

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers

今週の
フラッシュ

令和3年9月の不動産価格指数(住宅総合)は14か月ぶり減
～国交省調べ、令和3年3Qの商業用不動産総合は4期連続増

国土交通省は、令和3年9月分の「不動産価格指数(住宅)・季節調整値及び不動産取引件数・面積(住宅)」と令和3年第3四半期(7～9月)分の「不動産価格指数(商業用不動産)・季節調整値」をまとめた。

令和3年9月分の「不動産価格指数(住宅)・季節調整値」(2010年平均=100)によると、全国の住宅総合指数は122.5で、前月比0.6%下落、14か月ぶりにダウンした。内訳は◇住宅地=104.2(前月比4.6%下落)◇戸建住宅=107.7(同0.2%下落)◇マンション(区分所有)=170.1(同0.8%上昇)。

令和3年第3四半期分の全国の「不動産価格指数(商業用不動産)・季節調整値」(2010年平均=100)は、「店舗」が142.1、「オフィス」が147.1、「倉庫」が114.0、「工場」が111.2、「マンション・アパート(一棟)」が144.2となった。これらを総合した「建物付土地総合指数」は138.8で前期比3.3%上昇、4期連続でアップした。また、「商業地」が101.1、「工業地」が103.3となり、これらを総合した「土地総合指数」は102.1で同1.3%下落、3期ぶりにダウンした。「商業用不動産総合指数」(建物付土地総合、土地総合)は125.3で同1.5%上昇、4期連続でアップした。

【令和3年9月分の「不動産価格指数(住宅)及び不動産取引件数・面積(住宅)」の概要】

全国の不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1万5777件(前年同月比3.0%増)、405万3079㎡(同3.9%縮小)◇マンション=1万5895件(同2.6%増)、85万6774㎡(同0.9%拡大)。

〈南関東圏(埼玉・千葉・東京・神奈川)〉◇住宅総合指数=128.3(前月比0.1%下落)◇住宅地=109.9(同6.2%下落)◇戸建住宅=109.0(同1.0%上昇)◇マンション=164.9(同1.0%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=3976件(前年同月比6.5%増)、67万5520㎡(同4.1%拡大)◇マンション=9016件(同1.8%増)、45万4246㎡(同1.6%拡大)。

〈名古屋圏(岐阜・愛知・三重)〉◇住宅総合指数=110.4(前月比2.5%下落)◇住宅地=95.0(同3.8%下落)◇戸建住宅=105.6(同2.9%下落)◇マンション=167.5(同0.2%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1042件(前年同月比0.5%減)、25万5935㎡(同3.6%拡大)◇マンション=828件(同12.2%増)、5万4344㎡(同9.7%拡大)。

〈京阪神圏(京都・大阪・兵庫)〉◇住宅総合指数=127.7(前月比0.2%下落)◇住宅地=109.3(同5.9%下落)◇戸建住宅=112.5(同0.4%上昇)◇マンション=172.3(同0.6%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=2501件(前年同月比5.3%増)、37万781㎡(同0.6%拡大)◇マンション=3295件(同8.4%増)、17万9039㎡(同1.4%拡大)。

〈東京都〉◇住宅総合指数=139.7(前月比0.4%下落)◇住宅地=116.5(同8.2%下落)◇戸建住宅=117.0(同1.6%上昇)◇マンション=170.9(同0.7%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1077件(前年同月比9.0%増)、12万7754㎡(同3.3%拡大)◇マンション=5158件(同1.1%減)、22万4357㎡(同1.8%縮小)。

〈愛知県〉◇住宅総合指数=115.1(前月比1.4%下落)◇住宅地=97.7(同3.1%下落)◇戸建住宅=107.8(同1.4%下落)◇マンション=175.0(同0.1%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=545件(前年同月比5.6%増)、11万2110㎡(同10.3%拡大)◇マンション=763件(同11.2%増)、4万9722㎡(同8.7%拡大)。

〈大阪府〉◇住宅総合指数=128.1(前月比0.5%上昇)◇住宅地=108.5(同4.8%下落)◇戸建住宅=111.8(同2.8%上昇)◇マンション=171.0(同0.5%下落)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1267件(前年同月比4.3%増)、15万2402㎡(同1.4%拡大)◇マンション=1986件(同7.5%増)、10万1031㎡(同2.0%縮小)。

〔URL〕 https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo05_hh_000001_00055.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

政策動向

法務省、「実質的支配者リスト制度」を創設、1月31日に運用開始

法務省民事局は、「実質的支配者リスト制度」を創設し、1月31日に運用を開始する。

公的機関において法人の実質的支配者に関する情報を把握することについては、法人の透明性を向上させ、資金洗浄等の目的による法人の悪用を防止する観点から、FATF(金融活動作業部会。Financial Action Task Force)の勧告や金融機関からの要望等、国内外の要請が高まっているところである。こうした要請を踏まえ、法人設立後の継続的な実質的支配者の把握についての取組みの一つとして、実質的支配者リスト制度を創設した。

実質的支配者(BO: Beneficial Owner)とは、法人の議決権の総数の4分の1を超える議決権を直接又は間接に有していると認められる自然人等をいう(犯罪による収益の移転防止に関する法律[平成19年法律第22号。以下「犯収法」]第4条第1項第4号及び犯罪による収益の移転防止に関する法律施行規則[平成20年内閣府・総務省・法務省・財務省・厚生労働省・農林水産省・経済産業省・国土交通省令第1号[以下「犯収法施行規則」]第11条第2項参照)。

【制度の概要】同制度は、株式会社(特例有限会社を含む)からの申し出により、商業登記所の登記官が、当該株式会社が作成した実質的支配者リストについて、所定の添付書面により内容を確認し、その保管及び登記官の認証文付きの写しの交付を行うものである。なお、同制度は無料で利用できる。また、郵送による申し出も可能。実質的支配者リスト(実質的支配者情報一覧)とは、実質的支配者について、その要件である議決権の保有に関する情報を記載した書面をいう。

【利用することができる法人】同制度を利用することができる法人は、資本多数決法人である株式会社(特例有限会社を含む)。他の資本多数決法人(犯収法施行規則第11条第2項参

照)は対象外となる。

【対象となる実質的支配者】同制度の対象となる実質的支配者とは、犯収法施行規則第 11 条第 2 項第 1 号の自然人(同条第 4 項の規定により自然人とみなされるものを含む)に該当する者をいう。具体的には、次の①又は②のいずれかに該当する者。①会社の議決権の総数の 50%を超える議決権を直接又は間接に有する自然人(この者が当該会社の事業経営を実質的に支配する意思又は能力がないことが明らかな場合を除く)。②①に該当する者がいない場合は、会社の議決権の総数の 25%を超える議決権を直接又は間接に有する自然人(この者が当該会社の事業経営を実質的に支配する意思又は能力がないことが明らかな場合を除く)。「実質的支配者リスト制度」の詳細については、下記の法務省民事局の URL を参照すること。

[URL] https://www.moj.go.jp/MINJI/minji06_00116.html



調査統計

国交省、令和 3 年 9 月の既存住宅販売量指数、全国において前月比 0.7%下落

国土交通省は、令和 3 年 9 月分の「既存住宅販売量指数・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、登記データを基に個人が購入した既存住宅の移転登記量を加工・指数化したもので、毎月速報値が公表されている。

【全国】◇「合計(戸建住宅・マンション)・季節調整値」=107.0(前月比 0.7%下落、前年同月比 3.7%下落)、「合計(戸建住宅・30㎡未満除くマンション)・季節調整値」=101.1(同 0.9%下落、同 4.3%下落)。◇「戸建住宅・季節調整値」=107.1(前月比 1.1%下落)、「マンション・季節調整値」=105.6(同 0.3%下落)、「30㎡未満除くマンション・季節調整値」=92.6(同 0.8%下落)。

[URL] https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo05_hh_000001_00054.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

国交省、令和 3 年 11 月の建設工事受注(大手 50 社)、総計は前年比 11.6%増

国土交通省がまとめた令和 3 年 11 月の「建設工事受注動態統計調査(大手 50 社調査)結果」によると、民間工事は製造業、卸売業、小売業、不動産業等が増加したため、前年同月比 15.6%増加し、3 か月連続で増加した。総計は同 11.6%増加し、3 か月連続で増加した。

【受注総額】1 兆 676 億円、前年同月比 11.6%増、3 か月連続の増加。国内は民間工事、公共工事共に増加。国内計は 1 兆 115 億円、同 15.0%増、3 か月連続の増加。

【民間工事】7495 億円、前年同月比 15.6%増、3 か月連続の増加。製造業、非製造業共に増加。製造業は同 24.2%増、非製造業は同 12.3%増。◇**発注者別**＝製造業、卸売業、小売業、不動産業等が増加し、運輸業、郵便業、電気・ガス・熱供給・水道業、情報通信業等は減少。◇**工事種類別**＝建築が増加し、土木は減少。工場・発電所、倉庫・流通施設、宿泊施設等が増加し、建築その他、娯楽施設、土木その他等は減少。

【公共工事】2269 億円、前年同月比 19.7%増、3 か月ぶりの増加。国の機関、地方の機関共に増加。国の機関は同 3.1%増、地方の機関は同 74.4%増。◇発注者別＝国の機関は国、政府関連企業が増加し、独立行政法人は減少。地方の機関は全ての機関で増加。◇工事種別＝建築、土木共に増加。道路、教育・研究・文化施設、事務所・庁舎等が増加し、土木その他、建築その他、住宅等は減少。

【海外工事】561 億円、前年同月比 26.7%減、前月の増加から再び減少。

〔URL〕https://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_001025.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 28611、28613

住金機構、2021 年 7-9 月期の住宅ローン新規貸出額は前年比 3.4%増の 5.3 兆円

(独)住宅金融支援機構がまとめた「2021 年 7-9 月期の業態別の住宅ローン新規貸出額及び貸出残高」によると、金融機関の住宅ローン新規貸出額(借換えを含む)は、前年同期比 3.4%増の 5 兆 3930 億円となった。

この結果、2021 年度上半期(4-9 月期)の金融機関の住宅ローン新規貸出額は、前年同期比 8.5%増の 10 兆 4874 億円となった。

同調査は、住宅ローン市場の規模を把握するため、同機構(旧住宅金融公庫)が 1989 年度から、日本銀行の金融統計に加え、各業界団体等の協力を得て、取りまとめている業態別の住宅ローン新規貸出額(フロー)及び貸出残高(ストック)に関する調査。

【住宅ローン新規貸出額】[2021 年 7-9 月期]◇国内銀行 3 兆 9351 億円(前年同期比 7.1%増)◇信用金庫 4123 億円(同 7.9%増)◇信用組合 531 億円(同 13.6%増)◇全国信用協同組合連合会 0 円(前年同期 0 円)◇労働金庫 4120 億円(前年同期比 5.4%減)◇生命保険会社 248 億円(同 19.3%増)◇住宅金融専門会社等 817 億円(同 18.2%減)◇住宅金融支援機構[フラット 35(買取型)]4702 億円(同 14.5%減)◇住宅金融支援機構[個人向け直接融資]39 億円(同 33.4%減)。◇合計 5 兆 3930 万円(同 3.4%増)。[2021 年度上半期(4-9 月期)]◇国内銀行 7 兆 6083 億円(前年同期比 13.6%増)◇信用金庫 7821 億円(同 8.5%増)◇信用組合 1009 億円(同 15.8%増)◇全国信用協同組合連合会 0 円(前年同期 0 円)◇労働金庫 8117 億円(前年同期比 2.7%減)◇生命保険会社 455 億円(同 28.3%増)◇住宅金融専門会社等 1632 億円(同 15.1%減)◇住宅金融支援機構[フラット 35(買取型)]9666 億円(同 10.9%減)◇住宅金融支援機構[個人向け直接融資]92 億円(同 29.3%減)。◇合計 10 兆 4874 万円(同 8.5%増)。

【住宅ローン貸出残高(期末残)】[2021 年 7-9 月期]◇国内銀行 135 兆 3902 億円(前年度末比 1.5%増)◇信用金庫 17 兆 3232 億円(同 0.4%増)◇信用組合 2 兆 156 億円(同 0.2%増)◇全国信用協同組合連合会 31 億円(同 10.7%減)◇労働金庫 13 兆 1100 億円(同 1.5%増)◇生命保険会社 1 兆 832 億円(同 0.1%減)◇住宅金融専門会社等 1 兆 7593 億円(同 5.9%増)◇住宅金融支援機構[フラット 35(買取型)]18 兆 2986 億円(同 1.6%増)◇住宅金融支援機構[個人向け直接融資]4 兆 2372 億円(同 7.2%減)。

〔URL〕https://www.jhf.go.jp/about/research/loan_zandaka.html

【問合せ先】国際・調査部 03—5800—8074



市場動向

2021年11月の首都圏・新築戸建の平均登録価格は0.7%上昇、アットホーム調べ

アットホームがまとめた2021年11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0.7%上昇の4126万円となった。

前年同月比は8エリア全てで上昇。東京都(23区/都下)、神奈川県(横浜市・川崎市/他)、埼玉県他、千葉県西部の7エリアが2017年1月以降の最高額を更新した。東京23区は前月比2.8%上昇して初の6000万円台になった。

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=6162万円(前月比2.8%上昇、前年同月比9.2%上昇) ◇東京都下=4444万円(同1.3%上昇、同11.0%上昇) ◇横浜市・川崎市=4745万円(同1.6%上昇、同10.3%上昇) ◇神奈川県他=3955万円(同0.3%上昇、同4.5%上昇) ◇さいたま市=4146万円(同0.0%下落、同8.4%上昇) ◇埼玉県他=3407万円(同0.2%上昇、同5.8%上昇) ◇千葉県西部=3859万円(前月比0.1%上昇、同8.6%上昇) ◇千葉県他=2935万円(同0.4%上昇、同0.6%上昇)。

[URL] <https://athome-inc.jp/news/data/market/shinchiku-kodate-kakaku-202111/>

【問合先】 広報担当 03—3580—7504



セミナー

東京建築士会、Webセミナー「木造の防耐火性能を知る-活かす」1/20開催

(一社)東京建築士会は、Webセミナー「木造の防耐火性能を知る-活かす」を開催する。2019年6月25日施行された「建築基準法の一部を改正する法律」により、木造建築物等に係る制限の合理化(性能規定化)が進んだ。性能規定化されたことにより、法律は要求性能を規定するだけで、設計者はその性能の達成方法を自由に設計することが可能になった。近年可能となってきた木造防耐火設計手法の解説を中心に、中大規模木造建築に取り組む設計者・施工者の「知りたい」に応える。

【講師】 安井昇氏(桜設計集団一級建築士事務所代表、早稲田大学招聘研究員、NPO法人team Timberize 理事長)。

【日時】 1月20日(木) 14:00~16:00(受付開始13:30)。Web限定で「Zoom」を使用したセミナー。【定員】 200名(申込先着順)。【受講資格】 建築士会会員(都道府県問わず正会員・準会員)、一般。【受講料(税込)】 建築士会会員:2000円、一般:3000円。

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://tokyokenchikushikai.or.jp/news/2021/12/4505/?news=event>

【問合先】 03—3527—3100