

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers

今週の フラッシュ

中古Mの成約件数は前年比19.5%減、価格は8.4%上昇

～東日本レインズ、3月の首都圏・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、2022年3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28万1846件で前年同月比12.1%増加、このうち売物件の登録件数は5万2362件で同6.5%増加し、賃貸物件の登録件数は22万9484件で同13.5%増加した。成約報告をみると、売物件が8374件で同17.8%減少、賃貸物件が2万5008件で同0.2%増加、成約報告の合計は3万3382件で同5.0%減少し、前年水準を下回った。

3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(横浜市・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3405件で前年同月比19.5%減少の2桁減となり、3か月連続で前年同月を下回った。成約m²単価は65.40万円で同10.8%上昇の2桁上昇となり、2020年5月から23か月連続で前年同月を上回った。前月比も4.6%上昇した。成約価格は4158万円で前年同月比8.4%上昇し、2020年6月から22か月連続で前年同月を上回った。成約専有面積は63.58m²で同2.2%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減少。東京都区部は1477件で前年同月比16.9%減少の2桁減となり、3か月連続で前年同月を下回った。多摩地区は329件で同25.7%減少の大幅減となった。横浜市・川崎市は574件で同19.9%減少の2桁減、神奈川県他は228件で同26.5%減少の大幅減となり、双方共3か月連続で前年同月を下回った。埼玉県は392件で同19.3%減少、千葉県は405件で同18.0%減少と、双方共2桁減となり、3か月連続で前年同月を下回った。

地域別の成約m²単価は全ての地域が前年同月比で上昇が続いた。東京都区部は97.09万円で前年同月比9.9%上昇し、2020年5月から23か月連続で前年同月を上回った。多摩地区は48.60万円で同12.9%上昇の2桁上昇となり、13か月連続で前年同月を上回った。横浜市・川崎市は55.05万円で同6.9%上昇し、2020年6月から22か月連続で前年同月を上回った。神奈川県他は37.18万円で同10.1%上昇の2桁上昇となり、2020年12月から16か月連続で前年同月を上回った。埼玉県は40.56万円で同20.6%上昇の大幅上昇となり、2020年6月から22か月連続で前年同月を上回った。千葉県は35.28万円で同12.3%上昇の2桁上昇となり、2020年8月から20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1286件で前年同月比21.1%減少の大幅減となり、3か月連続で前年同月を下回った。成約価格は3741万円で同7.9%上昇し、2020年11月から17か月

連續で前年同月を上回った。前月比は 0.7% 下落した。成約土地面積は前年同月比 3.5% 縮小し、成約建物面積は同 0.5% 縮小した。

《2022 年 3 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】28 万 1846 件(前年同月比 12.1% 増)、うち△売物件=5 万 2362 件(同 6.5% 増)△賃貸物件=22 万 9484 件(同 13.5% 増)。【成約報告件数】3 万 3382 件(同 5.0% 減)、うち△売物件=8374 件(同 17.8% 減)△賃貸物件=2 万 5008 件(同 0.2% 増)。【条件検索】1265 万 8725 件(同 5.6% 増)。【図面検索】2491 万 459 件(同 0.5% 減)。【東日本月末在庫状況】52 万 4499 件(同 12.8% 増)、うち△売物件=14 万 1690 件(同 2.5% 減)△賃貸物件=38 万 2809 件(同 19.8% 増)。【総アクセス件数】4317 万 3486 件(同 2.8% 増)。

《2022 年 3 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=3405 件(前年同月比 19.5% 減)。△平均m²単価=65.40 万円(同 10.8% 上昇)。△平均価格=4158 万円(同 8.4% 上昇)。△平均専有面積=63.58 m²(同 2.2% 縮小)。△平均築年数=23.24 年(前年同月 22.13 年)。△新規登録件数=1 万 3852 件(前月比 7.0% 増)。【中古戸建住宅】△件数=1286 件(前年同月比 21.1% 減)。全ての地域が前年同月比で減少し、多摩地区と千葉県、神奈川県他は前年同月比で 2 割台、東京都区部と横浜市・川崎市、埼玉県は 1 割台の減少となった。△平均価格=3741 万円(同 7.9% 上昇)。横浜市・川崎市以外の地域が前年同月比で上昇が続き、埼玉県は 2020 年 12 月から 16 か月連続、千葉県は 13 か月連続で前年同月を上回った。△平均土地面積=138.91 m²(同 3.5% 縮小)。△平均建物面積=103.96 m²(同 0.5% 縮小)。△平均築年数=21.03 年(前年同月 20.67 年)。△新規登録件数=4035 件(前月比 7.2% 増)。【新築戸建住宅】△件数=388 件(前年同月 18.8% 減)、10 か月連続の減少。△平均価格=4054 万円(同 7.4% 上昇)、17 か月連続の上昇。△平均土地面積=118.67 m²(同 2.7% 拡大)、6 か月連続の拡大。△平均建物面積=96.97 m²(同 0.6% 増)、3 か月連続の上昇。【土地(面積 100~200 m²)】△件数=452 件(前年同月比 29.8% 減)、8 か月連続の減少。△平均m²単価=22.35 万円(同 15.0% 上昇)、5 か月連続の上昇。△平均価格=3232 万円(同 14.9% 上昇)、5 か月連続の上昇。

【URL】<http://www.reins.or.jp/library/2022.html>(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)

【問合先】03—5296—9350

市場指標

不動研住宅価格指数、1 月の首都圏総合は 19 か月連続の上昇

(一財)日本不動産研究所は 2022 年 1 月の「不動研住宅価格指数」[対象=首都圏の既存マンション、基準日・基準値=2000 年 1 月・100 ポイント(P)]をまとめた。

首都圏総合(既存マンション)は 107.32 P(前月比 0.48% 上昇)で、19 か月連続で上昇した。

【地域別の内訳】△東京都=119.16 P(前月比 0.40% 上昇)で、21 か月連続の上昇△神奈川県=97.61 P(同 1.13% 上昇)で、2 か月連続の上昇△千葉県=80.76 P(同 0.82% 下落)で、4 か月ぶりの下落△埼玉県=88.30 P(同 0.58% 上昇)で、11 か月連続の上昇。

【URL】<https://www.reinet.or.jp/?p=28148>

事業者募集

国交省、令和4年度「長期優良住宅化リフォーム推進事業」の募集を開始

国土交通省は、令和4年度「長期優良住宅化リフォーム推進事業」の募集を開始した。既存住宅の性能向上や子育てしやすい環境等の整備に資する優良なリフォームを支援する。

【対象事業】以下の①、②を満たす戸建住宅又は共同住宅のリフォーム工事=①インスペクションを実施し、維持保全計画・履歴を作成すること。②工事后に耐震性と劣化対策、省エネルギー性が確保されていること。

【補助対象費用】◇性能向上リフォーム工事に要する費用、◇子育て世帯向け改修工事に要する費用、◇インスペクション、維持保全計画・履歴作成に要する費用一等。

【補助率・補助限度額】◇補助率：補助対象費用の1/3。◇補助限度額：原則100万円／戸。

【受付期間】◇通年申請タイプ=事業者登録の受付期間：11月30日(水)まで。◇事前採択タイプ「安心R住宅」「提案型」=提案の受付期間：5月27日(金)まで。

事業内容、事業者登録、応募方法等の詳細、交付申請等の手続きの詳細については、下記の「長期優良住宅化リフォーム推進事業・総合トップページ」を参照すること。

[URL] https://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_001075.html
http://www.kenken.go.jp/chouki_r/

(長期優良住宅化リフォーム推進事業・総合トップページ)

【問合先】住宅局 住宅生産課 03—5253—8111 内線39431、39463

周知依頼

「マンション管理適正化法などの改正」について、国交省から周知依頼

マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律等の施行について、国土交通省から都道府県知事等を通じて周知依頼があった。

マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律(令和2年法律第62号、以下「改正法」)が令和2年6月24日に公布され、令和4年4月1日より施行されたところである。

については、令和4年4月1日に施行された改正法による改正後のマンションの管理の適正化の推進に関する法律(平成12年法律第149号、以下「マンション管理適正化法」)及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律(平成14年法律第78号、以下「マンション建替円滑化法」)の運用について、地方自治法(昭和22年法律第67号)第245条の4第1項の規定に基づく技術的助言として、その運用に遺漏なきよう周知依頼している。

＜改正の趣旨＞国内でのマンションストック数は令和2年末時点で約675万戸にのぼり、国民の1割超がマンションに居住している。このうち築40年超の高経年マンションは約103万戸であるところ、令和12年末には約232万戸、令和22年末には約405万戸に急増すると

見込まれている。このような背景から、建設後相当の期間が経過したマンションにおける建物や設備の老朽化等に対応するため、マンションの管理の適正化及び再生の円滑化の推進が喫緊の課題となっている。これを踏まえ、管理組合が作成する個々のマンションの管理計画を地方公共団体が認定する制度(以下「管理計画認定制度」)やいわゆる団地型マンションにおいて多数決による敷地の分割を可能とする制度(以下「敷地分割制度」)を創設する等の所要の措置を講じたものである。

＜法律の概要(令和2年6月16日成立、6月24日公布)＞

【マンション管理適正化法の改正(マンション管理の適正化の推進)】◇国による基本方針の策定(令和3年9月28日公布、令和4年4月1日施行)=国土交通大臣は、マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針を策定。◇地方公共団体によるマンション管理適正化の推進(令和4年4月1日施行)=地方公共団体(事務主体は市・区[市・区以外は都道府県])による以下の措置を講じる。①マンション管理適正化推進計画制度=基本方針に基づき、管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項等を定める計画を作成(任意)。②管理適正化のための指導・助言等=管理の適正化のために、必要に応じて、管理組合に対して指導・助言等。③管理計画認定制度=マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体は適切な管理計画を有するマンションを認定。

【マンション建替円滑化法の改正(マンションの再生の円滑化の推進)】◇除却の必要性に係る認定対象の拡充(令和3年12月20日施行)=除却の必要性に係る認定対象に、現行の耐震性不足のものに加え、以下を追加。①外壁の剥落等により危害を生ずるおそれがあるマンション等=4/5以上の同意によりマンション敷地売却を可能に。建替時の容積率特例。②バリアフリー性能が確保されていないマンション等=建替時の容積率特例。◇団地における敷地分割制度の創設(令和4年4月1日施行)=上記①等の要除却認定を受けた老朽化マンションを含む団地において、敷地共有者の4/5以上の同意によりマンション敷地の分割を可能とする制度を創設。改正内容などの詳細については、下記URLを参照すること。

【URL】 https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk5_000088.html

【問合先】 国土交通省 住宅局 参事官(マンション・賃貸住宅担当) 03-5253-8111



試験案内

住宅リフォーム・紛争処理支援C、「Mリフォームマネジャー」試験、10/2実施

(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターは、「第31回(2022年度)マンションリフォームマネジャー試験」を10月2日、札幌、東京、名古屋、大阪、福岡の全国5都市で実施する。同試験は、マンションの専有部分のリフォームにおいて、専門知識をもって、管理組合や施工者などと協力・調整しながら、居住者に付加価値の高いリフォームを企画・提供するための業務推進能力を認定する。これまでの試験合格者は延べ1万997人。

今回から、受験者の受験機会の柔軟化を図るため、一部合格者(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)の試験免除期間を2年から4年に延長し、受験者にとって受験しやすい制度に変更される。

【試験日時】10月2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】誰でも受験可能。【受験申込区分と受験料(消費税込み)】① 学科試験と設計製図試験: 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。【試験地】札幌・東京・名古屋・大阪・福岡。

【合格発表】12 月 13 日(火)予定。合格発表では、ホームページで公表するとともに、受験者全員に試験結果(合否)通知を郵送する。合格者には合格証(カード)を発行する。【合格者区分】試験合格者は、次のように区分される。◇合格者=学科試験と設計製図試験の両方に合格した人。「マンションリフォームマネジャー」の称号を使用できる。◇一部合格者=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。次年度以降 4 年間、受験申込時に一部合格した試験の免除申請をすることで当該一部合格した試験について免除される。免除期間の延長が適用されるのは 2022 年度受験者からで、改正前的一部合格者には適用されない。

【受験申込書受付】7 月 19 日(火)～8 月 31 日(水)[必着]。受験申込書は同センターのホームページからダウンロード(無料)し、簡易書留で郵送すること。

また、(一社)マンションリフォーム推進協議会では、「第 31 回(2022 年度)マンションリフォームマネジャー試験」の対策講座として、学科講座はオンライン(ZOOM ウェビナー)、設計製図講座は試験地と同じ全国 5 都市で開催する。2 つのコースによる試験対策講座を用意しており、直前対策に効果的である。

【学科試験対策講座】日程①7 月 21 日(木)。日程②7 月 26 日(火)。※①と②の内容は同じで、時間はいずれも 10:00～17:30。どちらか 1 日を選択すること。①、②共にオンライン(ZOOM ウェビナー)。定員: ①、②それぞれ 50 名。先着順受付(事前申込み要)。受講料(消費税込み)=会員企業: 学科のみ 1 万 1000 円、学科・設計製図セット 3 万 1000 円、一般: 学科のみ 1 万 7000 円、学科・設計製図セット 4 万 6000 円。

【設計製図試験対策講座】実際の会場で図面の描き方・添削指導を中心に行う。5 会場の日時、定員は次のとおり。時間は大阪会場のみ 9:30～17:00、その他の会場は 10:00～17:30。先着順受付(事前申込みが必要)。会場は 7 月中旬頃にホームページで掲示。◇東京会場=8 月 25 日(木)・9 月 8 日(木)。定員: 70 名。◇大阪会場=8 月 5 日(金)・8 月 23 日(火)。定員: 20 名。◇札幌会場=8 月 2 日(火)・9 月 6 日(火)。定員: 10 名。◇名古屋会場=7 月 28 日(木)・8 月 30 日(木)。定員: 10 名。◇福岡会場=8 月 9 日(火)・9 月 2 日(金)。定員: 10 名。受講料(消費税込み)=会員企業: 設計製図のみ 2 万 1000 円、学科・設計製図セット 3 万 1000 円、一般: 設計製図のみ 3 万円、学科・設計製図セット 4 万 6000 円。

試験及び対策講座の詳細については下記 URL を参照すること。

〔URL〕<http://mrm.chord.or.jp/landing/index.html>
(「第 31 回(2022 年度)マンションリフォームマネジャー試験」案内)
http://repco.gr.jp/about/mrm_guide
(「第 31 回(2022 年度)マンションリフォームマネジャー試験対策講座」案内)