

# 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 4.6%減、価格は 7.9%上昇

～東日本レイズ、9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:東日本レイズ)は、2021年9月度の「レイ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。東日本のレイズシステム利用実績は、新規登録件数が29万4560件で前年同月比29.6%増加、このうち売物件の登録件数は4万7317件で同17.0%減少し、賃貸物件の登録件数は24万7243件で同45.3%増加した。成約報告をみると、売物件が8048件で同9.1%減少、賃貸物件が1万5336件で同9.5%減少、成約報告の合計は2万3384件で同9.4%減少し、前年水準を下回った。

9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3176件で前年同月比4.6%減少し、3か月連続で前年同月を下回った。成約㎡単価は62.13万円で同11.0%上昇の2桁上昇となり、2020年5月から17か月連続で前年同月を上回った。前月比も4.9%上昇した。成約価格は3985万円で前年同月比7.9%上昇し、2020年6月から16か月連続で前年同月を上回った。成約専有面積は64.13㎡で同2.8%縮小した。地域別の成約件数をみると、埼玉県と神奈川県他以外の地域が前年同月比で減少。東京都区部は1295件で前年同月比5.2%減少し、多摩地区は315件で同9.2%減少し、双方共4か月連続で前年同月を下回った。横浜市・川崎市は545件で同8.1%減少し、3か月連続で前年同月を下回った。神奈川県他は228件で同1.8%増加し、3か月ぶりに前年同月を上回った。埼玉県は390件で同0.8%増加と、ほぼ横ばいながら3か月ぶりに前年同月を上回った。千葉県は403件で同1.9%減少し、3か月連続で前年同月を下回った。

地域別の成約㎡単価は全ての地域が前年同月比で上昇。東京都区部は92.85万円で前年同月比12.4%上昇の2桁上昇となり、2020年5月から17か月連続で前年同月を上回った。多摩地区は45.10万円で同4.5%上昇し、7か月連続で前年同月を上回った。横浜市・川崎市は55.91万円で同13.9%上昇の2桁上昇となり、2020年6月から16か月連続で前年同月を上回った。神奈川県他は37.30万円で同12.7%上昇の2桁上昇となり、10か月連続で前年同月を上回った。埼玉県は37.60万円で同11.6%上昇の2桁上昇となり、2020年6月から16か月連続で前年同月を上回った。千葉県は34.27万円で同10.7%上昇の2桁上昇となり、2020年8月から14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1225件で前年同月比5.0%減少し、8月に続いて前年同月を下回った。成約価格は3487万円で同9.8%上昇し、11か月連続で前年同月を上回った。前月

比も 1.8%上昇した。成約土地面積は前年同月比 7.0%縮小し、成約建物面積は同 1.8%縮小した。

#### 《2021 年 9 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]29万4560件(前年同月比29.6%増)、うち◇売物件=4万7317件(同17.0%減)◇賃貸物件=24万7243件(同45.3%増)。[成約報告件数]2万3384件(同9.4%減)、うち◇売物件=8048件(同9.1%減)◇賃貸物件=1万5336件(同9.5%減)。[条件検索]1214万6166件(同1.1%減)。[図面検索]2392万5125件(同0.5%減)。[東日本月末在庫状況]55万8547件(同13.1%増)、うち◇売物件=13万5853件(同22.1%減)◇賃貸物件=42万2694件(同32.3%増)。[総アクセス件数]4119万6329件(同2.5%増)。

#### 《2021 年 9 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=3176件(前年同月比4.6%減)。◇平均㎡単価=62.13万円(同11.0%上昇)。◇平均価格=3985万円(同7.9%上昇)。◇平均専有面積=64.13㎡(同2.8%縮小)。◇平均築年数=22.83年(前年同月21.47年)。◇新規登録件数=1万3637件で前年同月比7.0%減少し、2019年9月から25か月連続で前年同月を下回った。前月比は10.7%増加の2桁増となった。

【中古戸建住宅】◇件数=1225件(前年同月比5.0%減)。埼玉県以外の地域が前年同月比で減少し、東京都区部は12か月ぶり、千葉県は4か月連続で前年同月を下回った。◇平均価格=3487万円(同9.8%上昇)。全ての地域が前年同月比で上昇し、埼玉県は10か月連続、横浜市・川崎市と千葉県は7か月連続で前年同月を上回った。◇平均土地面積=137.82㎡(同7.0%縮小)。◇平均建物面積=103.48㎡(同1.8%縮小)。◇平均築年数=21.07年(前年同月20.16年)◇新規登録件数=4025件で前年同月比20.1%減少の大幅減となり、2020年3月から19か月連続で前年同月を下回った。前月比は9.1%増加した。

【新築戸建住宅】◇件数=398件(前年同月比29.6%減)、4か月連続の減少。◇平均価格=3972万円(同11.0%上昇)、11か月連続の上昇。◇平均土地面積=122.09㎡(同0.4%縮小)、3か月ぶりの縮小。◇平均建物面積=97.65㎡(同0.6%縮小)、2か月ぶりの縮小。

【土地(面積100~200㎡)】◇件数=479件(前年同月比21.0%減)、2か月連続の減少。◇平均㎡単価=20.01万円(同3.5%上昇)、8か月連続の上昇。◇平均価格=2889万円(同2.8%上昇)、8か月連続の上昇。

[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、8月の建設工事受注高は前年比2.8%減、不動産業からは37.4%増

国土交通省がまとめた令和3年8月分の「建設工事受注動態統計調査報告」によると、受注高は7兆6615億円、前年同月比2.8%減少した。うち元請受注高は5兆582億円、同2.3%減少し、下請受注高は2兆6033億円、同3.7%減少した。元請受注高のうち、公共機関からの受注高は1兆6315億円、同3.5%減少し、民間等からの受注高は3兆4267億円、同

1.7%減少した。

民間等からの建築工事・建築設備工事(1件5億円以上の工事)の受注工事額は6764億円、同0.4%減少した。発注者別にみると、「不動産業」からの受注工事額が2341億円(同37.4%減)で最多、次いで「製造業」1912億円(同149.8%増)、「サービス業」1242億円(同54.5%増)、「鉱業・採石業・砂利採取業・建設業」508億円(同104.9%増)と続いている。

工事種類別にみると、受注工事額の多い順に、「工場・発電所」1662億円(同107.9%増)、次いで「住宅」1364億円(同29.6%減)、「事務所」1067億円(同112.8%増)など。

発注者別・工事種類別にみると、受注工事額の多い順に、製造業の「工場・発電所」1464億円、不動産業の「住宅」1159億円、サービス業の「医療・福祉施設」511億円など。

[URL] [https://www.mlit.go.jp/report/press/joho04\\_hh\\_001012.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_001012.html)

【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

## 市場指標

### 不動研住宅価格指数、7月の首都圏総合は前月比13か月連続の上昇

(一財)日本不動産研究所は2021年7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。

不動研住宅価格指数は、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102.60P(前月比1.48%上昇)で、13か月連続で上昇した。

[地域別の内訳] ◇東京都＝114.18P(前月比1.48%上昇)で、15か月連続の上昇◇神奈川県＝92.98P(同1.90%上昇)で、2か月連続の上昇◇千葉県＝79.48P(同1.96%上昇)で、3か月連続の上昇◇埼玉県＝81.71P(同0.27%上昇)で、5か月連続の上昇。

[URL] <https://www.reinet.or.jp/?p=27113>

【問合せ先】 研究部 03—3503—5335

## 市場動向

### 8月の首都圏・中古Mの平均登録価格は前月比1.5%上昇、アットホーム調べ

アットホームがまとめた2021年8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1.5%上昇して3386万円となった。

8エリア全てで2か月連続前年同月を上回った。東京23区、神奈川県(横浜市・川崎市/他)、埼玉県他、千葉県(西部/他)の6エリアが2017年1月以降の最高額を更新した。

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＝4353万円(前月比0.9%上昇、前年同月比

4.5%上昇)◇東京都下=2716万円(同3.6%上昇、同4.9%上昇)◇横浜市・川崎市=3109万円(同3.5%上昇、同4.5%上昇)◇神奈川県他=2536万円(同1.6%上昇、同8.3%上昇)◇さいたま市=2687万円(同2.3%下落、同5.4%上昇)◇埼玉県他=2203万円(同3.5%上昇、同10.1%上昇)◇千葉県西部=2398万円(同2.9%上昇、同5.8%上昇)◇千葉県他=1739万円(同1.6%上昇、同8.6%上昇)。

〔URL〕 <https://athome-inc.jp/news/data/market/chuuko-mansion-202108/>

【問合せ先】 広報担当 03—3580—7504

## 事業者公募

### UR都市機構、営業センターでの入居者募集等業務の事業者選定公募開始

UR都市機構〔(独)都市再生機構〕は、UR営業センター等で入居者募集などの業務を行う事業者選定する入札による公募を開始した。このたび、現在履行中の同業務の契約期間が満了することから、実施の運びとなった。

【契約期間・入札対象エリア】 令和4年7月1日～令和8年6月30日(4年間)。首都圏、中部圏、近畿圏、福岡県。

【入札対象等】 営業センター(全国：約30か所)及び賃貸ショップ、現地案内所(併せて全国：約130か所)において実施(計：約70ロット)。

【発注形態】 ①**固定報酬型**＝業務委託費として、毎月固定額を支払う形態。②**契約連動型**＝契約まで至った件数に応じて、月額家賃に係数をかけた額を支払う形態。③**固定報酬＋契約連動型**＝一部の現地案内所において、窓口の管理業務としての固定報酬型と契約まで至った件数に応じて支払う契約連動型を組み合わせた形態。

【落札者の決定方法】 提出する技術資料と入札価格を総合的に評価する「総合評価方式」。総合評価は、「価格評価点」と価格以外の要素を点数化した「技術評価点」を足し合わせることで、評価値を算定し、評価値の最も高い者を落札者とする。評価値＝価格評価点(最大50点)＋技術評価点(最大100点)。

【スケジュール】 令和3年11月上旬＝申請書・技術資料の提出期限(地域によって期限が異なる)。12月下旬＝入札書の提出期限・開札・契約(発注ロットによって異なる)。令和4年1月～6月＝業務引継ぎ予定。7月1日＝業務開始。

【資料・問合せ先】 UR都市機構のHP(下記URL)に掲載している。UR都市機構→入札・契約情報→各本部等の発注情報→7 地域〔東日本賃貸住宅本部(東京都の営業センター及び現地案内所)、同(千葉地域)、同(神奈川地域)、同(埼玉地域)、中部支社、西日本支社、九州支社〕の「(2)入札公告等→4 機構支援業務等」を参照すること。

〔URL〕 <https://www.ur-net.go.jp/order/index.html>

## フォーラム

### 住生活月間フォーラム「超高齢社会における住まいを考える」10/26開催

住生活月間実行委員会は、令和3年度住生活月間フォーラム「超高齢社会における住まい

を考える～人生 100 年時代の住生活のあり方～(後援：国土交通省)を開催する。

我が国では本格的に超高齢社会を迎え、国民がいくつになっても健やかで心豊かに生活できる社会の実現が求められている。住宅分野においては、環境性能の向上や高齢者のニーズに応じた様々なサービスの提供が重要な課題となっている。新型コロナウイルス感染症を契機とした「新たな日常」の中で、住宅と健康の関連性、I o TやA I等を活用した住生活関連サービス、住宅資産を活用した金融サービスなどについて情報共有と議論を行い、今後の超高齢社会における住まいについて考える。

【第 1 部：基調講演】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]。

【第 2 部：パネルディスカッション】◇パネリスト(50 音順)＝荒川剛氏[パナソニック(株)ビジネスソリューション本部 SST 推進総括、Fujisawa SST マネジメント(株)代表取締役社長]、有田美津子氏[住まいのお金相談室代表、ファイナンシャル・プランナー]、栗原潤一氏[ミサワホーム(株)技術担当顧問]。◇コーディネーター＝大月敏雄氏。

【日時】10 月 26 日(火) 14:00～16:30。【参加費】無料。【開催方法】WEB 配信。申込み不要。参加方法など詳細は URL を参照すること。

〔URL〕<http://www.jh-a.or.jp/jyuuseikatu/zyuuseikatugekan03a.html>

【問合せ先】住生活月間実行委員会 事務局[(一社)日本住宅協会内] 03—3291—0881

## シンポジウム

### ウィズガス CLUB、「暮らしの未来シンポジウム」10/26 オンライン開催

ウィズガス CLUB [構成団体：(一社)住宅生産団体連合会、キッチン・バス工業会、(一社)日本ガス石油機器工業会、日本ガス体エネルギー普及促進協議会]は、暮らしの未来シンポジウム 2021～これからのカーボンニュートラルを『サ』・『ガ』・『ス』～をオンライン(YouTube Live より配信)で開催する。

【第 1 部・基調講演】ESG 投資ブームは私たちの生活をどう変える?～エネルギーと住宅市場～＝崔真淑氏[エコノミスト、昭和女子大学現代ビジネス研究所研究員]。

【第 2 部・特別講演】脱炭素社会に向けた生活者意識とガス体エネルギー事業者の取組みについて＝石川直明氏[東京ガス(株)暮らしサービスコミュニケーション部都市生活研究所所長]。

【第 3 部・パネルディスカッション】サステナブルで豊かな暮らしへ～これからの住まい、エネルギーと消費者意識～＝ファシリテーター：池本洋一氏[㈱リクルート不動産・住宅情報サイト「SUUMO」編集長、SUUMO リサーチセンター長]。パネリスト：中上英俊氏[㈱住環境計画研究所代表取締役会長]、松本真由美氏[東京大学教養学部附属教養教育高度化機構環境エネルギー科学特別部門客員准教授]、大久保明日奈氏[(一社)エシカル協会理事、㈱オウルズコンサルティンググループプリンシパル]。

【日時】10 月 26 日(火) 14:00～17:00。【形式】オンライン開催(YouTube Live より配信)。

【参加費】無料。参加希望者は下記 URL から申し込むこと。

〔URL〕<https://kurashi-mirai2021.jp>(参加登録フォーム、招待番号 99005)