

2022.1.21

No. 0431

発行/毎週金曜日

一般社団法人 全国住宅産業協会

〒102-0083 東京都千代田区麹町 5-3

TEL03-3511-0611 FAX03-3511-0616

全住協 HP <http://www.zenjukyo.jp/>

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 13.7%増、価格は 10.1%上昇****～東日本レインズ、2021 年 12 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:東日本レインズ)は、2021 年 12 月度の「レイン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。東日本のレインズシステム利用実績は、新規登録件数が 22 万 3262 件で前年同月比 19.7%増加、このうち売物件の登録件数は 4 万 3212 件で同 1.7%減少し、賃貸物件の登録件数は 18 万 50 件で同 26.3%増加した。成約報告をみると、売物件が 7264 件で同 8.2%増加、賃貸物件が 1 万 4102 件で同 0.6%減少、成約報告の合計は 2 万 1366 件で同 2.2%増加し、前年水準を上回った。

12 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 2881 件で前年同月比 13.7%増加の 2 桁増となり、6 か月ぶりに前年同月を上回った。成約㎡単価は 64.17 万円で同 11.6%上昇の 2 桁上昇となり、2020 年 5 月から 20 か月連続で前年同月を上回った。前月比も 5.3%上昇した。成約価格は 4116 万円で前年同月比 10.1%上昇の 2 桁上昇となり、2020 年 6 月から 19 か月連続で前年同月を上回った。成約専有面積は 64.15 ㎡で同 1.3%縮小した。地域別の成約件数をみると、全ての地域が前年同月比で増加。東京都区部は 1215 件で前年同月比 17.1%増加の 2 桁増となり、7 か月ぶりに前年同月を上回った。多摩地区は 306 件で同 26.4%増加の大幅増となり、11 月に続いて前年同月を上回った。横浜市・川崎市は 500 件で同 5.7%増加し、6 か月ぶりに前年同月を上回った。神奈川県他は 179 件で同 4.7%増加した。埼玉県は 333 件で同 4.7%増加した。千葉県は 348 件で同 19.6%増加の 2 桁増となり、11 月に続いて前年同月を上回った。

地域別の成約㎡単価は全ての地域が前年同月比で上昇が続いた。東京都区部は 95.61 万円で前年同月比 12.5%上昇の 2 桁上昇となり、2020 年 5 月から 20 か月連続で前年同月を上回った。多摩地区は 46.44 万円で同 6.8%上昇し、10 か月連続で前年同月を上回った。横浜市・川崎市は 56.72 万円で同 10.7%上昇の 2 桁上昇となり、2020 年 6 月から 19 か月連続で前年同月を上回った。神奈川県他は 34.45 万円で同 6.8%上昇し、13 か月連続で前年同月を上回った。埼玉県は 37.99 万円で同 12.0%上昇の 2 桁上昇となり、2020 年 6 月から 19 か月連続で前年同月を上回った。千葉県は 33.58 万円で同 7.9%上昇し、2020 年 8 月から 17 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 1157 件で前年同月比 7.1%増加し、5 か月ぶりに前年同月を上回った。12 月としては 1990 年 5 月の同機構発足以降、過去最高となった。成約価格は 3564

万円で同 2.9%上昇し、2020 年 11 月から 14 か月連続で前年同月を上回った。前月比は 0.4% 下落した。成約土地面積は前年同月比 11.6%縮小の 2 桁縮小となり、成約建物面積は同 4.2% 縮小した。

《2021 年 12 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] 22 万 3262 件(前年同月比 19.7%増)、うち◇売物件=4 万 3212 件(同 1.7%減)◇賃貸物件=18 万 50 件(同 26.3%増)。
[成約報告件数] 2 万 1366 件(同 2.2%増)、うち◇売物件=7264 件(同 8.2%増)◇賃貸物件=1 万 4102 件(同 0.6%減)。
[条件検索] 1027 万 6506 件(同 1.9%増)。
[図面検索] 2000 万 2433 件(同 3.4%増)。
[東日本月末在庫状況] 54 万 7225 件(同 8.6%増)、うち◇売物件=13 万 8609 件(同 14.7%減)◇賃貸物件=40 万 8616 件(同 19.7%増)。
[総アクセス件数] 3488 万 793 件(同 6.3%増)。

《2021 年 12 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=2881 件(前年同月比 13.7%増)。◇平均㎡単価=64.17 万円(同 11.6%上昇)。◇平均価格=4116 万円(同 10.1%上昇)。◇平均専有面積=64.15 ㎡(同 1.3%縮小)。◇平均築年数=22.81 年(前年同月 22.59 年)。◇新規登録件数=1 万 3111 件で前年同月比 8.1%増加し、11 月に続いて前年同月を上回った。前月比は 5.9%減少した。

【中古戸建住宅】◇件数=1157 件(前年同月比 7.1%増)。千葉県と神奈川県他以外の地域が前年同月比で増加し、東京都区部と多摩地区、埼玉県は 2 桁増となった。◇平均価格=3564 万円(同 2.9%上昇)。東京都区部以外の地域が前年同月比で上昇が続き、埼玉県は 13 か月連続、横浜市・川崎市と千葉県は 10 か月連続で前年同月を上回った。◇平均土地面積=132.24 ㎡(同 11.6%縮小)。◇平均建物面積=101.98 ㎡(同 4.2%縮小)。◇平均築年数=21.81 年(前年同月 22.00 年)。◇新規登録件数=3903 件で前年同月比 5.2%減少し、2020 年 3 月から 22 か月連続で前年同月を下回った。前月比も 6.0%減少した。

【新築戸建住宅】◇件数=301 件(前年同月比 12.5%減)、7 か月連続の減少。◇平均価格=4195 万円(同 14.1%上昇)、14 か月連続の上昇。◇平均土地面積=123.17 ㎡(同 1.0%拡大)、3 か月連続の拡大。◇平均建物面積=97.29 ㎡(同 0.6%減)、2 か月ぶりの減少。

【土地(面積 100~200 ㎡)】◇件数=391 件(前年同月比 6.0%減)、5 か月連続の減少。◇平均㎡単価=20.97 万円(同 6.8%上昇)、2 か月連続の上昇。◇平均価格=3021 万円(同 4.7%上昇)、2 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



市場動向

2021 年 11 月の首都圏・中古Mの平均登録価格は 1.6%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「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 1.6%上昇して 3528 万円となった。

5 か月連続で、8 エリア全てで前年同月を上回った。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＝4503 万円(前月比 1.2%上昇、前年同月比 6.6%上昇)◇東京都下＝2770 万円(同 1.2%上昇、同 9.5%上昇)◇横浜市・川崎市＝3207 万円(同 1.6%上昇、同 9.4%上昇)◇神奈川県他＝2601 万円(同 2.0%上昇、同 10.6%上昇)◇さいたま市＝2985 万円(同 5.6%上昇、同 19.4%上昇)◇埼玉県他＝2264 万円(同 0.8%上昇、同 11.4%上昇)◇千葉県西部＝2503 万円(同 0.1%上昇、同 10.5%上昇)◇千葉県他＝1740 万円(同 1.6%下落、同 6.2%上昇)。

[URL] <https://athome-inc.jp/news/data/market/chuuko-mansion-202111/>

【問合先】 広報担当 03—3580—7504



お知らせ

国家公安委員会、令和 3 年版「犯罪収益移転危険度調査書」を公表

国家公安委員会は、犯罪収益移転防止法に基づく令和 3 年版の「犯罪収益移転危険度調査書」を公表した。

調査書は、宅建業者を含む特定事業者が、自ら取り扱う商品・サービス等の資金洗浄及び資金給与のリスクを特定・評価し、マネー・ローンダリング対策を実施するために毎年公表されており、特定事業者は、調査書の内容を踏まえて、マネー・ローンダリング等の疑いの有無を判断し疑わしい取引の届出を行うとともに、取引時確認等を的確に行う必要がある。

調査書では、各種分析が行われているが、危険度の高い取引の例として、①架空の人物や他人になりすまして開設された口座について、その本人確認等の精度が対面取引に比べて低下するインターネット等非対面取引、②流動性匿名性が高く取引内容に関する記録が正確に作成されない限り犯罪収益の流れの解明が困難になる現金取引、③法制度や取引システムの相違から国内取引に比べて移転された資金の追跡が困難になるマネー・ローンダリング対策が行われていない国・地域との取引や多額の現金を原資とする外国送金取引等があげられている。

宅建業者が取り扱う不動産については、財産的価値が高く多額の現金と交換を行うことができるほか、通常の価格に金額を上乗せして対価を支払うなどの方法により、容易に犯罪収益を移転することができ、売春や詐欺により得た収益を不動産の購入費用に充当した事例があること、資産の保全や投資を目的として国内外の犯罪組織等が犯罪収益の形態を変換する目的で不動産取引を悪用する危険性があるとされている。

なお、令和 2 年の疑わしい取引の届出件数は、約 40 万 2000 件、うち宅建業者からの届出は 7 件となっている。

[URL] <https://www.npa.go.jp/sosikihanzai/jafic/index.htm>

【問合先】警察庁 刑事局 組織犯罪対策部 組織犯罪対策企画課
犯罪収益移転防止対策室 03—3581—0141(代表)

国交省、賃貸住宅管理業法の習熟度診断を1月31日まで実施

国土交通省では、賃貸住宅管理業法の習熟度診断を1月31日まで実施している。○×2択の解答で、誰でも気軽に診断できる内容となっている。

同省では、賃貸住宅の管理業務等に関する適正化に関して、令和3年6月15日に全面施行となった賃貸住宅管理業法の厳正かつ適正な運用等を通じ、その推進を図っているが、賃貸住宅管理業法の知識を幅広く浸透させることを目的として、eラーニングによる業法の習熟度診断を実施している。

賃貸住宅管理業やサブリース事業に従事する従業員において、積極的に診断して業法の理解度を確認して、法に則った賃貸住宅管理業等の運営をするよう、同省では呼びかけている。

【実施期間】1月11～31日。

【対象者】賃貸住宅管理業者又はサブリース業者の従業員。※企業名・個人名の収集を行うものではない。

【実施方法】①URL又はQRコード(下記URLを参照)からアクセスする。PC・スマホ対応。診断料金は無料。②○×2択の15問(所要時間約5分)に解答する。③何度でも解答できる。繰り返し実施して正しい知識を習得すること。

【結果の公表】令和4年春頃に、実施状況等を公表する。

〔URL〕https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo16_hh_000001_00031.html
<https://forms.gle/EfyzjvElw29xsbfU7> (賃貸住宅管理業法習熟度診断)

【問合先】不動産・建設経済局 参事官付 03—5253—8111 内線 25131、25138



セミナー

住宅瑕疵保険協、リフォーム・不動産事業者向けウェビナー、1/25 と 1/27 開催

(一社)住宅瑕疵担保責任保険協会は、国土交通省の令和3年度住宅ストック維持・向上促進事業に係る普及・広報事業として、リフォーム事業者向けと不動産事業者向けの2種のウェビナーを開催する。

【リフォーム事業者向けウェビナー企画】◇第1部：講演動画「法曹界からの視点 リフォーム市場で勝ち残るための戦略」＝秋野卓生氏[匠総合法律事務所弁護士]。◇第2部：「インスペクションとリフォーム瑕疵保険の有効活用」＝(一社)住宅瑕疵担保責任保険協会。◇日時＝1月25日(火) 14:00～15:30(開場 13:50)。

【不動産事業者向けウェビナー企画】◇第1部：講演動画「コロナ後の中古住宅市場動向と付加価値戦略～いま不動産仲介業に求められること～」＝高橋正典氏[価値住宅㈱代表取締役]。◇第2部：「建物状況調査と既存住宅売買瑕疵保険(個人間売買)の有効活用」＝(一社)住宅瑕疵担保責任保険協会。◇日時＝1月27日(木) 14:00～15:30(開場 13:50)。

いずれのウェビナーも視聴無料。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.kashihoken.or.jp/info/entrepreneur.html?itemid=238&dispmid=405>

<https://kashihoken.seminar-manager.com/20220125/event/>（リフォーム事業者向け）

<https://kashihoken.seminar-manager.com/20220127/event/>（不動産事業者向け）

【問合先】事務局 03—3580—0331



講演会

建築研究所、令和3年度講演会、3月4日開催

国立研究開発法人建築研究所は、令和3年度講演会を開催する。同研究所の研究開発成果や調査活動の報告を通して、住宅・建築・都市分野における最新の技術情報を広く一般の人々に提供するために、年に一度、毎年3月に行われている。

【理事長挨拶】緑川光正氏（建築研究所理事長）。

【講演】①非住宅建築物における外皮性能による温熱環境を考慮した空調エネルギー評価に関する取り組み＝赤嶺嘉彦氏（環境研究グループ主任研究員）。②東日本大震災及び以降の災害における応急仮設住宅と災害公営住宅の特徴＝米野史健氏（住宅・都市研究グループ上席研究員）。③軽量鉄骨下地による非構造部材の耐震性等に関する建築研究所の最近の取り組み＝沖佑典氏（建築生産研究グループ研究員）。④スラブ内地震、海溝型巨大地震とスロー地震＝北佐枝子氏（国際地震工学センター主任研究員）。⑤2016年熊本地震による益城町の木造住宅倒壊分布に関する地盤要因の可能性＝新井洋氏（構造研究グループ上席研究員）。⑥木造による10階建て復興住宅の構造試設計＝槌本敬大氏（材料研究グループ上席研究員）。⑦「新耐震基準」から40年を振り返る＝小山信氏（構造研究グループグループ長）。

【特別講演】温故知新と転禍為福で大震災を乗り越え未来の夢を描く＝福和伸夫氏（名古屋大学減災連携研究センター教授）。

【パネル展示】①ディープラーニングによる鉄骨造柱脚部と定着部の被災度区分に関する検討＝森田高市氏（構造研究グループ上席研究員）。②機械学習を用いた重量床衝撃音低減量レベルの読み替え＝平川侑氏（環境研究グループ研究員）。③実大火災実験棟整備概要紹介＝出口嘉一氏（防火研究グループ主任研究員）。④ドローンを活用した各種建物調査技術の開発と社会実装への取り組み＝宮内博之氏（材料研究グループ主任研究員）。⑤木造住宅の力学性能に着目した地震後の継続使用性に関する検討＝山崎義弘氏（材料研究グループ主任研究員）。⑥居住者の住居費負担能力に関する研究＝今野彬徳氏（住宅・都市研究グループ研究員）。⑦強震観測記録に基づく鉄骨造超高層建築物の振動特性の推定に関する検討＝中川博人氏（国際地震工学センター主任研究員）。

【日時】3月4日（金）13:00～17:40（開場12:00予定）。【定員】会場200名。ライブ配信500名。会場は有楽町マリオン11階「有楽町朝日ホール」（東京都千代田区）で座席指定制。要事前登録。【申込期限】2月25日（金）17:00まで。ただし、定員に達した時点で締め切る。【参加費】無料。※入場定員制限や入場時検温など、新型コロナウイルス感染症対策を講じた上で、会場開催を予定しているが、政府の方針等によっては急遽中止又はライブ配信のみとなる場合がある。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.kenken.go.jp/japanese/research/lecture/r03/index.html>

【問合先】企画部 企画調査課 029—879—0638