

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers

今週の
フラッシュ

発売は首都圏3.3万戸・近畿圏1.8万戸、前年比共に増

～不動産経済研、2021年と12月の新築分譲マンション市場

不動産経済研究所がまとめた2021年年間(1～12月)と2021年12月の「首都圏・近畿圏の新築分譲マンション市場動向」によると、首都圏(1都3県)の2021年年間の発売総戸数は3万3636戸で、前年の2万7228戸に比べ6408戸、23.5%の増加となった。2年ぶりの3万戸台となり、2019年の3万1238戸を上回った。売行き面では、初月契約戸数の合計が2万4648戸で月間契約率の平均は73.3%。前年(66.0%)比では7.3ポイント(P)アップし、2015年以来6年ぶりの70%台となった。エリア別では東京23区、東京都下、神奈川県、埼玉県が70%台、千葉県は80.3%と80%台に乗せ、全てのエリアが好調な売行きを示した。累積の契約戸数は2万9617戸で累積契約率は88.1%となり、前年(78.5%)を9.6P上回っている。また、億ションの発売は2760戸で、前年(1818戸)に比べ942戸、51.8%の増加。最高額は「パークコート神宮北参道 ザ タワー」(東京都渋谷区)の13億7000万円だった。2021年12月のマンション発売戸数は前年同月比9.7%減の6649戸で、2か月ぶりのダウンとなった。初月契約率は73.5%で同10.9Pアップしている。

近畿圏(2府4県)の2021年年間の発売総戸数は前年比24.7%増の1万8951戸となり、コロナ前の水準を回復した。初月の月間契約率の平均は同1.9Pダウンの69.8%。12年ぶりに好調ラインの70%を下回っている。また、2021年12月のマンション発売戸数は前年同月比9.4%減の2812戸となり、3か月ぶりに前年実績を下回った。初月契約率は同6.5Pダウンの73.5%と、5か月ぶりに好調ラインの70%を上回った。

◆首都圏【2021年年間の市場】[エリア別の発売状況]◇東京23区1万3290戸(前年比21.8%増、シェア39.5%)◇東京都下2921戸(同9.9%減、同8.7%)◇神奈川県8609戸(同54.1%増、同25.6%)◇埼玉県4451戸(同32.2%増、同13.2%)◇千葉県4365戸(同5.9%増、同13.0%)—減少したのは東京都下のみで、東京23区、神奈川県、埼玉県は2桁増と大きく伸ばした。東京23区のシェアは前年の40.1%と比べると0.6Pダウン。また、東京都全域では前年比14.5%増の1万6211戸となり、シェアは48.2%だった。[価格動向]◇戸当たり平均価格6260万円(前年比2.9%上昇)—3年連続のアップ。1990年(6123万円)を上回って最高値を更新した。◇㎡単価93.6万円(同1.2%上昇)—9年連続のアップ。1990年(93.4万円)を上回って最高値を更新。エリア別では東京23区と埼玉県が平均価格、㎡単価共に上昇している。[平均専有面積]66.86㎡(前年比1.7%拡大)。[販売在庫の状況]2021年末時点の販売在庫は6848戸で、前年末比2057戸の減少。年末時点の在庫が減少したのは3年連続。[即日完売物件]1347戸(シェア4.0%)。[フラット35登録物件]3万917戸(シェア

91.9%)。[2022年の発売予測]神奈川県以外のエリアが増加、首都圏全体では前年比1.1%増の3万4000戸前後となる見込み。

【2021年12月の市場】[エリア別の発売状況]◇東京23区1561戸(前年同月比30.1%減)◇東京都下817戸(同30.6%減)◇神奈川県1410戸(同3.7%増)◇埼玉県1478戸(同31.3%増)◇千葉県1383戸(同5.6%減)―神奈川県と埼玉県が増加するも、千葉県は微減、東京23区と東京都下は3割減と落ちこんだ。[エリア別の契約率]◇東京23区66.7%(前年同月比1.5P減)◇東京都下83.1%(同46.1P増)◇神奈川県69.6%(同3.3P増)◇埼玉県70.4%(同19.9P増)◇千葉県82.8%(同2.3P増)。[価格動向]◇戸当たり平均価格5384万円(前年同月比4.2%下落)―東京23区と埼玉県が上昇、東京都下、神奈川県、千葉県は下落している。◇㎡単価80.6万円(同3.7%下落)。[平均専有面積]66.80㎡(前年同月比0.6%縮小)。[即日完売物件]1物件・3戸(シェア0.05%)。[フラット35登録物件]5855戸(シェア88.1%)。[販売在庫の状況]2021年12月末時点の販売在庫は6848戸で、前月末比1151戸の増加。[2022年1月の発売予測]1500戸程度となる見込み。

◆近畿圏**【2021年年間の市場】[エリア別の発売状況]**◇大阪市部6525戸(前年比10.3%増)◇大阪府下3901戸(同22.9%増)◇神戸市部2442戸(同70.1%増)◇兵庫県下2809戸(同42.8%増)◇京都市部1528戸(同47.2%増)◇京都府下581戸(同67.9%増)◇奈良県208戸(同60.3%減)◇滋賀県848戸(同39.7%増)◇和歌山県109戸(同42.3%減)。[価格動向]◇戸当たり平均価格4562万円(前年比9.1%上昇)―4年連続のアップ。1991年(5552万円)以来の高値。◇㎡単価75.1万円(同8.7%上昇)―9年連続のアップ。1973年の調査開始以来の最高値。[平均専有面積]60.70㎡(前年比0.4%拡大)。[販売在庫の状況]2021年12月末現在の販売在庫は前年末比22.4%増の4400戸。このうち建物竣工済みの完成在庫は同7.3%増の1363戸。[2022年の発売予測]前年比2.4%減の1万8500戸程度となる見込み。

【2021年12月の市場】[エリア別の発売状況]◇大阪市部714戸(前年同月比24.7%減)◇大阪府下450戸(同16.6%増)◇神戸市部252戸(同11.6%減)◇兵庫県下541戸(同22.8%減)◇京都市部362戸(同6.5%増)◇京都府下92戸(同52.1%減)◇奈良県112戸(同6.7%減)◇滋賀県247戸(同225.0%増)◇和歌山県42戸(同26.3%減)。[価格動向]◇戸当たり平均価格4274万円(前年同月比9.2%上昇)―2か月連続のアップ。◇㎡単価71.1万円(同6.9%上昇)―2か月連続のアップ。[平均専有面積]60.09㎡(前年同月比2.1%拡大)。[販売在庫の状況]2021年12月末時点の販売在庫は4400戸で、前月末比336戸の増加、前年同月末比805戸の増加。在庫は2010年4月(4579戸)以来の高水準であるものの、完成在庫は前月末比126戸増の1363戸にとどまっており、竣工を迎えた物件の売行きは依然堅調といえる。[2022年1月の発売予測]700戸程度となる見込み。

[URL] <https://www.fudousankeizai.co.jp/mansion>

【問合せ先】企画調査部 03—3225—5301



調査統計

東京都、令和3年11月の住宅着工戸数、前年比8.2%減で2か月ぶり減少

東京都は、都内における令和3年11月の「新設住宅着工戸数」をまとめた。

【令和3年11月】9539戸。前年同月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8.2%減と2か月ぶりの減少となった。

[利用関係別]◇持家1477戸(前年同月比7.0%増、12か月連続の増加)。◇貸家4931戸(同7.2%減、3か月ぶりの減少)。◇分譲住宅3092戸(同14.1%減、4か月連続の減少)。うち、マンション1620戸(同23.3%減、4か月連続の減少)、一戸建て1466戸(同0.5%増、4か月連続の増加)。[地域別]◇都心3区(千代田区、中央区、港区)227戸(同34.0%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)2182戸(同28.9%減、2か月ぶりの減少)。◇区部全体7226戸(同11.2%減、2か月ぶりの減少)。◇市部2275戸(同2.7%増、2か月連続の増加)。

[URL] <https://www.metro.tokyo.lg.jp/tosei/hodohappyo/press/2022/01/07/03.html>

【問合せ先】住宅政策本部 住宅企画部 企画経理課 03—5320—4932

推進C、2021年の全国レインズ、売り物件の成約報告 19.2万件で4.2%増

(公財)不動産流通推進センターは、2021年(2021年1～12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。

【新規登録件数】新規登録件数の合計は、471万5637件(前年比2.9%増)となり、月平均39万2970件の物件登録がなされている。内訳をみると、売り物件133万6181件(同14.0%減)、賃貸物件337万9456件(同11.6%増)となった。

①地域別新規登録件数(売り物件)＝中部4県地域以外の地域の前年比は全て減少となり、首都圏は前年比22.8%減少となった。首都圏と近畿圏の合計の割合が再び半数以下に転じた。

②物件種類別新規登録件数(売り物件)＝マンション・一戸建住宅・土地・住宅外全部・住宅外一部で全て前年比減少となり、マンションでは前年比12.5%減少となり、一戸建住宅では同15.2%減少となった。

③物件種類別新規登録件数(賃貸物件)＝賃貸物件の全体としては前年比が増加となり、賃貸マンションは前年比14.8%増加、一戸建住宅は同11.2%減少となった。

④地域別・物件種類別新規登録件数＝首都圏のマンションの新規登録件数においては、売り物件では全国の52.93%を占め、賃貸物件では全国の65.39%を占めている。

⑤取引態様別新規登録件数(売り物件)＝宅地建物取引業法において指定流通機構への登録が義務付けられている専属専任媒介契約と専任媒介契約とで、全体の46.3%(前年比3.8ポイント増)を占めているが、その割合は3年ぶりに増加に転じた。

【総登録件数】2021年末現在の総登録件数は、84万9180件(前年末比3.5%増)で、このうち売り物件が29万1161件(同11.5%減、全体の34.3%)、賃貸物件が55万8019件(同13.6%増、全体の65.7%)だった。

【成約報告件数(売り物件)】19万2535件(前年比4.2%増)で、これを新規登録件数で除して求めた成約報告率は14.4%(同2.5ポイント増)となっている。

【会員数】2021年末現在の会員数は14万2205会員で、前年末比は2.2%増となり、9年連続して増加となった。

[URL] https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/katsuyo/2021_katsuyo.pdf

【問合せ先】不動産流通センター研究所 03—5843—2065



ビル市況

三鬼商事、2021年12月の東京都心5区・オフィスビル空室率、0.02P低下

三鬼商事がまとめた2021年12月時点の「最新オフィスビル市況」によると、東京ビジネス地区(都心5区=千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区、基準階面積100坪以上の主要貸事務所ビル)の平均空室率は6.33%。前月比0.02ポイント(P)下げた。前年同月比では1.84P上昇。12月は館内縮小などの解約が見られたものの、中小規模の成約の動きがあったことから、東京ビジネス地区全体の空室面積がこの1か月間で小幅に減少した。平均月額坪当たり賃料は2万596円(前月比0.44%・90円下落、前年同月比6.38%・1403円下落)で、2020年8月以降、17か月連続の下落となった。

〔新築ビル〕◇空室率=13.09%(前月比0.63P上昇、前年同月比10.14P上昇)。12月は新築ビルが募集面積を残して竣工した影響により上昇した。◇月額坪当たり賃料=2万8730円(前月比220円上昇、前年同月比3048円下落)。

〔既存ビル〕◇空室率=6.25%(前月比0.03P低下、前年同月比1.71P上昇)。12月は縮小に伴う解約の影響もあった一方、館内増床などによる中小規模の成約の動きが見られたため、前月比で小幅に低下した。◇月額坪当たり賃料=2万514円(前月比100円下落、前年同月比1259円下落)。

〔URL〕<https://www.e-miki.com/market/tokyo/>

【問合せ先】お客様サービス室(東京) 0120—38—8127



周知依頼

石綿事前調査結果報告システムのユーザーテストの実施、当協会に周知依頼

石綿事前調査結果報告システムのユーザーテストの実施に係る周知等について、東京労働局から当協会に協力依頼があった。

労働安全衛生法に基づく石綿障害予防規則による建築物等の解体又は改修時の石綿等の使用の有無に係る事前調査の結果等の報告については、令和4年4月1日から、電子情報処理組織を使用して所轄労働基準監督署長に報告しなければならないとされているところである。

このたび、報告対象となる工事を実施する事業者には、同報告に使用する石綿事前調査結果報告システム(以下「システム」)について操作に慣れてもらうことを目的として、同報告制度の施行に先立ち、下記のとおりユーザーテストが実施される。

については、この機会にシステムの利用に向けた準備を行うよう、当協会会員事業者等の関係者に対する周知を呼びかけている。

【ユーザーテストの実施】システムの利用者である事業者には、システム操作に慣れてもらう機会として、以下のとおりユーザーテストを実施する。

◇ユーザーテスト期間=1月18日(火)~2月18日(金)。

◇ユーザーテストの対象者=システムを利用予定の全ての事業者。

◇システムのURL=<https://www.ishiwata-houkoku.mhlw.go.jp/>

システムの詳細及び操作マニュアルについては下記URLを参照すること。

〔URL〕 <https://www.ishiwata.mhlw.go.jp/result-reporting-system/>
(厚生労働省「石綿総合情報ポータルサイト」)

http://www.env.go.jp/air/asbestos/post_87.html
(環境省「Webサイト」)

ミーティング

東大CREI、不動産新技術についてオープンミーティング、2/3 開催

東京大学連携研究機構・不動産イノベーション研究センター(CREI)は、研究テーマ「新技術の導入とこれからの不動産業のあり方」に係る「PropTech サポーター会議・オープンミーティング」をオンライン・ウェブセミナー形式で開催する。

【内容(予定)】下記のテーマにつき、PropTech(不動産新技術)サポーター(パネリスト)と共に、地域におけるPropTechの展開を目指して議論する。①不動産のポテンシャルを最大化するデジタルな仕組みについて。②エリアとしての価値を最大化する空き地・空き家活用システムについて。③不動産業界における次代の人材育成を目指した「不動産業務管理システム」のあり方について。

【参加パネリスト】野口真平氏[イタンジ(株)代表取締役]、手塚健介氏[WealthPark(株)取締役、CBO]、内田光治氏[(株)ウチダレック(鳥取県米子市)]、木村幹夫氏[(株)トラス代表取締役]、谷山智彦氏[ビットリアルティ(株)取締役副社長]、梅本征吾氏[FANTAS technology(株)事業企画グループシニアマネージャー]、倉石智典氏[(株)MYROOM(長野県長野市)]、矢口則義氏[(有)リミックス(長野県松本市)]、土田英明氏[琉球コーポレーション(株)(沖縄県那覇市)]、臼井茂氏[(株)レジデンシャル・ゴールド(神奈川県横浜市)]。以上50音順(会社名)。

【共同モデレーター】桜井駿氏[(株)デジタルベースキャピタル代表パートナー]、武藤祥郎氏[東京大学CREI特任教授]。

【日時】2月3日(木) 15:00~17:00。【形式】オンライン・ウェブセミナー形式。【参加費】無料。【申込締切】2月1日(火)。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.crei.e.u-tokyo.ac.jp/2021/12/14/220203prop-tech-open-meeting/>

協会だより

当協会の会員は正会員(企業会員)391社、賛助会員133社に

当協会はこのほど正会員(企業会員)2社と賛助会員2社の入会を承認した。これにより1月11日現在、正会員(企業会員)391社、正会員(団体会員)17団体、賛助会員133社となった。今回承認された新規入会会員(会社名、所在地、代表者氏名・敬称略)は、次のとおり。

<正会員(企業会員)>◇(株)商業開発(東京都目黒区、森田武)◇(株)リゾンサービス(埼玉県朝霞市、橋本太樹)。<賛助会員>◇(株)スペースリー(東京都渋谷区、森田博和)◇(株)ライトアップ(東京都渋谷区、白石崇)。

【問合せ先】事務局 03-3511-0611