

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers

今週の
フラッシュ

中古マンションの成約件数が前年同期比 10.1%減

～東日本レインズ、4～6月の首都圏・不動産流通市場

(公財)東日本不動産流通機構(東日本レインズ)がまとめた 2022 年 4～6 月期の首都圏[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「不動産流通市場の動向」によると、中古マンションの成約件数は 8974 件で前年同期比 10.1%減の 2 桁減となり、4 四半期連続で前年同期を下回った。成約平均価格は 4258 万円で同 11.0%上昇の 2 桁上昇となり、2012 年 10～12 月期から 39 四半期連続で前年同期を上回った。

中古戸建住宅の成約件数は 3489 件で 14.6%減の 2 桁減となり、4 四半期連続で前年同期を下回った。成約平均価格は 3734 万円で同 10.0%上昇の 2 桁上昇となり、8 四半期連続で前年同期を上回った。前期比も 1.4%上昇した。

【中古マンションの概況】◇成約件数＝8974 件(前年同期比 10.1%減)。全ての地域が前年同期比で減少。東京都区部以外の地域は 2 桁の減少率となった。4～6 月期の首都圏全体に占める成約件数比率は東京都区部が 44.1%と前期比で 2.1 ポイント(P)拡大する一方、横浜市・川崎市は 16.6%と同 0.3P 縮小した。◇成約平均㎡単価＝67.14 万円(前年同期比 13.7%上昇)。8 四半期連続で前年同期を上回った。前期比も 4.8%上昇した。全ての地域が前年同期比で上昇。東京都区部は前年同期比 9.5%上昇し、2013 年 1～3 月期から 38 四半期連続で前年同期を上回った。多摩地区は 11 四半期連続、横浜市・川崎市と埼玉県、千葉県は 8 四半期連続、神奈川県他は 6 四半期連続で前年同期を上回った。◇成約平均価格＝4258 万円(前年同期比 11.0%上昇)。◇成約平均専有面積＝63.42 ㎡(前年同期比 2.4%縮小)。4 四半期連続で前年同期を下回った。◇成約平均築年数＝23.20 年(前年同期 22.65 年)。◇新規登録件数＝4 万 2214 件(前期比 7.1%増)。

【中古戸建住宅の概況】◇成約件数＝3489 件(前年同期比 14.6%減)。全ての地域が前年同期比で減少した。前年同期比で横浜市・川崎市が 20%台、千葉県以外のその他の地域が 10%台の減少率となった。4～6 月期の首都圏全体に占める比率は、埼玉県が 21.6%と前期比 0.8 P 拡大、千葉県は 20.9%と同 1.2P 拡大する一方、横浜市・川崎市は 13.6%と同 2.3P 縮小した。◇成約平均価格＝3734 万円(前年同期比 10.0%上昇)。全ての地域が前年同期比で上昇した。前年同期比で東京都区部と多摩地区、神奈川県他は 2 桁上昇となり、千葉県は 10 四半期連続、神奈川県他は 9 四半期連続、東京都区部は 8 四半期連続、横浜・川崎市は 7 四半期連続、多摩地区と埼玉県は 6 四半期連続で前年同期を上回った。◇成約平均土地面積＝146.44 ㎡(前年同期比 0.5%拡大)。ほぼ横ばいながら 5 四半期ぶりに前年同期を上回った。

◇成約平均建物面積＝103.95㎡(前年同期比0.2%縮小)。ほぼ横ばいながら5四半期連続で前年同期を下回った。◇成約平均築年数＝21.53年(前年同期21.09年)。◇新規登録件数＝1万2567件(前期比9.6%増)。

〔URL〕<http://www.reins.or.jp/library/2022.html>

【問合せ先】03—5296—9350



調査統計

国土省、3月の法人取引量指数、全国において前月比0.1%上昇

国土交通省は、令和4年1～3月の「法人取引量指数・季節調整値」をまとめた。同指数は平成22年(2010年)平均を100として、登記データを基に法人が取得した既存建物(住宅[戸建住宅・マンション]・非住宅)の移転登記量を加工・指数化したもので、四半期(6月、9月、12月、3月)ごとに発表している。

直近の令和4年3月分の全国の「法人取引量指数・季節調整値」の合計(住宅・非住宅)については前月比0.1%上昇した。

【令和4年3月分の全国の法人取引量指数・季節調整値】◇「合計(戸建住宅・マンション・非住宅)」＝216.6(前月比0.1%上昇)、「合計(戸建住宅・30㎡未満除くマンション・非住宅)」＝219.2(同0.2%上昇)、「合計(戸建住宅・マンション)」＝237.5(同0.0%上昇)、「合計(戸建住宅・30㎡未満除くマンション)」＝244.0(同0.1%上昇)。◇「戸建住宅」＝266.6(同0.2%上昇)、「マンション」＝211.5(同0.2%下落)、「30㎡未満除くマンション」＝219.9(同0.9%上昇)、「非住宅」＝181.7(同2.1%上昇)。

〔URL〕https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo05_hh_000001_00075.html

【問合せ先】不動産・建設経済局 不動産市場整備課 03—5253—8111 内線 30214

東京都、5月の住宅着工戸数、前年同月比12.5%減で3か月連続の減少

東京都は、都内における令和4年5月の「新設住宅着工戸数」をまとめた。

【令和4年5月】1万147戸。前年同月比では、貸家が増加したが、持家と分譲住宅は減少したため、全体で12.5%減と3か月連続の減少となった。

[利用関係別]◇持家1213戸(前年同月比11.6%減、4か月連続の減少)。◇貸家5746戸(同1.6%増、5か月連続の増加)。◇分譲住宅3177戸(同29.2%減、3か月連続の減少)。うち、マンション1612戸(同47.0%減、3か月連続の減少)、一戸建て1551戸(同12.2%増、10か月連続の増加)。

[地域別]◇都心3区(千代田区、中央区、港区)260戸(同78.2%減、3か月ぶりの減少)。◇都心10区(千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、墨田区、江東区、渋谷区、豊島区)2074戸(同44.3%減、2か月連続の減少)。◇区部全体7805戸(同16.7%減、3か月連続の減少)。◇市部2300戸(同6.0%増、2か月ぶりの増加)。

〔URL〕<https://www.metro.tokyo.lg.jp/tosei/hodohappyo/press/2022/07/06/06.html>

【問合せ先】住宅政策本部 住宅企画部 企画経理課 03—5320—4932

住金機構、住宅ローン利用者調査、利用した金利タイプは「変動型」が増加し7割超

(独)住宅金融支援機構は、「住宅ローン利用者の実態調査(2022年4月調査)」をまとめた。2021年10月～2022年3月に住宅ローン(フラット35を含む)の借入れをした人を対象とし、利用した住宅ローンの金利タイプや住宅ローン選びに関する事項について調査を実施、その結果を取りまとめたもの。

調査実施時期は2022年4月28日～5月6日、回答数は1500件。

【調査結果の主なポイント】

①利用した金利タイプでは、「変動型」が増加し7割を超え、「固定期間選択型」と「全期間固定型」は減少。◇「変動型」=73.9%(前回2021年10月調査67.4%)。◇「固定期間選択型」=17.3%(同21.7%)。◇「全期間固定型」=8.9%(同10.9%)。

②今後1年間の住宅ローン金利見通しについて、「現状よりも上昇する」が増加し、「ほとんど変わらない」は減少。◇「現状よりも上昇する」=39.2%(前回2021年10月調査23.1%)。◇「ほとんど変わらない」=46.1%(同63.1%)。◇「現状よりも低下する」=4.1%(同4.3%)。◇「見当がつかない」=10.6%(同9.5%)。

③住宅ローンを選んだ理由は、フラット35以外の住宅ローン利用者では「金利が低い」、フラット35利用者は「返済額を確定しておきたかった」が最多。◇フラット35以外の住宅ローン利用者＝「金利が低い」が70.6%(前回2021年10月調査70.8%)で最多。◇フラット35利用者＝「返済額を確定しておきたかった」が44.7%(同46.3%)で最多、次いで「金利が低い」が31.8%(同36.6%)。

[URL] https://www.jhf.go.jp/about/research/loan_user.html

【問合せ先】国際・調査部 03—5800—8074

市場指標

不動産研住宅価格指数、4月の首都圏総合は前月比22か月連続の上昇

(一財)日本不動産研究所は2022年4月の「不動産研住宅価格指数」[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。

不動産研住宅価格指数は、東京証券取引所が2011年4月から2014年12月まで「東証住宅価格指数(試験算出)」として公表していた指数を引き継ぐもので、算出する地域は東京・神奈川・千葉・埼玉の各都県と首都圏総合の5つとなっている。

首都圏総合(既存マンション)は109.73P(前月比0.67%上昇)で、22か月連続で上昇した。

[地域別の内訳] ◇東京都＝120.95P(前月比0.52%上昇)で、24か月連続の上昇 ◇神奈川県＝100.47P(同0.54%上昇)で、5か月連続の上昇 ◇千葉県＝85.02P(同3.07%上昇)で、3か月連続の上昇 ◇埼玉県＝91.38P(同0.05%上昇)で、14か月連続の上昇。

[URL] <https://www.reinet.or.jp/?p=29015>

【問合せ先】研究部 jrei-homepriceindex@imail.jrei.jp



市場動向

5月の首都圏・中古Mの平均登録価格は前月比0.7%上昇、アットホーム調べ

アットホームがまとめた2022年5月の首都圏(1都3県・8エリア=東京23区、東京都下、横浜市・川崎市、神奈川県他、さいたま市、埼玉県他、千葉県西部、千葉県他)の「中古マンションの価格動向」によると、中古マンションの1戸当たりの平均登録価格(売り希望価格)は前月比0.7%上昇して3731万円となった。

11か月連続して全8エリアが前年同月を上回り、上昇傾向が継続。東京都(23区/都下)、神奈川県(横浜市・川崎市/他)、埼玉県(さいたま市/他)、千葉県西部の7エリアで2017年1月以降の最高額を更新した。東京都下は初の3000万円台となった。

なお、千葉県西部は柏市、松戸市、流山市、我孫子市、市川市、浦安市、習志野市、船橋市の8市が対象。

[首都圏8エリアの平均登録価格] ◇東京23区=4707万円(前月比0.7%上昇、前年同月比8.9%上昇) ◇東京都下=3014万円(同0.9%上昇、同14.9%上昇) ◇横浜市・川崎市=3167万円(同1.2%上昇、同9.3%上昇) ◇神奈川県他=2374万円(同0.8%下落、同13.8%上昇) ◇さいたま市=3364万円(同1.9%上昇、同21.1%上昇) ◇埼玉県他=2451万円(同0.5%上昇、同15.9%上昇) ◇千葉県西部=2638万円(同2.4%上昇、同13.7%上昇) ◇千葉県他=1855万円(同1.1%上昇、同7.8%上昇)。

[URL] <https://athome-inc.jp/news/data/market/chuuko-mansion-202205/>

【問合せ】 広報担当 03-3580-7504



ビル市況

三鬼商事、6月の東京都心5区・オフィスビル空室率、前月比0.02P上昇

三鬼商事がまとめた2022年6月時点の「最新オフィスビル市況」によると、東京ビジネス地区(都心5区=千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区、基準階面積100坪以上の主要貸事務所ビル)の平均空室率は6.39%。前月比0.02ポイント(P)上昇した。前年同月比では0.20P上昇。6月は大型成約の動きが見られたものの、縮小などに伴う解約の影響もあったことから、東京ビジネス地区全体の空室面積がこの1か月間で小幅に増加した。

平均月額坪当たり賃料は2万273円(前月比0.23%・46円下落、前年同月比4.19%・887円下落)で、23か月連続の下落となった。

調査対象ビル数は、新築ビルが調査月を含め過去12か月間に竣工したもので今回は19棟、既存ビルが調査月の12か月前までに竣工したもので今回は2582棟。平均は新築ビルと既存ビルの合計で今回は2601棟。

[新築ビル] ◇空室率=37.66%(前月比17.75P上昇、前年同月比27.81P上昇)。6月は高稼働の大規模ビル2棟を含めた4棟が既存ビルの区分にシフトしたため上昇した。◇月額坪当たり賃料=2万4400円(前月比1628円下落、前年同月比5637円下落)。

〔既存ビル〕◇空室率=6.25%(前月比 0.02P 上昇、前年同月比 0.13P 上つゝ昇)。6 月は館内縮小や集約などに伴う解約の動きも見られたことなどから、前月比でわずかに上昇した。◇月額坪当たり賃料=2 万 218 円(前月比 8 円下落、前年同月比 807 円下落)。

〔URL〕<https://www.e-miki.com/market/tokyo/>

【問合せ先】お客様サービス室(東京) 0120—38—8127

お知らせ

国交省、10/1に見直し予定の長期優良住宅の認定制度を WEB 動画で配信

国土交通省は、令和 4 年 10 月 1 日に施行予定の改正長期優良住宅法に基づく長期優良住宅の認定制度の見直しの概要等について、関係省令・告示の公布に先立ち、WEB 動画の配信を開始した。

【主な内容】◇建築行為を伴わない既存住宅の認定制度の創設、◇認定基準の見直し(省エネ基準の引上げ、共同住宅等における基準の合理化、壁量基準の見直し)等。

【参加方法】(一社)住宅性能評価・表示協会のホームページで、説明動画、資料等を 7 月 15 日(金)14:00 から配信を開始。

<https://www.hyoukakyukai.or.jp/chouki/kaisei.html>

※なお、本説明は、関係省令及び告示の公布前に改正内容の概要を示すものであるため、内容に変更があり得る。

〔URL〕https://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_001097.html

【問合せ先】住宅局 住宅生産課 03—5253—8111 内線 39434、39435

セミナー

住宅・建築 SDGs 推進 C、「脱炭素・SDGs の住まい・地域づくり」7/29 開催

(一財)住宅・建築 SDGs 推進センター(IBECS)住宅・建築 SDGs フォーラムは、第 3 回月例セミナー「脱炭素・SDGs に資する住まい・地域づくりへの挑戦事例～パッシブタウン(富山県黒部市)におけるローカルな環境資源と循環を活かした住環境の構築～」を 7 月 29 日(金)に WEB 方式で開催する。

【司会】井上隆氏(東京理科大学名誉教授/東京電機大学客員教授)。

【講演】◇マスタープランの考え方と事業概要=宮城俊作氏[設計組織 PLACEMEDIA/東京大学大学院教授]。◇性能評価、満足度調査、SDGs との関わり=八木繁和氏[YKK 不動産(株)/YKK AP(株)技術顧問]。◇木造化及び P 2 G 技術(太陽光などの再生可能エネルギーの電力を水素に変換し貯蔵する技術)の応用と展開=高井啓明氏[㈱竹中工務店プリンシパルエンジニア]。質疑応答の時間を設ける予定。

【日時】7 月 29 日(金) 16:30~18:00。【開催方法】オンライン形式(Zoom による Webinar 方式)。【参加費】無料。【定員】300 名。申込方法など詳細については、下記 URL を参照すること。

〔URL〕https://www.ibec.or.jp/GBF/doc/20220729_ibecs_seminar.pdf

【問合せ先】住宅・建築 SDGs フォーラム事務局 E-mail:sdgsforum@ibec.or.jp