

# 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 7.8%減

～東日本レインズ、7～9月の首都圏・不動産流通市場

(公財)東日本不動産流通機構(東日本レインズ)がまとめた 2021 年 7～9 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 8793 件で前年同期比 7.8%減少し、5 四半期ぶりに前年同期を下回った。中古戸建住宅の成約件数は 3519 件で同 2.8%減少し、中古マンションと同様、5 四半期ぶりに前年同期を下回った。

成約平均価格は、中古マンションが 3897 万円で前年同期比 6.6%上昇し、2012 年 10～12 月期から 36 四半期連続で前年同期を上回った。前期比も 1.6%上昇した。中古戸建住宅は 3471 万円で同 9.4%上昇し、5 四半期連続で前年同期を上回った。前期比も 2.3%上昇した。新規登録件数では、中古マンションが 3 万 9679 件で前年同期比 9.9%減少し、8 四半期連続で前年同期を下回った。中古戸建住宅は 1 万 1984 件で同 19.7%減少の 2 桁減となり、6 四半期連続で前年同期を下回った。

【中古マンションの概況】◇成約件数＝8793 件(前年同期比 7.8%減)。全ての地域が前年同期比で減少。前年同期比で多摩地区は 15.0%減少の 2 桁減となり、東京都区部以外は 5 四半期ぶりに、東京都区部は 4 四半期ぶりに前年同期を下回った。7～9 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 41.0%と前期比 0.3 ポイント(P)拡大する一方、横浜・川崎市は 17.8%と同 0.3 P 縮小した。◇成約平均㎡単価＝60.78 万円(同 9.3%上昇)。5 四半期連続で前年同期を上回った。前期比も 3.0%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 11.7%上昇の 2 桁上昇となり、2013 年 1～3 月期から 35 四半期連続で前年同期を上回った。多摩地区は 8 四半期連続、横浜市・川崎市と埼玉県、千葉県は 5 四半期連続で前年同期を上回った。◇成約平均価格＝3897 万円(同 6.6%上昇)。◇成約平均専有面積＝64.12 ㎡(同 2.4%縮小)。7 四半期ぶりに前年同期を下回った。◇成約平均築年数＝22.99 年(前年同期 21.59 年)。◇新規登録件数＝3 万 9679 件(前年同期比 9.9%減)。

【中古戸建住宅の概況】◇成約件数＝3519 件(前年同期比 2.8%減)。埼玉県以外の地域が前年同期比で減少。減少した地域はいずれも 5 四半期ぶりに前年同期を下回り、千葉県は 11.4%減少の 2 桁減となった。7～9 月期の首都圏全体に占める比率は、埼玉県が 20.9%と前期比 0.4 P 縮小、千葉県が 19.7%と同 0.1 P 縮小する一方、東京都区部は 17.5%と同 0.4 P 拡大、横浜市・川崎市は 14.9%と同 0.3 P 拡大した。◇成約平均価格＝3471 万円(同 9.4%

上昇)。全ての地域が前年同期比で上昇。前年同期比で横浜市・川崎市と埼玉県、千葉県は2桁上昇となり、千葉県は7四半期連続、神奈川県他は6四半期連続、東京都区部は5四半期連続で前年同期を上回った。◇成約平均土地面積＝139.16 m<sup>2</sup>(同6.9%縮小)。4～6月期に続いて前年同期を下回った。◇成約平均建物面積＝104.22 m<sup>2</sup>(同1.3%縮小)。4～6月期に続いて前年同期を下回った。◇成約平均築年数＝21.25年(前年同期21.00年)。◇新規登録件数＝1万1984件(前年同期比19.7%減)。

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

【問合せ先】 03—5296—9350



## 調査統計

### 住金機構、2020年度住宅ローン借換え調査、借換え後は「変動型」金利が増加

(独)住宅金融支援機構は2020年度「住宅ローン借換えの実態調査」の結果を公表した。同調査は2020年4月～2021年3月に住宅ローンの借換えをした人を対象に、借換えによる住宅ローンの金利タイプの変化などについて、インターネットによるアンケート調査を実施し、その結果を取りまとめたもの。調査実施時期は2021年4月26日～5月5日、回答数は1000件。なお、同調査は2007年度から継続して実施している。

#### 【調査結果の主なポイント】

①借換え後の金利タイプは「変動型」「固定期間選択型」が増加、「全期間固定型」は減少＝「変動型」2018年度48.6%→2019年度49.2%→2020年度50.2%、「固定期間選択型」同38.9%→同40.5%→同41.5%、「全期間固定型」：同12.5%→同10.3%→同8.3%。

②借換えを行った理由は、借換え後の全ての金利タイプにおいて、「(借換えにより)金利が低くなるから」(「変動型」60.2%、「固定期間選択型」48.0%、「全期間固定型」50.6%)が最も多く、次いで「(借換えにより)返済額が少なくなるから」(「変動型」36.3%、「固定期間選択型」28.7%、「全期間固定型」31.3%)となった。一方、「今後の金利上昇や毎月の返済額増加が不安になったから」とする回答は、借換え後の金利タイプが「固定期間選択型」は21.4%、「全期間固定型」は19.3%で、「変動型」(9.4%)よりも高い。

③借換えによる毎月返済額の減少分の用途は、「生活費に充てた」(「変動型」50.3%、「固定期間選択型」34.1%、「全期間固定型」50.0%)、「教育資金に充てた」(「変動型」22.7%、「固定期間選択型」21.5%、「全期間固定型」17.4%)、「貯蓄(住宅リフォーム資金以外)」(「変動型」17.9%、「固定期間選択型」11.6%、「全期間固定型」23.9%)が上位。

〔URL〕 [https://www.jhf.go.jp/about/research/loan\\_user.html#data04](https://www.jhf.go.jp/about/research/loan_user.html#data04)

【問合せ先】 国際・調査部 03—5800—8074

### 住金機構、「フラット35」の7～9月の申請戸数は16.0%減で2.4万戸

(独)住宅金融支援機構は、2021年7～9月分の証券化支援事業【フラット35】の申請戸数、実績戸数及び実績金額をまとめた。

なお、実績戸数及び実績金額は、当該期間に融資実行された戸数・金額であり、その期間より前に申請があったものを含む。

【フラット 35(全体)】◇申請戸数=2万4530戸(前年同期比16.0%減)◇実績戸数=1万7759戸(同16.1%減)◇実績金額=5408億円(同15.6%減)。借換えを除いた申請戸数は2万2910戸(同17.7%減)、実績戸数は1万6325戸(同17.8%減)、実績金額は5089億円(同16.6%減)。

【フラット 35(買取型)】◇申請戸数=2万1210戸(前年同期比16.0%減)◇実績戸数=1万5204戸(同15.5%減)◇実績金額=4702億円(同14.5%減)。借換えを除いた申請戸数は2万131戸(同17.4%減)、実績戸数は1万4314戸(同16.3%減)、実績金額は4516億円(同14.8%減)。

【フラット 35(保証型)】◇申請戸数=3320戸(前年同期比15.6%減)◇実績戸数=2555戸(同19.2%減)◇実績金額=706億円(同22.0%減)。借換えを除いた申請戸数は2779戸(同19.7%減)、実績戸数は2011戸(同26.8%減)、実績金額は574億円(同28.7%減)。

〔URL〕<https://www.jhf.go.jp/files/400358442.pdf>

【問合せ先】お客さまコールセンター 0120—0860—35

## 推進C、9月の全国レインズ、成約報告4.4万件で前年比3か月連続減

(公財)不動産流通推進センターは、令和3年9月の全国4不動産流通機構(東日本、中部圏、近畿圏、西日本)のレインズシステムにおける活用状況をまとめた。

【概況】新規登録件数は44万5036件と前年同月比16.7%増で4か月ぶりにプラスに転じ、前月比では27.4%増で再びプラスに転じた。成約報告件数は4万4537件と前年同月比7.1%減で3か月連続してマイナスとなり、前月比では14.7%増で3か月ぶりにプラスに転じた。総登録件数は86万3991件と前年同月比5.7%増で2か月連続してプラスとなり、前月比では6.1%増で6か月連続してプラスとなった。

【売り物件数】新規登録件数は11万620件と前年同月比10.6%減で18か月連続してマイナスとなり、前月比では9.3%増で再びプラスに転じた。成約報告件数は1万5425件と前年同月比11.1%減で3か月連続してマイナスとなり、前月比では12.6%増で3か月ぶりにプラスに転じた。総登録件数は28万7343件と前年同月比17.4%減で15か月連続してマイナスとなり、前月比では0.2%減で17か月連続してマイナスとなった。

【賃貸物件数】新規登録件数は33万4416件と前年同月比29.8%増で17か月連続してプラスとなり、前月比では34.8%増で再びプラスに転じた。成約報告件数は2万9112件と前年同月比4.8%減で4か月連続してマイナスとなり、前月比では15.9%増で3か月ぶりにプラスに転じた。総登録件数は57万6648件と前年同月比22.8%増で16か月連続してプラスとなり、前月比では9.5%増で6か月連続してプラスとなった。

【売り物件の取引態様別物件数】新規登録売り物件の取引態様別をみると、専任媒介は35.4%を占め、次いで一般媒介は27.5%を占めている。成約報告売り物件の取引態様別をみると、専任媒介は53.3%を占め、次いで専属専任は17.6%を占めている。

〔URL〕<https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/katsuyo/katsuyo2109.pdf>

## 市場指標

### 不動研住宅価格指数、8月の首都圏総合は前月比14か月連続の上昇

(一財)日本不動産研究所は2021年8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103.44P(前月比0.82%上昇)で、14か月連続で上昇した。

[地域別の内訳] ◇東京都＝114.88P(前月比0.61%上昇)で、16か月連続の上昇◇神奈川県＝94.39P(同1.52%上昇)で、3か月連続の上昇◇千葉県＝80.08P(同0.77%上昇)で、4か月連続の上昇◇埼玉県＝82.38P(同0.82%上昇)で、6か月連続の上昇。

[URL] <https://www.reinet.or.jp/?p=27327>

【問合先】 研究部 03—3503—5335

## 市場動向

### 9月の首都圏・新築戸建の平均登録価格は前月比0.6%上昇、アットホーム調べ

アットホームがまとめた2021年9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「新築戸建の価格動向」によると、新築戸建の1戸当たりの平均登録価格(売り希望価格)は前月比0.6%上昇の4058万円となった。

東京23区は6000万円台を目前に、7か月ぶりに前月比で下落した。その他の中心エリア(横浜市・川崎市、さいたま市、千葉県西部)は2017年1月以降最高額を更新。周辺エリアでも、東京都下、埼玉県他が4か月連続で過去最高額を更新した。

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＝5950万円(前月比0.5%下落、前年同月比7.1%上昇)◇東京都下＝4321万円(同1.5%上昇、同8.3%上昇)◇横浜市・川崎市＝4662万円(同1.7%上昇、同7.9%上昇)◇神奈川県他＝3906万円(同0.1%下落、同3.6%上昇)◇さいたま市＝4131万円(同0.6%上昇、同11.1%上昇)◇埼玉県他＝3353万円(同0.7%上昇、同4.9%上昇)◇千葉県西部＝3815万円(前月比1.2%上昇、同8.8%上昇)◇千葉県他＝2906万円(同0.5%上昇、同0.2%下落)。

[URL] <https://athome-inc.jp/news/data/market/shinchiku-kodate-kakaku-202109/>

【問合先】 広報担当 03—3580—7504



## 周知依頼

### 補助犬ユーザー受け入れガイドブック等について、当協会に周知依頼

障害のある人の生活に大きな役割を果たしている身体障害者補助犬(盲導犬・介助犬・聴導犬)のユーザー受け入れガイドブック及びパンフレット(mini book)について、厚生労働省から当協会に周知依頼があった。このガイドブック及びパンフレットは、同省の厚生労働科学研究「身体障害者補助犬の質の確保と受け入れを促進するための研究」(2019～2020 年度)の成果物としてまとめられたもの。

賃貸住宅・分譲マンション編と宿泊施設編に分かれており、それぞれガイドブックとパンフレットがある。PDFのダウンロードアドレスは下記のとおり。

◇「補助犬ユーザー受け入れガイドブック：賃貸住宅・分譲マンション編 “誰もが安心して心地よく生活するために” ～不動産会社、管理会社、家主の皆様へのお願い～第1版(令和3年)」[A4判・全60頁]  
<https://www.jssdr.net/pdf/guidebook-rent.pdf>

◇「もっと！ どこでも補助犬同伴 mini book：賃貸住宅・分譲マンション」(A4判・8頁)  
<https://www.jssdr.net/pdf/pamphlet-rent.pdf>

◇「補助犬ユーザー受け入れガイドブック：宿泊施設編 “誰もが安心して心地よく滞在するために” 第1版(令和3年)」[A4判・70頁]  
<https://www.jssdr.net/pdf/guidebook-stay.pdf>

◇「もっと！ どこでも補助犬同伴 mini book：宿泊施設」[A4判・全8頁]  
<https://www.jssdr.net/pdf/pamphlet-stay.pdf>



## 協会だより

### 国交省から当協会に、既存住宅等の維持管理業務に関するアンケート依頼

国土交通省から当協会に、「既存住宅等の維持管理業務に関するアンケート調査」についての依頼があった。

同省は、既存住宅等のストックの質の維持や向上方策の検討に資する情報を得ることを目的として、住宅建築、リノベーション、リフォーム実施後における、既存住宅等の維持管理業務を行う事業者や市場の実態、新たなビジネスモデル事例等を把握したいと考えている。については、下記URLよりアクセスできるページから、アンケートへの協力を依頼している。

なお、複数団体に所属されている場合は同じ依頼が複数届く可能性があるが、回答は一回のみにすること。また、同アンケートはあくまで上記の目的のため実施するものであり、調査の結果については、提出先である国土交通省以外の者に対して、個別の事業者が特定される形で提供することは一切ない。

【依頼文書】 既存住宅等の維持管理業務に関するアンケート調査について

【回答方法】 WEBアンケート ◇回答用短縮URL <https://00m.in/Rf5Ug>

【回答期日】 当初、11月5日(金)までであったが、11月19日(金)まで延長している。

【問合先】 住宅局 住宅生産課 住宅瑕疵担保対策室 03—5253—8111 内線 39446