

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers



発売戸数は首都圏が前年比 14.9%減、近畿圏 14.0%増

～不動産経済研究所、1月の新築マンション市場動向

不動産経済研究所がまとめた2022年1月の「首都圏・近畿圏の新築マンション市場動向」によると、首都圏(1都3県・5エリア＝東京都[東京23区、東京都下]、神奈川県、埼玉県、千葉県)の新規発売戸数は前年同月比14.9%減の1128戸で、2か月連続の減少となった。発売物件数は全111物件で、前年同月の122物件を11物件下回った。このうち100戸以上売り出した物件はゼロだった(前年同月もゼロ)。初回売出し物件(単発物件[期分けしないので全戸売り出す物件]を含む)は10物件・292戸で、前年同月の12物件・282戸に比べて物件数は2物件減少したが、戸数は10戸増加している。

新規発売戸数に対する月中の契約戸数は659戸で、初月契約率は前年同月比9.7ポイント(P)ダウンの58.4%。

【首都圏】[発売戸数]1128戸(前年同月比14.9%減)。エリア別にみると、東京23区462戸(同11.3%増)、東京都下119戸(同17.4%減)、神奈川県362戸(同4.7%減)、埼玉県101戸(同36.1%減)、千葉県84戸(同63.2%減)。東京23区が唯一増加した一方で、埼玉県が3割減、千葉県が6割減と、この2エリアが大きく落ち込んだ。東京23区のシェアは41.0%となり、前年同月比9.7Pアップしている。

[契約率・価格]◇初月契約率は58.4%(前年同月比9.7P減)。エリア別にみると、東京23区55.0%、東京都下67.2%、神奈川県61.9%、埼玉県56.4%、千葉県52.4%。東京23区、埼玉県、千葉県が5割台と低調だった。◇1戸当たりの平均価格は6157万円(前年同月比5.7%上昇)、㎡単価は94.7万円(同8.7%上昇)。平均価格は2か月ぶり、㎡単価は3か月ぶりのアップとなった。エリア別では、東京23区と千葉県が平均価格、㎡単価ともに下落したのに対して、東京都下、神奈川県、埼玉県はいずれも上昇している。東京23区は平均価格が5.6%下落の7484万円、㎡単価が5.2%下落の120.4万円となっている。

[専有面積・即日完売戸数など]◇平均専有面積は65.04㎡(前年同月比2.7%縮小)。◇即日完売物件は2物件・17戸(シェア1.5%)。◇フラット35登録物件戸数は1026戸(同91.0%)。◇販売在庫は1月末時点で6437戸。前月末比411戸減少、前年同月末比2055戸減少。

[2月の発売予測]2500戸前後の発売が見込まれる。

【近畿圏】[発売戸数]近畿圏(2府4県・9エリア＝大阪府[大阪市部、大阪府下]、兵庫県[神戸市部、兵庫県下]、京都府[京都市部、京都府下]、滋賀県、奈良県、和歌山県)の発売戸数は前年同月比14.0%増の792戸となり、2か月ぶりに前年実績を上回った。エリア別にみると、大阪市部421戸(同106.4%増)、大阪府下214戸(同13.7%減)、神戸市部16戸

(5.9%減)、兵庫県下 72 戸(同 60.2%減)、京都市部 22 戸(同 4.8%増)、京都府下 9 戸(同 28.6%増)、奈良県 12 戸(同 20.0%増)、滋賀県 25 戸(同 1150.0%増)、和歌山県 1 戸(同 80.0%減)。

[契約率・価格など]◇初月契約率は 77.5%(前年同月比 16.3P 増)。2 か月連続で好調ラインの 70%を上回った。需給ともに活発化する春シーズンに向け、今年の出だしは好調。◇1 戸当たりの平均価格は 3992 万円(前年同月比 13.8%下落)。㎡単価は 74.5 万円(同 10.7%上昇)。平均価格は 3 か月ぶりのダウン、㎡単価は 3 か月連続のアップ。㎡単価は 1 月としては 1991 年(79.3 万円)以来の高値。◇販売在庫は 1 月末時点で 4083 戸。前月末比 317 戸減少、前年同月末比 625 戸増加。

[2 月の発売予測]1200 戸程度となる見通し。

[URL] <https://www.fudusankeizai.co.jp/share/mansion/497/bv3Lmn1T.pdf> (首都圏)

<https://www.fudusankeizai.co.jp/share/mansion/496/bv3Lmn1N.pdf> (近畿圏)

【問合せ先】企画調査部 03—3225—5301



調査統計

東京都、令和 3 年年間の住宅着工戸数、前年比 1.9%増で 4 年ぶりの増加

東京都は、都内における令和 3 年 12 月、令和 3 年第 4 四半期(10~12 月)、令和 3 年年間(1~12 月)の「新設住宅着工戸数」をまとめた。

【令和 3 年 12 月】1 万 492 戸。前年同月比では持家と貸家が減少したが、分譲住宅は増加したため、全体で 6.6%増と 2 か月ぶりの増加となった。

[利用関係別]◇持家 1290 戸(前年同月比 3.7%減、13 か月ぶりの減少)。◇貸家 4765 戸(同 1.8%減、2 か月連続の減少)。◇分譲住宅 4405 戸(同 21.0%増、5 か月ぶりの増加)。うち、マンション 2853 戸(同 25.0%増、5 か月ぶりの増加)、一戸建て 1529 戸(同 14.6%増、5 か月連続の増加)。[地域別]◇都心 3 区(千代田区、中央区、港区)260 戸(同 15.0%減、2 か月連続の減少)。◇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)2129 戸(同 1.9%増、2 か月ぶりの増加)。◇区部全体 7689 戸(同 1.5%減、2 か月連続の減少)。◇市部 2781 戸(同 39.3%増、3 か月連続の増加)。

【令和 3 年第 4 四半期】3 万 2576 戸。前年同期比では持家、貸家、分譲住宅が増加したため、全体で 6.8%増と 2 期ぶりの増加となった。

[利用関係別]◇持家 4336 戸(前年同期比 6.8%増、4 期連続の増加)。◇貸家 1 万 6889 戸(同 11.2%増、2 期ぶりの増加)。◇分譲住宅 1 万 1117 戸(同 1.0%増、2 期ぶりの増加)。うち、マンション 6540 戸(同 2.8%減、2 期連続の減少)、一戸建て 4520 戸(同 8.6%増、2 期連続の増加)。[地域別]◇都心 3 区 1115 戸(同 3.3%減、2 期連続の減少)。◇都心 10 区 8023 戸(同 4.8%増、2 期ぶりの増加)。◇区部全体 2 万 5167 戸(同 4.1%増、2 期ぶりの増加)。◇市部 7309 戸(同 17.4%増、3 期ぶりの増加)。

【令和 3 年年間】13 万 4079 戸。前年比では分譲住宅が減少したが、持家と貸家は増加したため、全体で 1.9%増と 4 年ぶりの増加となった。

[利用関係別]◇持家 1 万 6975 戸(前年比 11.3%増、3 年ぶりの増加)。◇貸家 6 万 7248 戸

(同 4.1%増、4年ぶりの増加)。◇分譲住宅 4万 9043 戸(同 3.5%減、2年連続の減少)。うち、マンション 3万 1221 戸(同 5.1%減、2年連続の減少)、一戸建て 1万 7389 戸(同 0.5%減、3年連続の減少)。**[地域別]**◇都心 3区 6423 戸(同 3.2%減、2年連続の減少)。◇都心 10区 3万 5899 戸(同 0.8%増、2年ぶりの増加)。◇区部全体 10万 6457 戸(同 1.6%増、4年ぶりの増加)。◇市部 2万 7230 戸(同 3.0%増、3年ぶりの増加)。

〔URL〕 <https://www.metro.tokyo.lg.jp/tosei/hodohappyo/press/2022/02/07/09.html>

【問合せ先】 住宅政策本部 住宅企画部 企画経理課 03—5320—4932



意見募集

「マンション標準管理委託契約書 別表第 5」改正案、3月 15 日まで募集

国土交通省は、「マンション標準管理委託契約書 別表第 5 宅地建物取引業者等の求めに応じて開示する事項」改正案に係るパブリックコメント(意見募集)の募集を開始した。

【意見募集の対象】 マンション標準管理委託契約書 別表第 5 宅地建物取引業者等の求めに応じて開示する事項。改正案では、「管理計画認定の有無、認定取得日」「建替え等関係」の 2 つが追加され、全 14 事項となった。

【資料入手方法】 電子政府の総合窓口(e-Gov)の「パブリックコメント(意見募集中案件一覧)」欄に掲載のほか、国土交通省不動産・建設経済局参事官付において資料を配布する。

【意見送付方法】 意見提出様式にならない、氏名及び住所(法人又は団体の場合は、名称及び所在地)並びに連絡先(電話番号又は電子メールアドレス)を明記の上、①インターネットの電子政府の総合窓口(e-Gov)の意見提出フォーム、②電子メール、③郵送のいずれかの方法で、国土交通省不動産・建設経済局参事官付意見募集担当まで日本語にて送付すること。

【募集締切】 3月 15 日(火)[必着]。

改正案や意見提出方法などの詳細については、下記 URL を参照すること。

〔URL〕 <https://public-comment.e-gov.go.jp/servlet/Public?CLASSNAME=PCMMSTDETAIL&id=155220303&Mode=0>

(電子政府の総合窓口 e-Gov 案件詳細)

【問合せ先】 不動産・建設経済局 参事官付 マンション管理業係 意見募集担当
03—5253—8111 内線 25155

「賃貸住宅管理業務等適正化法の解釈・運用」等の一部改正案、3/17 まで募集

国土交通省は、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の解釈・運用の考え方」等の一部改正案に関するパブリックコメント(意見募集)の募集を開始した。

【意見募集の対象】 「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の解釈・運用の考え方の改正案について」及び「サブリース事業に係る適正な業務のためのガイドライン改正案について」。

【資料入手方法】 電子政府の総合窓口(e-Gov)の「パブリックコメント(意見募集中案件一覧)」欄に掲載のほか、国土交通省不動産・建設経済局参事官付(不動産管理業)において資料を配布する。

【意見送付方法】 意見提出様式にならない、氏名及び住所(法人又は団体の場合は、名称及び所

在地)並びに連絡先(電話番号及び電子メールアドレス)を明記の上、①電子メール、②郵送のいずれかの方法で、国土交通省不動産・建設経済局参事官付(不動産管理業)意見募集担当まで日本語にて送付すること。

【募集締切】3月17日(木)[必着]。**【今後のスケジュール(予定)】**発出:3月、施行:6月。
改正案や意見提出方法などの詳細については、下記URLを参照すること。

【URL】 <https://public-comment.e-gov.go.jp/servlet/Public?CLASSNAME=PCMMSTDETAIL&id=155220305&Mode=0>
(電子政府の総合窓口 e-Gov 案件詳細)

【問合せ先】 不動産・建設経済局 参事官付(不動産管理業) 意見募集担当
03—5253—8111 内線 25115

講演会

不動産適正取引推進機構、「賃貸住宅管理業法の制定」など、3月配信

(一財)不動産適正取引推進機構は、第116回講演会「賃貸住宅管理業法の制定と不動産賃貸借のトラブル解決」をオンデマンド配信で開催する。

これまで法規制の対象とされてはいなかった賃貸管理業とサブリース業を対象に「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律」が令和2年6月12日に成立し同月19日に公布されている。この法律は、賃貸住宅管理業務の適正化に関する規律と、いわゆるマスターリース契約に関する規律を内容としたものであり、賃貸管理業や建物賃貸借契約の問題点とその対策を明らかにしたものであって、不動産賃貸借契約に対する理解を深め、トラブル回避を図る上で大いに参考となる。同法の概要を明らかにするとともに、不動産賃貸借契約のトラブルとその解決について検討する。

【講師】 江口正夫氏[海谷・江口・池田法律事務所、弁護士]。

【聴講方法】 新型コロナウイルス感染予防の観点から、オンデマンドで配信するので、受講者はPC・スマートフォンでの聴講となる。**【講演時間】** 約90分。

【配信期間】 3月1日(火)~31日(木)。**【申込期限】** 3月16日(水)まで。ただし、定員(200名)になり次第締め切る。**【聴講料】** 5500円(消費税込み)。

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.retio.or.jp/guide/index.html>

【問合せ先】 総務部 講演会担当者 03—3435—8111

シンポジウム

サステナブル建築協、「スマートウェルネスオフィスシンポジウム」3/8開催

(一社)日本サステナブル建築協会は第4回スマートウェルネスオフィス(SWO)シンポジウム(SDGs-スマートウェルネスオフィス研究委員会の活動報告)「スマートウェルネスオフィスの普及によるSDGsへの貢献」[共催:(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。SDGs-スマートウェルネスオフィス研究委員会では2019~2021年度の3年を第三フェーズと位置付け活動を行ってきた。この間、世界的な新型コロナウイルスの感染拡大、

日本政府のカーボンニュートラル宣言などもあり、オフィスの脱炭素対応や健康性に対する社会的需要は一層高まりつつあったといえる。同シンポではこの3年間の活動と開発、開始された事業等を振り返り、今後のオフィスビルを始めとする建築物のあり方について考える。

【挨拶】村上周三氏[SDGs-スマートウェルネスオフィス研究委員会委員長]、高木直人氏[国土交通省住宅局参事官(建築企画担当)付環境推進官]。

【基調講演】建築の企業経営への貢献について＝小堀哲夫氏[法政大学教授]。

【委員会活動報告】◇国内外のウェルネスオフィス、COVID-19 対応の最新動向＝田辺新一氏[国内外最新動向調査部会部会長、早稲田大学教授]、◇オフィス環境がワーカーの健康性に与える影響のエビデンス＝伊香賀俊治氏[エビデンス収集部会部会長、慶應義塾大学教授]、◇ウェルネスオフィスのステークホルダーに対する便益の見える化＝林立也氏[ウェルネスオフィス便益検討部会部会長、千葉大学大学院准教授]。

【パネルディスカッション】今後のスマートウェルネスオフィスの展開と期待について＝◇司会：林立也氏、◇登壇者：小堀哲夫氏、田辺新一氏、伊香賀俊治氏、高橋幹雄氏[榊原中工務店技術研究所所長]、堀江隆一氏[CSR デザイン環境投資顧問(株)代表取締役社長]。

【日時】3月8日(火) 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(予定)。

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/220308_event.html

【問合せ先】SWO 事務局 03—3222—6391

説明会

経産省、「プラスチック資源循環促進法」制度説明会、3月に6回開催

経済産業省は、「プラスチックに係る資源循環の促進等に関する法律」に関する制度説明会(事業者向け)をオンラインで開催する。

4月1日から、全国で同法律が始まる。このたび、事業者と同法律の制度についてより深く理解してもらう目的で、説明会を行う運びとなった。

【開催日時】①3月3日(木)、10:00～12:00。②3月3日(木)、14:00～16:00。③3月9日(水)、10:00～12:00。④3月9日(水)、14:00～16:00。⑤3月14日(月)、10:00～12:00。⑥3月14日(月)、14:00～16:00。※説明会は全6回行う。日程は1つだけ選択すること。

※各説明会の参加人数は、1000人を上限とする。

申込方法や説明会の詳細については、下記URLを参照すること。

【URL】<https://plastic-circulation.env.go.jp/setsumeikai> (説明会のご案内)

<https://plastic-circulation.env.go.jp/>
(プラスチックに係る資源循環の促進等に関する法律特設サイト)

【問合せ先】プラスチック資源循環促進法説明会 事務局

E-mail : info@meti-plastic-circulation.jp
プラスチック資源循環促進法に関する事業者問合せ窓口 0570—005117
(受付期間：9月30日まで／9:00～18:15[土・日・祝日は除く])