

# 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 6.3%増、成約価格 1.0%上昇

～東日本レインズ、4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4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23万5526件で前年同月比2.8%減少、このうち売物件の登録件数は6万8953件で同5.5%増加し、賃貸物件の登録件数は16万6573件で同5.8%減少した。成約報告をみると、売物件が8496件で同6.6%増加、賃貸物件が1万9148件で同4.9%減少、成約報告の合計は2万7644件で同1.6%減少し、前年水準を下回った。

4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3440件で前年同月比6.3%増加となった。成約㎡単価は53.29万円で同2.4%上昇、成約価格は3399万円で同1.0%上昇し、ともに3か月連続で前年同月を上回った。専有面積は63.80㎡、同1.3%縮小と、前年同月を下回った。地域別の成約件数をみると、神奈川県を除く各地域が前年同月比で増加。東京都区部は1475件と同6.4%増加し、3か月連続で前年同月を上回った。多摩地区は343件と同17.1%増加し、3か月ぶりに前年同月を上回った。横浜・川崎市は601件と同8.5%増加し、7か月連続で前年同月を上回った。神奈川県他は213件で前年同月と同数であった。埼玉県は377件と同1.9%増加し、3か月連続で前年同月を上回った。千葉県は431件と同2.4%増加し、6か月連続で前年同月を上回った。

成約㎡単価は横浜・川崎市と千葉県を除く各地域が前年同月比で上昇した。東京都区部は77.68万円で同3.0%上昇し、4か月連続で前年同月を上回った。多摩地区は41.25万円で同8.1%上昇した。横浜・川崎市は46.98万円で同2.8%下落し、3か月ぶりに前年同月を下回った。神奈川県他は31.32万円で同0.9%上昇し、5か月連続で前年同月を上回った。埼玉県は31.18万円で同2.5%上昇し、11か月連続で前年同月を上回った。千葉県は27.23万円で同2.5%下落し、6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1173件と同6.6%増加し、6か月連続で前年同月を上回った。成約価格は3111万円で同0.4%上昇し、ほぼ横ばいながら4か月ぶりに前年同月を上回ったが、前月比では3か月ぶりに下落した。土地面積は前年同月比0.2%縮小、建物面積も同1.8%縮小した。

《2019年4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] 23万5526件(前年同月比2.8%減)、うち◇売物件=6万8953件(同5.5%

増)◇賃貸物件=16万6573件(同5.8%減)。「成約報告件数」2万7644件(同1.6%減)、うち◇売物件=8496件(同6.6%増)◇賃貸物件=1万9148件(同4.9%減)。「条件検索」1156万9041件(同3.6%減)。「図面検索」2307万9228件(同4.9%減)。「東日本月末在庫状況」47万9453件(同8.1%減)、うち◇売物件=19万1807件(同7.4%増)◇賃貸物件=28万7646件(同16.2%減)。「総アクセス件数」3850万7358件(同4.3%減)。

#### 《2019年4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=3440件(前年同月比6.3%増)。◇成約平均㎡単価=53.29万円(同2.4%上昇)。◇成約平均価格=3399万円(同1.0%上昇)。◇成約平均面積=63.80㎡(同1.3%縮小)。◇平均築年数=21.40年。◇新規登録件数=1万7617件で同0.5%減少となり、ほぼ横ばいながら2017年8月以来20か月ぶりに前年同月を下回った。前月比も4.5%減少した。

【中古戸建住宅】◇成約件数=1173件(前年同月比6.6%増)。多摩地区と神奈川県他を除く各地域が前年同月比で増加し、東京都区部と埼玉県は2桁増となった。◇成約平均価格=3111万円(同0.4%上昇)。横浜・川崎市と埼玉県が前年同月比で上昇し、横浜・川崎市は3か月ぶり、埼玉県は3か月連続で前年同月を上回った。◇土地面積=148.65㎡(同0.2%縮小)。◇建物面積=103.51㎡(同1.8%縮小)。◇平均築年数=21.05年◇新規登録件数=6344件で同12.2%の2桁増となり、2017年8月から21か月連続で前年同月を上回った。前月比ではほぼ同数(前月6343件)であった。

【新築戸建住宅】◇成約件数=530件(前年同月比25.9%増)、4か月連続の増加。◇成約平均価格=3504万円(同0.4%上昇)、2か月連続の上昇。◇土地面積=123.94㎡(同4.6%拡大)、4か月ぶりの拡大。◇建物面積=98.83㎡(同1.1%拡大)、3か月連続の拡大。

【土地(面積100~200㎡)】◇成約件数=473件(前年同月比12.1%減)、4か月ぶりの減少。◇成約平均㎡単価=20.47万円(同7.3%上昇)、2か月ぶりの上昇。◇成約平均価格=2969万円(同5.2%上昇)、2か月ぶりの上昇。

[URL] [http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/MW\\_201904data.pdf](http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/MW_201904data.pdf) (マーケットウォッチ)

[http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw\\_201904\\_summary.pdf](http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw_201904_summary.pdf) (サマリーレポート)

[http://www.reins.or.jp/pdf/info/nl/NL\\_201904.pdf](http://www.reins.or.jp/pdf/info/nl/NL_201904.pdf) (レイنز利用実績報告)

【問合せ】03—5296—9350

## 政策動向

### 東京都、分譲マンションに係る駐車場条例運用に関する技術的助言を通知

東京都都市整備局は、分譲マンションに係る東京都駐車場条例第19条の2第1項第2号の運用に関する技術的助言を3月25日に通知した。

分譲マンションの駐車場については、居住者の高齢化や自動車保有に対する意識の変化等に伴い、利用率が低下しているものが一部存在する。一方、特に都心部で普及している機械式駐車場については、安全対策の強化や定期的な保守点検の実施に伴い維持管理費用の負担がマンション管理上の課題となっている。

駐車施設の附置義務制度においては、こうした駐車場に関する環境変化に対応し、適正な駐車施設の整備を促進することが重要である。このため、分譲マンションについて、利用実態に応じた駐車施設の維持管理が可能となるよう、条例第 19 条の 2 第 1 項第 2 号に基づく認定により、附置義務駐車台数を条例で定める基準台数未満に緩和する場合の認定基準等を整理した。

**【認定基準】**以下のアからエの要件を満たす場合は、附置義務駐車台数を分譲マンションの管理組合が作成する駐車場管理運営計画に記載された必要台数まで緩和する。ア＝既存駐車場の利用実績が、基準台数を上回っていないこと。イ＝駐車場管理運営計画において適切な駐車施設が確保されること。ウ＝管理組合により駐車場が適正に管理されること。エ＝分譲マンション以外の部分については、原則、条例の規定どおりの駐車台数を確保すること。

通知内容など詳細はURLを参照のこと。

[URL] <http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/kenchiku/parking/index.html>  
(都市整備局/駐車施設の附置義務)

[http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/kenchiku/parking/file/gijutsu\\_jogen\\_02.pdf](http://www.toshiseibi.metro.tokyo.jp/kenchiku/parking/file/gijutsu_jogen_02.pdf)  
(東京都駐車場条例第 19 条の 2 第 1 項第 2 号の運用に関する技術的助言)

**【問合せ先】** 都市整備局 市街地建築部 建築企画課 建築担当 03—5388—3343

## 厚生省、「改正健康増進法の施行に関する Q & A」を公表

2018 年 7 月に健康増進法の一部を改正する法律(平成 30 年法律第 78 号)が成立し、2020 年 4 月 1 日より全面施行される。同法律により、事業者だけではなく国民も、望まない受動喫煙を防止するための取組みは、マナーからルールへと変わる。

厚生労働省では、このことを踏まえ、4 月 26 日に「改正健康増進法の施行に関する Q & A」(全 28 頁)を公表した。

### 【「改正健康増進法の施行に関する Q & A」目次】

1. 総論関係。2. 第一種施設関係。3. 特定屋外喫煙場所関係。4. 第二種施設関係。5. 既存特定飲食提供施設関係＝(1)既存特定飲食提供施設の要件、(2)喫煙可能室、(3)喫煙可能室設置施設の届出。6. 喫煙目的施設関係＝(1)公衆喫煙所、(2)喫煙を主目的とするバー、スナック等、(3)店内で喫煙可能なたばこ販売店。7. 喫煙専用室等におけるたばこの煙の流出を防止するための技術的基準関係＝(1)一般的基準、(2)フロアを分ける取扱い、(3)経過措置、(4)その他。8. 標識関係。9. 適用関係。10. 適用除外関係＝(1)人の居住の用に供する場所、(2)旅館、ホテル、宿泊施設の客室。11. その他。

受動喫煙対策やQ & Aの詳細はURLを参照のこと。

[URL] <https://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/0000189195.html>  
(厚生労働省/受動喫煙対策)

<https://www.mhlw.go.jp/content/10900000/000506828.pdf>  
(改正健康増進法の施行に関する Q & A)



## 調査統計

### 国土省、4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、平成31年4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]=石油が「やや上昇」、その他の資材は「横ばい」。[需給動向]=アスファルト合材(新材・再生材)が「やや緩和」、その他の資材は「均衡」。[在庫状況]=全ての資材が「普通」。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo14\\_hh\\_000834.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo14_hh_000834.html)

【問合先】 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



## 事業者募集

### 国土省、「所有者不明土地」を活用する先進的取組みを募集

国土交通省では、「所有者不明土地法の円滑な運用に向けた先進事例構築推進調査」について、提案の募集を開始し、地域福利増進事業に係る地域の合意形成、所有者不明土地における使用権の設定等を促進する先進的な取組みを支援する。

【支援対象となる取組み】平成30年6月に所有者不明土地法が公布され、都道府県知事の裁定を受けることで、所有者不明土地を地域の福祉や利便の増進のために使うことができる制度(地域福利増進事業)等が創設された。このような所有者不明土地対策に関し、NPOや民間事業者、地方公共団体等が単独若しくは連携して行っている下記のような先進的な取組みに対し、国がその実施に要する費用の一部を国の直轄調査を通じて支援する。支援を通じて得られた成果を公表し、全国の自治体等への取組みの展開を図ることで、所有者不明土地の利用の円滑化、適正管理を促進する。①地域福利増進事業の実施に係る所有者不明土地等の所有者の探索、有効活用の促進に関する取組み=例 1) 事業実施のための土地所有者の探索等、例 2) 事業区域の選定、事業計画の策定等、例 3) 地域住民・関係権利者の合意形成等。②管理不全となっている所有者不明土地の適正管理の促進に関する取組み=例) 管理不全となっている所有者不明土地の財産管理人の選任請求の検討等。

【支援対象】 NPOや民間事業者、地方公共団体等。【応募期限】 5月23日(木)、12:00 必着。【応募方法】 メール等により「応募資料」を提出。下記「募集要項」を参照すること。【選定方法】 学識経験者等で構成する有識者委員会の評価を踏まえ、6月を目処に国土交通省が採択事業を決定し、応募者全員に結果を通知する。申込方法など詳細はURLを参照のこと。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo02\\_hh\\_000121.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo02_hh_000121.html)

<http://www.mlit.go.jp/common/001286863.pdf> (募集要項)

【問合先】 土地・建設産業局 企画課 03—5253—8111 内線 30635

## 国交省、先進的な「空き地」対策を募集、専門家等による取組みを支援

国土交通省では、「空き地対策の推進に向けた先進事例構築モデル調査」について、提案の募集を開始し、各団体が行っている地域における空き地の状況把握や利活用等を促進する先進的な取組みを支援する。

**【対象となるモデル調査】** 空き地対策に関し、NPO団体や民間事業者、法務や不動産の専門家、市区町村等が単独若しくは連携して行っている下記のような先進的な取組みに対し、国がその実施に要する費用の一部を国の直轄調査を通じて支援する。①対象区域又は対象とする土地における空き地、空き地の所有者、関係権利者等の状況把握、②関係法令・事例等の整理、取組みスキームや運用方針等の作成、③近隣住民等との勉強会、合意形成の取組み、④実際の空き地に適用して適正管理や利活用する試行的な取組み—等。**【支援対象】** ①NPO団体や民間事業者、②大学、専門家等により構成される団体等、③地方公共団体(ただし、①又は②と連携した取組みを優先的に選定)。※①、②については自治体からの推薦が必要。

**【応募期限】** 5月23日(木)、12:00必着。**【応募方法】** メール等により「応募資料」を提出。下記「募集要項」を参照すること。**【選定方法】** 学識経験者等で構成する有識者委員会の評価を踏まえ、6月を目処に国土交通省が採択事業を決定し、応募者全員に結果を通知する。

申込方法など詳細はURLを参照のこと。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo02\\_hh\\_000120.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo02_hh_000120.html)  
<http://www.mlit.go.jp/common/001286537.pdf>(募集要項)

**【問合せ先】** 土地・建設産業局 企画課 03—5253—8111 内線 30643

## フォーラム

### 国交省、「まちづくり・すまいづくりフォーラム 2019」6月10日開催

国土交通省関東地方整備局は、「まちづくり・すまいづくりフォーラム 2019」を開催する。これからの関東甲信地方のまちづくり・すまいづくりのあり方を考えるとともに、まちづくり・すまいづくりに関わる人々のネットワークづくりの場となることが期待される。

**【内容】** ①都市計画法・建築基準法制定 100周年記念講演「都市計画法制定 100周年を迎えて」=竹歳誠氏[(公財)都市計画協会会長]。②特別講演 1「縮小時代における地域経営について」=増田寛也氏[東京大学公共政策大学院客員教授]。③管内首長によるリレートーク「人口減少・少子高齢時代におけるまちづくり」。④特別講演 2「町の持続力を考える」=大月敏雄氏[東京大学大学院工学系研究科建築学専攻教授]。※午前中に、同フォーラムのプレイベントとして、地域におけるまちづくり連携をテーマとしたクロストークイベントも開催。

**【日時・会場】** 6月10日(月)、13:00~17:00、さいたま新都心合同庁舎1号館「講堂」(さいたま市中央区)。**【参加申込み】** 参加無料・要申込み・定員制。地方公共団体、まちづくり・すまいづくりに携わる民間企業等の人など、誰でも申込み可能。**【申込締切】** 5月30日(木)まで。申込方法など詳細はURLを参照のこと。

[URL] [http://www.ktr.mlit.go.jp/kisha/city\\_park\\_00000038.html](http://www.ktr.mlit.go.jp/kisha/city_park_00000038.html)

**【問合せ先】** 関東地方整備局 建政部 048—601—3151 内線 6114、6121