

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 5.4%減、価格は 6.5%上昇 ～東日本レイズ、10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10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26万7242件で前年同月比10.8%増加、このうち売物件の登録件数は5万2273件で同12.9%減少し、賃貸物件の登録件数は21万4969件で同18.6%増加した。成約報告をみると、売物件が8522件で同6.2%減少、賃貸物件が1万6033件で同3.5%減少、成約報告の合計は2万4555件で同4.5%減少し、前年水準を下回った。

10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3440件で前年同月比5.4%減少し、4か月連続で前年同月を下回った。成約㎡単価は60.49万円で同7.9%上昇し、2020年5月から18か月連続で前年同月を上回った。前月比は2.6%下落した。成約価格は3886万円で前年同月比6.5%上昇し、2020年6月から17か月連続で前年同月を上回った。成約専有面積は64.24㎡で同1.4%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1410件で前年同月比8.4%減少し、多摩地区は355件で同0.8%減少と、ほぼ横ばいながら前年同月を下回り、双方共5か月連続で前年同月を下回った。横浜市・川崎市は576件で同14.0%減少の2桁減となり、4か月連続で前年同月を下回った。神奈川県他は253件で同7.2%増加し、9月に続いて前年同月を上回った。埼玉県は414件で同4.0%増加し、9月に続いて前年同月を上回った。千葉県は432件で同0.7%減少と、ほぼ横ばいながら4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90.41万円で前年同月比9.8%上昇し、2020年5月から18か月連続で前年同月を上回った。多摩地区は46.02万円で同5.0%上昇し、8か月連続で前年同月を上回った。横浜市・川崎市は52.98万円で同8.9%上昇し、2020年6月から17か月連続で前年同月を上回った。神奈川県他は34.69万円で同6.5%上昇し、11か月連続で前年同月を上回った。埼玉県は37.30万円で同13.7%上昇の2桁上昇となり、2020年6月から17か月連続で前年同月を上回った。千葉県は34.46万円で同17.3%上昇の2桁上昇となり、2020年8月から15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1240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。成約価格は3572万円で同14.1%上昇し、12か月連続で前年同月を上回った。前月比も2.5%上昇した。成約土地面積は前年同月比2.5%縮小し、成約建物面積は同4.0%縮小した。

《2021年10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]26万7242件(前年同月比10.8%増)、うち◇売物件=5万2273件(同12.9%減)◇賃貸物件=21万4969件(同18.6%増)。[成約報告件数]2万4555件(同4.5%減)、うち◇売物件=8522件(同6.2%減)◇賃貸物件=1万6033件(同3.5%減)。[条件検索]1283万4542件(同3.1%減)。[図面検索]2523万8188件(同0.4%減)。[東日本月末在庫状況]55万3401件(同9.3%増)、うち◇売物件=13万7102件(同19.5%減)◇賃貸物件=41万6299件(同23.8%増)。[総アクセス件数]4359万1660件(同1.7%増)。

《2021年10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=3440件(前年同月比5.4%減)。◇平均㎡単価=60.49万円(同7.9%上昇)。◇平均価格=3886万円(同6.5%上昇)。◇平均専有面積=64.24㎡(同1.4%縮小)。◇平均築年数=23.13年(前年同月22.30年)。◇新規登録件数=1万4842件で前年同月比1.7%減少し、2019年9月から26か月連続で前年同月を下回った。前月比は8.8%増加した。

【中古戸建住宅】◇件数=1240件(前年同月比4.6%減)。横浜市・川崎市と神奈川県他、千葉県の各地域が前年同月比で減少し、千葉県は5か月連続、横浜市・川崎市と神奈川県他は3か月連続で前年同月を下回った。◇平均価格=3572万円(同14.1%上昇)。全ての地域が前年同月比で上昇し、埼玉県は11か月連続、横浜市・川崎市と千葉県は8か月連続で前年同月を上回った。◇平均土地面積=147.43㎡(同2.5%縮小)。◇平均建物面積=103.35㎡(同4.0%縮小)。◇平均築年数=20.80年(前年同月21.87年)◇新規登録件数=4502件で前年同月比15.3%減少の2桁減となり、2020年3月から20か月連続で前年同月を下回った。前月比は11.9%増加の2桁増だった。

【新築戸建住宅】◇件数=376件(前年同月比20.2%減)、5か月連続の減少。◇平均価格=4085万円(同14.6%上昇)、12か月連続の上昇。◇平均土地面積=118.43㎡(同2.0%拡大)、2か月ぶりの拡大。◇平均建物面積=97.58㎡(同0.8%縮小)、2か月連続の縮小。

【土地(面積100~200㎡)】◇件数=433件(前年同月比22.5%減)、3か月連続の減少。◇平均㎡単価=20.93万円(同1.7%下落)、9か月ぶりの下落。◇平均価格=3001万円(同2.9%下落)、9か月ぶりの下落。

[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、9月の建設工事受注高は前年比2.2%増、不動産業からは63.6%増

国土交通省がまとめた令和3年9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10兆4201億円、前年同月比2.2%増加した。うち元請受注高は7兆3358億円、同7.3%

増加し、下請受注高は3兆843億円、同8.1%減少した。元請受注高のうち、公共機関からの受注高は2兆810億円、同16.6%減少し、民間等からの受注高は5兆2549億円、同21.0%増加した。

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1兆3733億円、同43.5%増加した。発注者別にみると、「不動産業」からの受注工事額が6234億円(同63.6%増)で最多、次いで「サービス業」3629億円(同150.8%増)、「製造業」1275億円(同29.7%減)、「鉱業・採石業・砂利採取業・建設業」841億円(同26.1%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、「事務所」3886億円(同202.9%増)、次いで「住宅」3316億円(同11.4%増)、「工場・発電所」1946億円(同58.9%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、不動産業の「住宅」3037億円、不動産業の「事務所」1714億円、サービス業の「事務所」1651億円―など。

〔URL〕 https://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_001017.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

国交省、令和3年度の主要建設資材需要見通しはセメント、生コンクリートなど増加

国土交通省では令和3年度の「主要建設資材需要見通し」を算出した結果、主要建設資材6資材のうち、セメント、生コンクリート、木材、普通鋼鋼材にて前年度を上回る需要の見通しとなった。

主要建設資材の需要見通しは、建設事業に使用される主要な建設資材の年間需要量の見通しを公表することにより、建設資材の安定的な確保を図り、円滑に建設事業を推進することを目的としている。

主要な建設資材の国内需要量については、「建設投資見通し(国土交通省総合政策局建設経済統計調査室発表)」の建築及び土木の項目ごとの投資見通し額(建築補修[改装・改修]投資除く)並びに建設資材ごとの原単位(工事費100万円当たりの建設資材需要量)を用いて推計している。令和3年度における主要建設資材需要見通し推計結果については下記のとおり。

◇セメント=3900万t(前年度比0.9%増)。◇生コンクリート=7900万 m^3 (同1.0%増)。
◇骨材=1億8300万 m^3 。◇木材=850万 m^3 (同4.5%増)。◇普通鋼鋼材=1870万t(同2.9%増)。
◇アスファルト=120万t(同0.9%減)。骨材は「砕石等動態統計調査」が終了したため、令和3年度から別統計資料より推計。

〔URL〕 https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo14_hh_000001_00064.html

【問合せ先】 不動産・建設経済局 建設市場整備課 03—5253—8111 内線 24863、24864

東京都、3Qの新設住宅着工戸数、前年同期比8.6%減で3期ぶりの減少

東京都は、都内における令和3年9月及び令和3年第3四半期(7~9月)の「新設住宅着工戸数」をまとめた。

【令和3年9月】1万49戸。前年同月比では持家及び貸家が増加したが、分譲住宅は減少したため、全体で17.1%減と2か月連続の減少となった。

[利用関係別]◇持家 1527 戸(前年同月比 25.7%増、10 か月連続の増加)。◇貸家 5548 戸(同 15.7%増、4 か月ぶりの増加)。◇分譲住宅 2933 戸(同 51.8%減、2 か月連続の減少)。うち、マンション 1419 戸(同 70.0%減、2 か月連続の減少)、一戸建て 1474 戸(同 10.7%増、2 か月連続の増加)。**[地域別]**◇都心 3 区(千代田区、中央区、港区)314 戸(同 84.6%減、2 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)2436 戸(同 45.4%減、3 か月連続の減少)。◇区部全体 7834 戸(同 20.7%減、2 か月連続の減少)。◇市部 2176 戸(同 2.2%減、2 か月ぶりの減少)。

【令和 3 年第 3 四半期】3 万 2579 戸。前年同期比では持家が増加したが、貸家及び分譲住宅は減少したため、全体で 8.6%減と 3 期ぶりの減少となった。

[利用関係別]◇持家 4479 戸(前年同期比 13.7%増、3 期連続の増加)。◇貸家 1 万 6467 戸(同 4.9%減、3 期ぶりの減少)。◇分譲住宅 1 万 1553 戸(同 18.5%減、2 期ぶりの減少)。うち、マンション 7017 戸(同 29.5%減、3 期ぶりの減少)、一戸建て 4415 戸(同 7.2%増、8 期ぶりの増加)。**[地域別]**◇都心 3 区 1945 戸(同 31.2%減、2 期ぶりの減少)。◇都心 10 区 8179 戸(同 25.5%減、3 期ぶりの減少)。◇区部全体 2 万 6214 戸(同 10.4%減、3 期ぶりの減少)。◇市部 6281 戸(同 0.5%減、2 期連続の減少)。

[URL] <https://www.metro.tokyo.lg.jp/tosei/hodohappyo/press/2021/11/08/04.html>

【問合せ先】住宅政策本部 住宅企画部 企画経理課 03—5320—4932

市場動向

9 月の首都圏・中古Mの平均登録価格は前月比 1.3%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「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 1.3%上昇して 3430 万円となった。

8 エリア全てで 3 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(さいたま市/他)、千葉県(西部/他)の 7 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=4396 万円(前月比 1.0%上昇、前年同月比 5.7%上昇) ◇東京都下=2706 万円(同 0.4%下落、同 5.2%上昇) ◇横浜市・川崎市=3132 万円(同 0.7%上昇、同 6.7%上昇) ◇神奈川県他=2543 万円(同 0.3%上昇、同 9.4%上昇) ◇さいたま市=2787 万円(同 3.7%上昇、同 11.9%上昇) ◇埼玉県他=2212 万円(同 0.4%上昇、同 9.1%上昇) ◇千葉県西部=2488 万円(同 3.8%上昇、同 7.7%上昇) ◇千葉県他=1770 万円(同 1.8%上昇、同 11.9%上昇)。

[URL] <https://athome-inc.jp/news/data/market/chuuko-mansion-202109/>

【問合せ先】広報担当 03—3580—7504



お知らせ

国交省、「不動産特定共同事業(F T K)の利活用促進ハンドブック」を公表

国土交通省は、不動産特定共同事業(以下、F T K)における、意義・活用メリット・F T Kの好事例や事業成功のポイントをまとめた「不動産特定共同事業(F T K)の利活用促進ハンドブック」を今年7月に公表した。

ハンドブックを作成した背景として、全国で増加する空き家・空き店舗の再生や公的不動産(P R E)の利活用を推進することが重要な課題となっているところ、共感投資を呼び込むことで地域主導の「地域ファイナンス」を可能とするF T Kの特性に着目し、従前より、F T Kの活用をさらに促すための施策検討を目的とした「不動産特定共同事業(F T K)の多様な活用手法検討会」を設置の上、検討をしてきた。同検討会において、地域課題の解決のためのツールとして、多くの関係者に活用してもらうため、地域課題をどのように解決したか、地域社会にどのような影響を与えたか、商品組成上どのような工夫がなされているか等々、様々な角度から事例分析したハンドブック(事例集)を作成した。

〔URL〕 <https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/content/001416203.pdf>

(「不動産特定共同事業(F T K)の利活用促進ハンドブック」、令和3年7月)

【問合せ先】 不動産・建設経済局 不動産市場整備課 不動産投資市場整備室
03—5253—8111 内線 25156



講演会

建設経済研、「これからの不動産・建設市場と建設産業」11/29 ウェブ開催

(一財)建設経済研究所は、講演会「これからの不動産・建設市場と建設産業」をウェブセミナー形式で開催する。

新型コロナウイルス感染症の世界的な流行は、大きな混乱と共に、これまでの社会生活に変化を求めた。一方で、地球環境問題を始めとする国際的な課題や、人口減少・少子高齢化などの我が国が抱える問題は依然として私たちの前に迫っている。同研究所では、これまでその時々的情勢に応じて、社会資本整備や建設産業に関する講演会を開催してきた。今回は日本大学教授の清水千弘氏の講演のほか、併せて同研究所からも報告する。

【講演】①ビッグデータでみる不動産・建設市場の未来＝清水千弘氏[日本大学スポーツ科学部教授]。②新型コロナウイルス感染症拡大が建設業に与えた影響と対応策～中間報告～＝三石真也氏[(一財)建設経済研究所特別研究理事]。③建設投資の見通し＝三浦文敬氏[(一財)建設経済研究所研究理事]。

【日時】11月29日(月) 13:00～15:30(視聴可能 12:55より)。【方法】ウェブセミナー(※視聴はオンライン上でのみ可能)。【申込締切】11月26日(金) 15:00まで。【定員】300名。先着順。【参加費】無料。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.rice.or.jp/wp-content/uploads/2021/11/20211129kouenkai.pdf>

【問合せ先】 総務部 03—3433—5011