

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers

今週の
フラッシュ

中古M、成約件数 11.1%増、成約価格 7.5%上昇 ～東日本レイズ、2021年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、首都圏[1都3県=東京都(東京都区部、多摩地域)、埼玉県、千葉県、神奈川県(横浜・川崎地域、神奈川県他地域)]における2021年(2021年1~12月)の「不動産流通市場の動向」をまとめた。

【中古マンション】成約件数は3万9812件(前年比11.1%増)で、2年ぶりに前年を上回った。2019年(3万8109件)を超えて過去最高となり、初めて3万9000件を超えた。都県・地域別に見ても、全ての都県・地域で前年を上回っている。

成約物件の1㎡当たり単価は首都圏平均で59.81万円(同8.4%上昇)で、9年連続の上昇。この9年で56.6%上昇している。都県・地域別に見ても、全ての都県・地域で上昇している。成約物件価格は3869万円(同7.5%上昇)で、1㎡当たり単価と同様に9年連続で上昇。都県・地域別に見ても、全ての都県・地域で前年を上回っている。成約物件を価格帯別に見ると、5000万円超の各価格帯が成約件数、比率とも拡大している。成約物件の平均専有面積は64.68㎡(同0.9%縮小)と2年ぶりに縮小、平均築年数は22.67年(前年21.99年)で、経年化が進んでいる。

一方、新規登録件数は16万1474件(前年比11.2%減)と3年連続で減少し、16万件台となっている。都県・地域別に見ても、全ての都県・地域で減少している。新規登録物件の1㎡当たり単価は64.48万円(同11.6%上昇)と8年連続で上昇、また価格も3554万円(同7.8%上昇)と2年ぶりに上昇している。新規登録物件の平均専有面積は55.11㎡(同3.4%縮小)。平均築年数は27.23年(前年26.83年)で、経年化が進んでいる。

【中古戸建住宅】成約件数は1万5436件(前年比17.1%増)と3年連続で前年を上回り、2020年(1万3348件)を超えて過去最高を更新している。都県・地域別に見ても、全ての都県・地域で前年を上回っている。

成約物件価格は首都圏平均で3451万円(同10.5%上昇)と3年ぶりに前年を上回っている。成約物件の平均土地面積は143.77㎡(同2.8%縮小)、建物面積は104.25㎡(同1.0%縮小)となっている。平均築年数は21.20年(前年21.62年)で、築浅にシフトしている。

一方、新規登録件数は5万907件(前年比19.2%減)と2年連続で前年を下回っている。都県・地域別に見ても、全ての都県・地域で減少している。新規登録物件の価格は4057万円(同7.6%上昇)で、4年ぶりに上昇している。新規登録物件の土地面積は166.21㎡(同3.1%縮小)、建物面積は107.81㎡(同1.1%縮小)とともに5年連続で縮小している。平均築年数は23.78年(前年23.43年)と、経年化している。

【新築戸建住宅】成約件数は4972件(前年比17.4%減)と、3年ぶりに前年を下回り、4000件台となっている。都県・地域別に見ると、多摩地域を除く都県・地域で前年を下回っている。

成約物件価格は首都圏平均で3902万円(同11.6%上昇)と、2年ぶりに前年を上回っている。成約物件の土地面積は121.18㎡(同1.3%縮小)、建物面積は97.56㎡(同0.6%縮小)となっている。

一方、新規登録件数は4万2294件(同41.4%減)と、2年連続で前年を下回っている。都県・地域別に見ても、全ての都県・地域で前年を下回っている。新規登録物件の価格は4098万円(同0.9%上昇)で、7年連続で前年を上回っている。新規登録物件の土地面積は118.45㎡(同6.0%拡大)、建物面積は98.38㎡(同1.0%拡大)となっている。

【土地(100~200㎡)】成約件数は6083件(前年比5.7%増)と、2年連続で前年を上回っている。都県・地域別に見ても、全ての都県・地域で前年を上回っている。

成約物件の1㎡当たり単価は首都圏平均で20.41万円(同4.8%上昇)で、3年ぶりに前年を上回っている。成約物件価格は2948万円(同4.6%上昇)で、3年ぶりに前年を上回っている。

一方、新規登録件数は2万9379件(同42.3%減)と、2年連続で前年を下回っている。新規登録物件の1㎡当たり単価は22.40万円(同0.5%上昇)で、2年ぶりに前年を上回っている。新規登録物件価格は3184万円(同2.0%上昇)で、2年ぶりに前年を上回っている。

[URL] http://www.reins.or.jp/pdf/trend/sf/sf_2021.pdf

【問合せ】03—5296—9350



政策動向

「所有者不明土地利用の円滑化等特措法の一部改正法律案」が閣議決定

「所有者不明土地利用の円滑化等に関する特別措置法の一部を改正する法律案」が2月4日、閣議決定された。

所有者不明土地が東日本大震災の復旧・復興事業などの妨げとなっていたことを契機に、平成30年に「所有者不明土地利用の円滑化等に関する特別措置法」が制定され、所有者不明土地を地域のために役立てる制度や収用手続きの迅速化のための制度が創設された。今後も引き続き所有者不明土地の増加が見込まれる中、その利用のさらなる促進を求める声や、管理がなされていない所有者不明土地がもたらす悪影響を懸念する声が高まっている。このため、市町村を始めとする地域の関係者が実施する所有者不明土地対策を支える仕組みを盛り込んだ同特別措置法の一部を改正する法律案が必要となっていた。

【背景】人口減少・少子高齢化が進む中、相続件数の増加、土地利用ニーズの低下と所有意識の希薄化が進行している。今後、所有者不明土地のさらなる増加が見込まれ、その「利用の円滑化の促進」と「管理の適正化」は喫緊の課題。このため、市町村を始めとする地域の関係者が行う施策を支える仕組みを充実させることが必要である。

【法律案の概要】①利用の円滑化の促進＝◇所有者不明土地を公益性の高い施設として活用する「地域福利増進事業」の対象事業に、備蓄倉庫等の災害対策に関する施設等の整備を追加。

◇民間事業者が実施する地域福利増進事業のための土地の使用権の上限期間の延長や、事業計画書等の縦覧期間の短縮等を措置。◇老朽化の進んだ空き家等がある所有者不明土地であっても、地域福利増進事業や土地収用法の特例手続きの対象として適用。②**災害等の発生防止に向けた管理の適正化**＝◇法目的に、現行の「利用の円滑化」だけでなく、「管理の適正化」を位置付け。◇引き続き管理が実施されないと見込まれる所有者不明土地等について、周辺の地域における災害等の発生を防止するため、市町村長による代執行等の制度を創設するとともに、民法上利害関係人に限定されている管理不全土地管理命令の請求権を市町村長に付与。◇代執行等の準備のため、所有者探索に必要な公的情報の利用等を可能とする措置を導入。③**所有者不明土地対策の推進体制の強化**＝◇市町村は、所有者不明土地対策計画の作成や所有者不明土地対策協議会の設置が可能。◇市町村長は、所有者不明土地や低未利用土地等の利活用に取り組む法人を所有者不明土地利用円滑化等推進法人として指定。◇市町村長は、計画の作成や所有者探索を行う上で、国土交通省職員のパ遣の要請が可能。

詳細については下記URLを参照すること。

[URL] https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo02_hh_000001_00030.html

【問合せ先】国土交通省 土地政策審議官部門 土地政策課 03—5253—8111 内線 30631、30636

市場指標

不動研住宅価格指数、2021年11月の首都圏総合は17か月連続の上昇

(一財)日本不動産研究所は2021年11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106.31P(前月比0.58%上昇)で、17か月連続で上昇した。

[地域別の内訳] ◇東京都＝118.20P(前月比0.82%上昇)で、19か月連続の上昇◇神奈川県＝96.16P(同0.27%下落)で、2か月連続の下落◇千葉県＝80.34P(同0.21%上昇)で、2か月連続の上昇◇埼玉県＝87.42P(同1.04%上昇)で、9か月連続の上昇。

[URL] <https://www.reinet.or.jp/?p=27901>

【問合せ先】研究部 03—3503—5335

市場動向

2021年12月の首都圏・新築戸建の平均登録価格は1.1%上昇、アットホーム調べ

アットホームがまとめた2021年12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1.1%上昇の4170万円となった。

価格は全般的に大幅上昇し、東京都下、横浜市・川崎市、千葉県西部で前年同月比10%を超えるなど、8エリア全てで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=6217万円(前月比0.9%上昇、前年同月比9.0%上昇)◇東京都下=4462万円(同0.4%上昇、同10.7%上昇)◇横浜市・川崎市=4821万円(同1.6%上昇、同11.6%上昇)◇神奈川県他=3996万円(同1.0%上昇、同5.4%上昇)◇さいたま市=4203万円(同1.4%上昇、同9.9%上昇)◇埼玉県他=3442万円(同1.0%上昇、同6.9%上昇)◇千葉県西部=3884万円(前月比0.6%上昇、同10.1%上昇)◇千葉県他=2997万円(同2.1%上昇、同4.3%上昇)。

〔URL〕<https://athome-inc.jp/news/data/market/shinchiku-kodate-kakaku-202112/>

【問合せ】 広報担当 03—3580—7504



事業者募集

国交省、「既存建築物省エネ化推進事業」の第3回提案募集を開始

国土交通省は、令和3年度「既存建築物省エネ化推進事業」の第3回提案募集を開始した。既存建築物の省エネ化の推進及び関連投資の活性化を図るため、民間事業者等が行う既存建築物の省エネルギー性能の向上に資する改修等を支援する。

【主な事業要件】※下線部は令和3年度補正予算による第3回募集からの拡充事項。

①躯体(外皮)の省エネ改修工事を行うもの。ただし、高機能換気設備を設置する場合は、換気経路の確保等の躯体(外皮)改修で足りるものとし、断熱性能を高める躯体改修は必須としない。②建物全体におけるエネルギー消費量が、改修前と比較して、20%以上の省エネ効果が見込まれる改修工事を行うもの[ただし、躯体(外皮)の改修面積割合が20%を超える場合は、15%以上の省エネ効果とする]。なお、高機能換気設備の設置により、当該設備を設置する階のエネルギー消費量が改修前と比較して20%以上の省エネ効果が見込まれる場合には、当該階のみの改修工事を実施することも可能。③改修後の建築物の省エネルギー性能を表示するもの。④改修後に一定の省エネルギー性能に関する基準を満たすもの一など。

【補助額等】※下線部は令和3年度補正予算による第3回募集からの拡充事項。

<補助対象> (省エネ改修工事・併せて実施するバリアフリー改修工事・エネルギー計測・省エネ性能の表示)に要する費用。<補助率>補助対象工事の1/3。<限度額>5000万円/件(設備部分は2500万円)。※バリアフリー改修工事を行う場合は、当該工事の費用として2500万円を上記補助限度額に加算可能。<事業期間>原則として当該年度に事業が完了。

【応募期間】2月17日(木)まで。

【採択】採択事業については、応募提案を審査の上、2月下旬頃を目処に公表する予定。応募方法や募集要領等の詳細については、下記の評価事務局URLを参照すること。

〔URL〕https://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_001067.html

<http://hyoka-jimu.jp/kaishu/>(既存建築物省エネ化推進事業評価事務局)

【問合せ】 住宅局 参事官(建築企画担当) 付 03—5253—8111 内線 39458



セミナー

グリーン建築推進フォーラム、「とっとり健康省エネ住宅など」2/16 開催

(一財)建築環境・省エネルギー機構(IBECE)グリーン建築推進フォーラム(GBF-IBECE)は、第35回月例セミナー「とっとり健康省エネ住宅『NE-ST』とSDGsによる住生活基本計画の改定事例」を開催する。

【講師】榎原章二氏(鳥取県住まいまちづくり課企画担当係長)。【日時】2月16日(水)16:30～18:00。【開催方法】オンライン形式(ZoomによるWebinar方式)。【定員】400名。【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.ibec.or.jp/GBF/news.html#getsurei>
https://us06web.zoom.us/webinar/register/WN_0cI_nHeGRDi4ZsW6oEEawg (受付フォーム)

【問合先】事務局 03—3222—6690



シンポジウム

日本サステナブル建築協、「SDGs-スマートウェルネス住宅」2/24 開催

(一社)日本サステナブル建築協会(JSBC)は、SDGs-スマートウェルネス住宅(SDGs-SWH)研究企画委員会「第1回シンポジウム」[後援:(一財)建築環境・省エネルギー機構]をオンラインで開催する。持続可能な開発目標(Sustainable Development Goals:SDGs)の達成は、人類と地球の繁栄のために必要不可欠であり、全世界のあらゆるステークホルダーの積極的な関与が求められており、世界保健機関(WHO)もSDGsのGoal3(健康と福祉)とGoal11(まちづくり)の達成に資する、「住宅と健康に関するガイドライン」を2018年11月に公表し、各国の具体的な政策展開が求められているところである。SDGs-スマートウェルネス住宅(略称SDGs-SWH)研究企画委員会では、健康維持増進住宅、スマートウェルネス住宅(SWH)及びLCCM住宅等の既往の研究取組みを発展させ、今後急速に訪れる高齢化社会、低炭素社会に向けての住宅のあり方について、社会変革の加速化を促すべく検討を行っている。同シンポジウムでは調査研究の概要を報告するとともに、意見交換を実施する。

【挨拶】村上周三氏[(一財)建築環境・省エネルギー機構理事長]、高木直人氏[国土交通省住宅局住宅局参事官(建築企画担当)付環境推進官]。【基調講演】室内寒冷曝露の健康影響について=佐伯圭吾氏[奈良県立医科大学疫学・予防医学講座教授]。【調査研究報告】①普及戦略部会=川久保俊氏[法政大学デザイン工学部建築学科教授]、②温湿度基準案検討部会=伊香賀俊治氏[慶應義塾大学理工学部システムデザイン工学科教授]、③評価ツール開発部会=秋元孝之氏[芝浦工業大学建築学部建築学科教授]、④住宅における感染対策チェックリスト開発部会=中野淳太氏[東海大学工学部建築学科准教授]。【日時】2月24日(木)13:30～16:30【開催形式】オンライン(Zoomウェビナー)。【参加費】無料。事前登録制。【定員】400名。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.jsbc.or.jp/seminar/SDGs-swh_symposium_no1.html

【問合先】SWH事務局 03—3222—6688