

# 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 52.6%減、成約価格 5.8%下落

～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)は、2020年4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19万8043件で前年同月比15.9%減少、このうち売物件の登録件数は5万9132件で同14.2%減少し、賃貸物件の登録件数は13万8911件で同16.6%減少した。成約報告をみると、売物件が5127件で同39.7%減少、賃貸物件が1万2755件で同33.4%減少、成約報告の合計は1万7882件で同35.3%減少し、前年水準を下回った。

4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、新型コロナウイルスの感染拡大により、中古マンションの成約件数は1629件で前年同月比52.6%減少の大幅減となり、減少率は1990年5月の機構発足以降、過去最大となった。成約㎡単価は50.88万円で同4.5%下落、成約価格は3201万円で同5.8%下落し、2019年1月以来15か月ぶりに前年同月を下回った。成約専有面積は62.91㎡で同1.4%縮小した。

地域別の成約件数をみると、全ての地域が前年同月比で4割を超える大幅な減少。東京都区部は672件で前年同月比54.4%減少の大幅減、多摩地区は140件で同59.2%減少の大幅減となり、双方共前月に続いて前年同月を下回った。横浜・川崎市は278件で同53.7%減少の大幅減、神奈川県他は112件で同47.4%減少の大幅減となり、双方共前月に続いて前年同月を下回った。埼玉県は223件で同40.8%減少の大幅減となり、3か月連続で前年同月を下回った。千葉県は204件で同52.7%減少の大幅減となり、前月に続いて前年同月を下回った。地域別の成約㎡単価は、横浜・川崎市以外の各地域が前年同月比で下落、全地域で前月比下落。東京都区部は76.46万円で前年同月比1.6%下落し、前月に続いて前年同月を下回った。多摩地区は40.05万円で同2.9%下落し、4か月ぶりに前年同月を下回った。横浜・川崎市は47.02万円で同0.1%上昇とほぼ横ばいであった。神奈川県他は29.06万円で同7.2%下落し、5か月連続で前年同月を下回った。埼玉県は29.98万円で同3.8%下落し、10か月ぶりに前年同月を下回った。千葉県は24.15万円で同11.3%下落の2桁下落となり、3か月ぶりに前年同月を下回った。前月比では埼玉、千葉両県共2桁の下落となった。

中古戸建住宅の成約件数は686件で同41.5%減少の大幅減となり、減少率は1990年5月の機構発足以降、過去最大となった。成約価格は2722万円で同12.5%下落の2桁下落となり、前月に続いて前年同月を下回った。成約土地面積は同9.2%拡大、成約建物面積は同

2.5%拡大した。

#### 《2020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]19万8043件(前年同月比15.9%減)、うち◇売物件=5万9132件(同14.2%減)◇賃貸物件=13万8911件(同16.6%減)。[成約報告件数]1万7882件(同35.3%減)、うち◇売物件=5127件(同39.7%減)◇賃貸物件=1万2755件(同33.4%減)。[条件検索]913万8316件(同21.0%減)。[図面検索]1699万7212件(同26.4%減)。[東日本月末在庫状況]45万2029件(同5.7%減)、うち◇売物件=20万615件(同4.6%増)◇賃貸物件=25万1414件(同12.6%減)。[総アクセス件数]2921万7513件(同24.1%減)。

#### 《2020年4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=1629件(前年同月比52.6%減)。◇平均㎡単価=50.88万円(同4.5%下落)。◇平均価格=3201万円(同5.8%下落)。◇平均専有面積=62.91㎡(同1.4%縮小)。◇平均築年数=24.02年(前年同月21.40年)。◇新規登録件数=1万4445件で前年同月比18.0%減少の2桁減となり、8か月連続で前年同月を下回った。前月比も14.6%減少の2桁減となった。

【中古戸建住宅】◇件数=686件(前年同月比41.5%減)。全ての地域が前年同月比で2割を超える大幅な減少となり、多摩地区は7か月連続で前年同月比を下回った。◇平均価格=2722万円(同12.5%下落)。千葉県を除く各地域が前年同月比で下落し、埼玉県は4か月連続で前年同月を下回った。前月比でも千葉県を除く各地域で下落した。◇平均土地面積=162.25㎡(同9.2%拡大)。◇平均建物面積=106.09㎡(同2.5%拡大)。◇平均築年数=22.38年(前年同月21.05年)◇新規登録件数=5132件で前年同月比19.1%減少の2桁減となり、前月に続いて前年同月を下回った。前月比も17.1%減少の2桁減となった。

【新築戸建住宅】◇件数=390件(前年同月比26.4%減)、6か月ぶりの減少。◇平均価格=3207万円(同8.5%下落)、2か月連続の下落。◇平均土地面積=125.85㎡(同1.5%拡大)、3か月連続の拡大。◇平均建物面積=99.69㎡(同0.9%拡大)、2か月ぶりの拡大。

【土地(面積100~200㎡)】◇件数=340件(前年同月比28.1%減)、7か月連続の減少。◇平均㎡単価=17.34万円(同15.3%下落)、3か月連続の下落。◇平均価格=2531万円(同14.8%下落)、3か月連続の下落。

[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)

【問合せ先】03—5296—9350



## 調査統計

### 国交省、建設工事受注高、令和元年度は前年度比5.2%減、3月は17.9%減

国土交通省は令和元年度(平成31年4月~令和2年3月)分と令和2年3月分の「建設工事受注動態統計調査報告」をまとめた。概要は次のとおり。

【令和元年度分】◇受注高=82兆4209億円、前年度比5.2%減少した。うち元請受注高は54兆5400億円、同9.5%減少し、下請受注高は27兆8809億円、同4.4%増加した。元

請受注高のうち公共機関からの受注高は 16 兆 6559 億円、同 6.8%増加し、民間等からの受注高は 37 兆 8841 億円、同 15.1%減少した。◇民間等からの建築工事・建築設備工事(1件 5 億円以上)の受注工事額=9 兆 7509 億円、同 16.1%減少。◇発注者別=①「不動産業」3 兆 6197 億円(同 4.1%減)、②「サービス業」1 兆 9257 億円(同 42.9%減)、③「製造業」1 兆 9020 億円(同 9.7%減)一の順で、「不動産業」が最多。◇工事種類別=受注工事額が多いのは、①「住宅」2 兆 4705 億円(同 16.8%減)、②「工場・発電所」1 兆 6055 億円(同 18.8%減)、③「事務所」1 兆 5477 億円(同 23.7%減)一の順。◇発注者別・工事種類別=受注工事額が多いのは、①不動産業の「住宅」2 兆 1089 億円、②製造業の「工場・発電所」1 兆 2406 億円、③不動産業の「倉庫・流通施設」4844 億円一の順。

【令和 2 年 3 月分】◇受注高=10 兆 5993 億円、前年同月比 17.9%減で 8 か月連続の減少。うち元請受注高は 7 兆 9386 億円、同 21.6%減で 8 か月連続の減少。下請受注高は 2 兆 6606 億円、同 4.0%減で 3 か月連続の減少。元請受注高のうち公共機関からの受注高は 2 兆 6218 億円、同 7.9%増で 2 か月連続の増加。民間等からの受注高は 5 兆 3169 億円、同 30.9%減で 12 か月連続の減少。◇民間等からの建築工事・建築設備工事(1件 5 億円以上)の受注工事額=2 兆 329 億円、同 36.5%減で 3 か月連続の減少。◇発注者別=①「不動産業」8113 億円(同 11.2%減)、②「サービス業」4188 億円(同 70.4%減)、③「製造業」2913 億円(同 17.3%減)一の順で、「不動産業」が最多。◇工事種類別=受注工事額が多いのは、①「住宅」5098 億円(同 41.2%減)、②「倉庫・流通施設」4389 億円(同 91.1%増)、③「事務所」2867 億円(同 65.0%減)一の順。◇発注者別・工事種類別=受注工事額が多いのは、①不動産業の「住宅」4621 億円、②不動産業の「倉庫・流通施設」1731 億円、③製造業の「工場・発電所」1431 億円一の順。

【URL】 [https://www.mlit.go.jp/report/press/joho04\\_hh\\_000913.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000913.html) (令和元年度分)

[https://www.mlit.go.jp/report/press/joho04\\_hh\\_000914.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000914.html) (令和 2 年 3 月分)

【問合せ先】 総合政策局 情報政策課 建設経済統計調査室 03—5253—8111 内線 28621、28622

## 周知依頼

### テナント賃料を減免した場合の消費税率等の経過措置、国税庁から周知依頼

テナント賃料等を減免した場合における消費税率等の経過措置の取扱いについて、国税庁から当協会に周知するよう依頼があった。

資産の貸付けに係る消費税率等の経過措置(旧税率 8%)の適用を受けている賃料を、31 年指定日(平成 31 年 4 月 1 日)以後に変更した場合は、変更後に行われる資産の貸付けには当該経過措置は適用されないが、当該賃料の変更が「正当な理由に基づくもの」であれば、経過措置が適用されるとしている。

政府の要請を踏まえて新型コロナウイルス感染症等の影響を受けた賃借人の支援のために当該賃料を減額することが明らかな場合は、「正当な理由に基づくもの」として取り扱って差し支えないので、引き続き、資産の貸付けに係る消費税率等の経過措置が適用される。

詳細については下記の国税庁「国税における新型コロナウイルス感染症拡大防止への対応と申告や納税などの当面の税務上の取扱いに関するFAQ」48頁の「問 12. 賃料の減額を行った場合の消費税率等の経過措置について(5月15日追加)」を参照すること。

〔URL〕 <https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/kansensho/index.htm>

(国税庁ホーム> 税の情報・手続・用紙> 税について調べる

> 新型コロナウイルス感染症に関する対応等について)

<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/kansensho/pdf/faq.pdf>

(国税における新型コロナウイルス感染症拡大防止への対応と申告や納税などの当面の税務上の取扱いに関するFAQ)

## 事業者募集

### 国土交通省、令和2年度創設「マンションストック長寿命化等モデル事業」募集

国土交通省は、令和2年度創設「マンションストック長寿命化等モデル事業」の提案の募集を開始した。今後急増する高経年マンションについて、適正な維持管理を促進し、長寿命化に資する改修や建替えを促進するため、先導性の高いマンション再生のプロジェクトに対する支援を始める。

**【対象となる事業】**事業の段階に応じて、次の2つの事業タイプがある。(ア)計画支援型＝事業前の立上げ準備段階への支援タイプ。(イ)工事支援型＝長寿命化等の改修工事や建替工事の実施段階への支援タイプ。

**【対象事業者】**(ア)計画支援型＝マンション再生コンサルタント、設計事務所、管理会社。(イ)工事支援型＝(単独提案の場合)施工業者又は買取再販業者、(グループ提案の場合)2者以上の施工業者又は買取再販業者等からなるグループ。

**【主な事業要件】**老朽化マンションの長寿命化や建替えなどの課題解決を図る取組みで、先導性が高く創意工夫を含む事業であって、以下の要件を満たすもの(劣化した部材の補修や設備の修理・取替えなど修繕のみを行う工事は対象とされない)。(ア)計画支援型＝◇区分所有者が10人以上であり、耐用年数の2分の1を経過していること。◇原則として、当該事業完了後、工事支援型の提案を行うことを想定しているものであること。(イ)工事支援型＝i)対象マンションの要件◇区分所有者が10人以上であり、耐用年数の2分の1を経過していること。◇25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金を設定していること。◇修繕積立金の額が長期修繕計画額とおおむね一致している若しくは計画より余裕があること。ii)提案内容の要件◇ライフサイクルコストの低減につながる長寿命化改修であること。◇新たな技術の導入や工期短縮に資する工法の工夫があること。iii)地方公共団体が関与する要件として、マンション管理に関する計画や条例等を策定している(策定見込みを含む)自治体で行われる事業であること。

**【主な補助対象費用】**(ア)計画支援型＝◇マンションの長寿命化等に向けた事業を実現するための必要な調査・検討経費等に要する費用。(イ)工事支援型＝◇調査設計計画に要する費用。◇長寿命化に資する工事のうち先進性を有するものに要する費用。※建替工事の場合は、

以下の費用が対象。◇調査設計計画に要する費用。◇土地整備に要する費用。◇共同施設整備に要する費用(建替え前のマンションの共同施設の面積相当分を上限とする)。

【補助率・補助限度額】(ア)計画支援型=1事業当たり500万円まで。(イ)工事支援型=補助対象費用の1/3。

【応募方法・期間】老朽化マンションの再生検討から長寿命化の改修工事や建替えなどの具体的に課題解決を図る取組みで、先導性が高く創意工夫を含むものについて、提案を受け付ける。◇提案の受付締切:9月30日(水)。◇第1回応募締切:6月30日(火)、第2回応募締切:9月30日(水)。

【今後の予定】応募提案は、評価委員会の審査の上で、国土交通省で選定する。第1回応募分については、7月末頃を目処に採択事業を公表する予定。第2回応募分については、10月末頃を目処に採択事業を公表する予定。※新型コロナウイルス等の影響で、採択時期については前後する可能性がある。応募方法など詳細は下記URLを参照すること。

〔URL〕[https://www.mlit.go.jp/report/press/house06\\_hh\\_000178.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/house06_hh_000178.html)

[https://www.kenken.go.jp/mansion\\_s/index.html](https://www.kenken.go.jp/mansion_s/index.html)(評価室事務局)

【問合せ先】住宅局 市街地建築課 03—5253—8111 内線 39653、39644

## 国交省、「サービス付き高齢者向け住宅」を整備する事業者の募集を開始

国土交通省は、「サービス付き高齢者向け住宅」を整備する事業者の募集を開始した。高齢者が住み慣れた地域で安心して暮らすことができる住まいの確保を図るため、同住宅を整備する民間事業者等を支援する。

【支援概要】(1)サービス付き高齢者向け住宅の要件=◇高齢者住まい法に規定する「サービス付き高齢者向け住宅」として10年以上登録すること、◇家賃が、近くの同種の住宅と同程度であること、◇入居者からの家賃等の徴収方法が、前払いに限定されていないこと、◇運営事業者は「入居者が希望する任意の事業者による介護サービスを利用できるような環境づくりをすること」を遵守する旨を宣誓すること一等。

(2)補助の内容=①住宅(バリアフリー化され、入居者の状況把握と生活相談サービスの提供を必須とする高齢者向け賃貸住宅)◇新築 1/10(上限90・120・135万円/戸[住戸面積や設備により上限額が異なる])◇改修 1/3(上限180万円/戸一等)。②高齢者生活支援施設(高齢者が日常生活を営むために必要な福祉サービスを提供する施設)◇新築 1/10(上限1000万円/施設)◇改修 1/3(上限1000万円/施設)。

【応募方法】令和3年2月26日(金)までに、事務局に申請書を郵送により提出。応募方法など詳細は下記URLを参照すること。

〔URL〕[https://www.mlit.go.jp/report/press/house07\\_hh\\_000216.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/house07_hh_000216.html)

<http://www.koreisha.jp/service/>(事務局)

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