

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers

今週の
フラッシュ

令和元年12月・不動産価格指数(住宅総合)、61か月連続増

～国交省調べ、マンションは82か月連続増

国土交通省は、令和元年12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4四半期(10～12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12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111.7で、前年同月比0.7%上昇、2014年12月分から61か月連続でアップした。内訳は◇住宅地=98.3(前年同月比1.2%下落)◇戸建住宅=99.1(同2.1%下落)◇マンション(区分所有)=149.0(同3.7%上昇)。マンションは2013年3月分から82か月連続のアップとなった。令和元年第4四半期分の全国の「不動産価格指数(商業用不動産)」(2010年平均=100)は、「店舗」が152.7、「オフィス」が128.2、「倉庫」が123.2、「工場」が97.0、「マンション・アパート(一棟)」が128.8となった。これらを総合した「建物付土地総合指数」は130.7で前年同期比0.2%上昇し、4期連続のアップ。また、「商業地」が105.5、「工業地」が103.9となり、これらを総合した「土地総合指数」は105.0で同5.6%上昇し、3期ぶりのアップ。「商業用不動産総合指数」(建物付土地総合、土地総合)は121.5で同1.2%上昇し、2期連続のアップとなった。

[令和元年12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=1万6998件(前年同月比0.2%増)、433万5205㎡(同1.8%縮小)◇マンション=1万6816件(同1.8%増)、88万5686㎡(同0.4%拡大)。

〈南関東圏(埼玉・千葉・東京・神奈川)〉◇住宅総合指数=116.5(前年同月比2.7%上昇)◇住宅地=107.4(同3.4%上昇)◇戸建住宅=98.9(同1.8%下落)◇マンション=143.4(同4.1%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=3943件(前年同月比1.5%増)、67万2739㎡(同1.4%縮小)◇マンション=9668件(同2.3%増)、46万2698㎡(同0.3%拡大)。

〈名古屋圏(岐阜・愛知・三重)〉◇住宅総合指数=106.3(前年同月比0.1%下落)◇住宅地=95.4(同6.4%下落)◇戸建住宅=100.2(同0.5%下落)◇マンション=155.9(同6.5%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1077件(前年同月比2.8%減)、25万4558㎡(同4.0%縮小)◇マンション=775件(同2.8%減)、5万1958㎡(同2.8%縮小)。

〈京阪神圏(京都・大阪・兵庫)〉◇住宅総合指数=116.1(前年同月比0.3%上昇)◇住宅地=105.9(同1.1%上昇)◇戸建住宅=100.8(同1.9%下落)◇マンション=153.2(同0.5%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=2835件(前年同月比1.5%減)、41万406㎡(同4.3%縮小)◇マンション=3377件(同1.4%増)、19万677㎡(同0.7%拡大)。

〈東京都〉◇住宅総合指数=127.1(前年同月比3.2%上昇)◇住宅地=116.2(同1.0%上昇)

◇戸建住宅=106.5(同0.7%下落)◇マンション=149.2(同5.0%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1118件(前年同月比1.5%増)、14万47㎡(同3.3%拡大)◇マンション=5865件(同3.5%増)、24万1827㎡(同2.7%拡大)。

〈愛知県〉◇住宅総合指数=109.1(前年同月比0.8%下落)◇住宅地=101.5(同3.9%下落)◇戸建住宅=98.4(同4.7%下落)◇マンション=158.4(同6.3%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=584件(前年同月比3.0%減)、11万8231㎡(同0.1%縮小)◇マンション=705件(同3.8%減)、4万6696㎡(同4.2%縮小)。

〈大阪府〉◇住宅総合指数=112.7(前年同月比2.9%下落)◇住宅地=109.7(同0.6%上昇)◇戸建住宅=91.5(同8.0%下落)◇マンション=150.7(同0.0%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1453件(前年同月比2.4%減)、17万228㎡(同4.1%縮小)◇マンション=1949件(同0.2%増)、10万4711㎡(同3.3%縮小)。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000204.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



調査統計

国土交通省、3月の全国主要建設資材、需給は全てが均衡、価格は全てが横ばい

国土交通省は、令和2年3月1日～5日に調査した「主要建設資材需給・価格動向調査結果」をまとめた。生コン、鋼材、木材など7資材13品目について、価格、需給、在庫等の動向を調査したもの。全国の建設資材動向は次のとおり。〔価格動向〕=全ての資材が「横ばい」。〔需給動向〕=全ての資材が「均衡」。〔在庫状況〕=全ての資材が「普通」。

被災3県(岩手県、宮城県、福島県)の建設資材動向は次のとおり。〔価格動向〕=全ての資材が「横ばい」。〔需給動向〕=全ての資材が「均衡」。〔在庫状況〕=骨材(再生砕石)のみ「やや品不足」、その他の資材は「普通」。

なお、同調査が対象としている主に土木工事で使用が想定される主要建設資材においては、新型コロナウイルスによる影響と見られる動向変化は、確認されなかった。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo14_hh_000901.html

【問合せ先】土地・建設産業局 建設市場整備課 労働資材対策室

03—5253—8111 内線 24863、24864



政策動向

東京都、管理状況届出制度開始を機に分譲Mの適正管理等の施策を展開

東京都は、マンションの管理不全を予防し、適正な管理を促進するため、平成31年3月に「東京におけるマンションの適正な管理の促進に関する条例(マンション管理条例)」を制定し、この条例の目的の実現と、老朽マンション等の円滑な再生の促進に向けて、施策を具体化し、総合的かつ計画的に推進するため、「東京 マンション管理・再生促進計画」を策定した。あわせて、「マンション管理ガイドブック」を改定するとともに、新たにアドバイザー

派遣費用の助成を開始した。なお、この4月から、管理組合に管理状況について届け出てもらう管理状況届出制度を開始した。今後、届出内容に応じて、管理組合による自主的かつ適正な管理や円滑な再生に向け、必要な助言や支援等を実施していく。

【「東京 マンション管理・再生促進計画」の策定】(1)計画について◇計画の目的・位置付け等＝「マンション管理条例」に基づき、マンションの基本的施策を具体化し、総合的かつ計画的に推進するための計画として策定(計画期間:令和2年度から令和11年度まで)。「『未来の東京』戦略ビジョン」においても、マンションの適正な管理・再生の促進を位置付け。◇今後10年間の目標と具体的な施策展開＝マンション管理条例に基づく届出制度を活用し、適正管理から円滑な再生につながる切れ目ない支援策の展開。①マンションの適正な管理の促進＝目標1・管理組合による自主的かつ適正な維持管理の推進、目標2・管理状況届出制度を活用した適正な維持管理の促進、目標3・管理の良好なマンションが適正に評価される市場の形成。②老朽マンション等の再生の促進＝目標4・マンションの状況に応じた適切な再生手法を選択できる環境の整備、目標5・旧耐震基準のマンションの耐震化の促進、目標6・まちづくりと連携した老朽マンション等の再生。◇計画の推進に向けて＝国や区市町村はもとより、関係機関、専門家など関係者相互の情報共有や連携強化を図るとともに、施策に従事する行政職員やマンション管理士、建築士など専門的人材を育成・確保。定期的に進捗状況を把握し、施策効果の検証等を行うとともに、状況の変化にも的確に対応し得るよう、必要に応じた見直しを実施。(2)計画の閲覧＝計画の全文及び概要版は、東京都マンションポータルサイトに掲載するほか、都民情報ルーム(都庁第一本庁舎3階南側)で閲覧できる。

【「マンション管理ガイドブック」の改定】(1)ガイドブックについて◇ガイドブック改定の背景＝マンション管理条例の制定。管理組合がマンションの適正な管理の推進及び社会的機能の向上に資する取組みを実施する際の具体的な指針となる「東京におけるマンションの管理の適正化に関する指針(以下「指針」)」を条例に基づき制定。浸水に対する防災対策の必要性の高まりなど、マンション管理を巡る状況の変化。◇ガイドブックの目的＝指針を詳細に解説し、マンションの管理の主体である管理組合が取り組むべき事項を記載するとともに、マンション管理士、マンション管理業者、マンション分譲事業者がそれぞれの業務の遂行に当たって実施することが望ましい事項を示すことにより、管理組合や関係事業者等による適正な管理と円滑な再生に向けた取組みを促進。◇主な改定内容①名称の変更＝「マンション管理ガイドライン」から「マンション管理ガイドブック」へ変更。②条例に基づく指針の内容を解説＝指針に掲げる管理組合が取り組む必要がある事項等について、詳細に解説。③防災対策、環境性能の向上など社会的機能を向上する取組みに関する記載を充実＝管理組合が取り組む際の具体的な手順、事例などをコラムとして新たに追加。(2)ガイドブックの閲覧・購入＝ガイドブックの全文は、東京都マンションポータルサイトに掲載するほか、都民情報ルーム(都庁第一本庁舎3階南側)で閲覧できる。冊子は、都民情報ルームで購入できる(本体価格652円+税)。

【アドバイザー派遣費用の助成の実施】管理状況届出制度による届出を行った管理組合に対し、その管理状況に応じて、マンション管理士などの専門家を派遣し、マンションの管理や建替え・改修について、講義や個別具体的な相談に対するアドバイスを行う。(1)助成内容＝届出を行った要届出マンション(昭和58年以前の新築・6戸以上)の管理組合に対し、

派遣費用を1回全額助成。届出を行ったマンションのうち、管理不全の兆候があるマンションの管理組合に対し、派遣費用を5回まで全額助成。(2)派遣・助成に関する問合せ＝分譲マンション総合相談窓口(電話03—6427—4900)。詳細については下記URLを参照のこと。

〔URL〕<https://www.metro.tokyo.lg.jp/tosei/hodohappyo/press/2020/03/27/05.html>

【問合せ先】住宅政策本部 住宅企画部 マンション課 03—5320—5004



周知依頼

本人確認のデジタル化等の推進について、内閣官房 IT 戦略室等から依頼

「本人確認のデジタル化・厳格化の推進」について、内閣官房情報通信技術(IT)総合戦略室及び国土交通省土地・建設産業局不動産課から、当協会など不動産関係団体に周知依頼があった。国民へのマイナンバーカードの普及の一環として、マイナンバーカードのICチップのスマートフォンでの読取りについて、アンドロイドOSのみならず、iOSのスマートフォンでも可能となる目途が立ったところであり、多くの国民が保有するスマートフォンがマイナンバーカード対応のカードリーダーとして活用できるようになる。これによりマイナンバーカードの利用環境も大きく改善されるばかりか、本人確認書類の券面や当該書類をコピーしたものの偽造等の不正防止に役立つことが期待される。

については、こうしたマイナンバーカードの普及や利用環境の整備状況等も踏まえつつ、マイナンバーカード、運転免許証、旅券及び在留カード等による偽造困難なICカードを用いた本人確認を基本とする各種本人確認法制の将来的な見直しも念頭におき、関係業界にデジタル技術による本人確認手段等の確保及び本人確認のデジタル化・厳格化の推進を要請している。法令上認められた本人確認手続の中で対面・非対面にかかわらずマイナンバーカード等の活用によるデジタル化・厳格化にできる限り早期かつ円滑に対応するよう、協力を求めている。詳細については、下記URLを参照のこと。

〔URL〕<https://www.kantei.go.jp/jp/singi/it2/index.html>

(首相官邸 > 高度情報通信ネットワーク社会推進戦略本部 > IT 総合戦略本部)

【問合せ先】内閣官房 情報通信技術(IT)総合戦略室 03—6205—4196

国土交通省 土地・建設産業局 不動産課 03—5253—8111 内線 25130、25129



試験案内

10月4日実施「マンションリフォームマネジャー」試験、対策講座も開催

(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターは、「マンションリフォームマネジャー」試験を全国5都市で実施する。また、(一財)マンションリフォーム推進協議会が同試験の対策講座を同じく全国5都市で開催する。

<マンションリフォームマネジャー試験概要(住宅リフォーム・紛争処理支援センター)>

【試験日時】10月4日(日)。◇学科試験10:10~12:20(注意事項説明10分含む)。◇設計製図試験13:15~16:30(注意事項説明15分含む)。【試験内容】◇学科試験[4肢択一式](50問:120分)=マンションリフォームに関する専門知識(出題分野:計画・基礎知識、法規・規約・

制度、マネジメント、住戸内各部のリフォーム、設備のリフォーム)。◇設計製図試験：マンションリフォームのプランニング(1問：180分)＝マンション専有部分に係るリフォームの設計図書の作成(平面図及び留意事項説明等)。※受験申込書の配布と同時に設計製図試験の課題を公表する。【受験資格】なし。【受験申込区分】①学科試験と設計製図試験の両方を受験する人。②学科試験のみを受験する人。③設計製図試験のみを受験する人。【試験地】札幌・東京・名古屋・大阪・福岡。【受験料(全て消費税込み)】①学科試験+設計製図試験1万4300円。②学科試験のみ1万1000円。③設計製図試験のみ1万1000円。※一旦納入された受験料は、理由のいかんを問わず返還しない。【合格発表】12月11日(金)予定。◇受験者全員に合否結果及び試験結果を郵送により通知。◇合格者には合格証(カード)を発送。※学科試験と設計製図試験の両方に合格した人は、「マンションリフォームマネジャー」の称号を使用できる。【合格者の区分】試験合格者は、次のように区分される。◇合格者。◇一部合格者。なお、一部合格者とは、学科試験又は設計製図試験のいずれか一方にのみ合格した人を行い、次年度及び次々年度の再受験の際、申請により当該一部合格した試験について免除される。【受験申込書受付】7月13日(月)～8月31日(月)＜必着＞。受験の手引き・受験申込書は7月1日(水)からダウンロード可能。

＜マンションリフォームマネジャー試験対策講座(マンションリフォーム推進協議会)＞

【講座日程・会場】学科、設計製図の単独受講可能。事前申し込みが必要で先着順。◇東京会場＝学科8月6日(木)、10:00～17:30、(株)長谷工コーポレーション「本社講堂」(東京都港区)、50名。設計製図8月28日(金)・9月15日(火)、両日共10:00～17:30、会場は「学科」と同じ、70名。◇大阪会場＝学科8月5日(水)、10:00～17:30、LIXIL大阪ショールーム「セミナールーム」(大阪市北区)、30名。設計製図8月19日(水)・9月2日(水)、両日共10:00～17:30、会場は「学科」と同じ、35名。◇札幌会場＝学科8月25日(火)10:00～12:30、北海道ガス(株)「本社2階会議室」(札幌市東区)、20名。設計製図8月25日(火)、13:30～17:30、9月8日(火)、10:00～17:30、会場は「学科」と同じ、20名。◇名古屋会場＝学科8月21日(金)、10:00～12:30、(株)長谷工コーポレーション「名古屋支店会議室(9階)」(名古屋市中区)、20名。設計製図8月21日(金)、13:30～17:30、9月4日(金)、10:00～17:30、会場は「学科」と同じ、20名。◇福岡会場＝学科8月27日(木)、10:00～12:30、西部ガス(株)「ヒナタ福岡4階セミナールーム」(福岡市博多区)、20名。設計製図8月27日(木)、13:30～17:30、9月10日(火)、10:00～17:30、会場は「学科」と同じ、20名。【受講料(全て消費税込み)】◇東京・大阪会場(学科：1日、設計製図：2日)＜会員企業＞学科のみ1万3000円、設計製図のみ2万1000円、学科・設計製図セット3万3000円＜一般＞学科のみ1万9000円、設計製図のみ3万円、学科・設計製図セット4万8000円。◇札幌・名古屋・福岡会場(学科：半日、設計製図：1日半)＜会員企業＞学科のみ6000円、設計製図のみ1万9000円、学科・設計製図セット2万2000円＜一般＞学科のみ9000円、設計製図のみ2万7000円、学科・設計製図セット3万2000円。申込方法など詳細は下記URLを参照のこと。

【URL】<http://mrm.chord.or.jp/landing/>(住宅リフォーム・紛争処理支援センター)

<http://repcogr.jp/event/0141.html>(マンションリフォーム推進協議会)

【問合先】住宅リフォーム・紛争処理支援センター03—3261—4567

マンションリフォーム推進協議会 事務局 03—3265—4899