、改正民法に合わせ受注者の解除権についても、催告解除と無催告解除に分けて規定を行った(第38～40条関係)。**⑨解除に伴う措置**＝契約の解除に伴う措置として、工事の完成後の契約の解除については、受発注者双方の協議により、解除に伴い生じる事項を処理することを規定した(第41条関係)。**⑩発注者の損害賠償請求権**＝発注者の損害賠償請求権について、完成後の契約解除、債務の本旨に従った履行をしないとき又は債務の履行が不能であるときを追加した(第42条関係)。**⑪受注者の損害賠償請求権**＝受注者の損害賠償請求権について、債務の本旨に従った履行をしないとき又は債務の履行が不能であるときを追加した(第43条関係)。**⑫契約不適合責任の担保期間**＝契約不適合の責任期間について、引渡しを受けた日から2年以内(でなければ、契約不適合を理由とした履行の追完の請求、損害賠償の請求、代金減額の請求又は契約の解除)をすることはできないこととした(第44条関係)。

詳細についてはURLを参照のこと。

[URL] [https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1\\_6\\_bt\\_000092.html](https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000092.html)

(国土交通省>建設産業・不動産業>建設工事標準請負契約約款について)

【問合せ先】国土交通省 土地・建設産業局 建設業課 03—5253—8111 内線 24754



## お知らせ

### 不動産流通推進C、令和元年度「不動産コンサルティング技能試験」合格発表

(公財)不動産流通推進センターは、1月10日(金)に令和元年度「不動産コンサルティング技能試験」の合格発表を行った。発表は、同センターホームページ上に合格者の受験番号一覧を公開する形式とし、合格者には別途郵送にて合格通知書が届くこととしている。

【令和元年度の合格発表について】**①試験実施日**＝令和元年11月10日(日)、全国12会場(札幌、仙台、東京、横浜、静岡、金沢、名古屋、大阪、広島、高松、福岡、沖縄)にて実施。

②受験者数＝1323名(受験予定者1659名の内、受験率79.7%)。③合格者数＝538名(合格率40.7%:受験者に対する合格者の割合)。④合格基準＝択一式試験と記述式試験の合計200点満点中、120点以上の得点。⑤合格者発表＝合格者に合格通知書を送付するほか、合格者の受験番号及び問題の正解番号・正解を、同センターホームページに掲載。また、同センターにおいて合格発表日から2週間[1月10日(金)～1月24日(金)]、合格者番号、試験問題及び問題の正解番号・正解を閲覧に供する。

【登録申請～認定】試験の合格者は、合格発表日以降、随時、同センターに登録申請ができる(合格通知書とともに、申請手続き案内を郵送)。登録要件を満たした人は、「公認 不動産コンサルティングマスター」として同センターに登録され、「公認 不動産コンサルティングマスター認定証書」及び「公認 不動産コンサルティングマスター認定証」が交付される。この不動産コンサルティング技能試験・登録制度は、同センターが不動産特定共同事業法施行規則第21条第1項第3号に基づき、国土交通大臣の登録を受けて実施する登録証明事業。同技能試験及び合格発表に関する詳細は下記URLを参照のこと。

【URL】 <https://www.retpc.jp/consul-exam/>

【問合先】 事業推進室 03—5843—2075

## 説明会

### 東京都、「高齢者施設等に関する施設整備費補助制度説明会」2/14開催

東京都は、「高齢者施設等に関する施設整備費補助制度説明会(土地所有者向け)」を開催する。都では、高齢者が安心して生活できる住まいを確保するため、認知症高齢者グループホームや都市型軽費老人ホーム等の整備を進めている。地価の高い東京で、こうした取組みを進めていくためには、土地の確保が重要課題となる。このたび、土地・建物所有者に高齢者施設等についての理解を深めてもらい、その用地としての有効活用を考えてもらうため、施設整備の補助制度等について説明会を行う。

【対象】 都内に土地・建物を持っている人、オーナー型補助制度に関心のある人。

【説明内容】 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、特別養護老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅を都内において整備する際の補助制度について。

【日時・会場・定員】 2月14日(金) 14:00～16:00(受付開始13:30)・東京都社会福祉保健医療研修センター1階「講堂」(東京都文京区)・300名。【申込締切】 2月10日(月)。

申込方法など詳細はURLを参照のこと。

【URL】 <https://www.metro.tokyo.lg.jp/tosei/hodohappyo/press/2020/01/14/07.html>

【問合先】 福祉保健局 高齢社会対策部 施設支援課 施設整備担当  
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

## 国交省、「サ高住整備事業」等の説明会、2/12 より全国 12 都市で開催

国土交通省は、「サービス付き高齢者向け住宅整備事業」を始め、令和 2 年度当初予算案に盛り込まれた支援制度の内容や変更点について、全国 12 都市で説明会を開催する。

同省では、高齢者、障害者、子育て世帯等の多様な世帯が安心して健康に暮らすことができる住環境(スマートウェルネス住宅)を実現するため、「スマートウェルネス住宅等推進事業」により支援している。

【対象者】介護・福祉・医療関係団体、不動産関係団体・大家、居住支援系団体、NPO 法人、地方公共団体(住宅部局・福祉部局等)等。

【主な内容】①サービス付き高齢者向け住宅整備事業の概要、②セーフティネット住宅改修事業の概要、③人生 100 年時代を支える住まい環境整備モデル事業の概要。

【講師】国土交通省担当官ほか。【参加費】無料。

【日時・会場・定員】2 月 12 日(水)～3 月 4 日(水)、全国 12 都市全 12 回開催。各会場、開催日時、定員は次のとおり。各会場とも事前の申込みが必要。

開催地	開催日時	会場	定員	開催地	開催日時	会場	定員
東京	2/12(水) 13:30-15:30	AP 浜松町	300	金沢	2/25(火) 10:00-12:00	金沢市文化ホール	100
仙台	2/14(金) 10:00-12:00	仙台国際センター	200	那覇	2/25(火) 10:00-12:00	沖縄県青年会館	70
高松	2/14(金) 13:30-15:30	サン・イレブン高松	200	名古屋	2/26(水) 13:30-15:30	名古屋サンスカイルーム	300
大阪	2/17(月) 13:30-15:30	大阪国際交流センター	300	福岡	2/28(金) 13:30-15:30	天神ビル	200
広島	2/19(水) 10:00-12:00	広島国際会議場	100	神戸	3/ 2(月) 13:30-15:30	三宮研修センター	150
札幌	2/20(木) 10:00-12:00	札幌コンベンションセンター	300	横浜	3/ 4(水) 13:30-15:30	ラジオ日本クリエイティブ事務局	300

〔URL〕 [http://www.mlit.go.jp/report/press/house07\\_hh\\_000212.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house07_hh_000212.html)

<http://www.koreisha.jp/service/>(申込先)

【問合せ先】住宅局 安心居住推進課 03-5253-8111 内線 39857、39856



## 協会だより

### 当協会の会員は正会員(企業会員)413 社、賛助会員 154 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)3 社、賛助会員 1 社の入会を承認した。これにより 1 月 7 日現在、正会員(企業会員)413 社、正会員(団体会員)17 団体、賛助会員 154 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、次のとおり。<正会員(企業会員)>◇(株)セゾンファンデックス(東京都豊島区、青山照久)◇(株)ホームデザイン(東京都板橋区、田村文宏)◇(株)クリーンアップ・インターナショナル(東京都渋谷区、飯島淳)。<賛助会員>◇(株)Warranty technology(東京都千代田区、今村末男)。

【問合せ先】事務局 03-3511-0611