

2022.3.18

No. 0439

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.zenjukyو.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 12.3%減、価格は 6.6%上昇

～東日本レインズ、2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、2022年2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26万4335件で前年同月比17.2%増加、このうち売物件の登録件数は4万7574件で同3.9%増加し、賃貸物件の登録件数は21万6761件で同20.5%増加した。成約報告をみると、売物件が7658件で同12.1%減少、賃貸物件が2万1628件で同5.2%減少、成約報告の合計は2万9286件で同7.1%減少し、前年水準を下回った。

2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3146件で前年同月比12.3%減少の2桁減となり、1月に続いて前年同月を下回った。成約㎡単価は62.51万円で同8.4%上昇し、2020年5月から22か月連続で前年同月を上回った。前月比は2.6%下落した。成約価格は4023万円で前年同月比6.6%上昇し、2020年6月から21か月連続で前年同月を上回った。成約専有面積は64.36㎡で同1.7%縮小した。地域別の成約件数をみると、多摩地区を除く地域が前年同月比で減少。東京都区部は1276件で前年同月比14.1%減少の2桁減となり、1月に続いて前年同月を下回った。多摩地区は342件で同0.9%増加と、ほぼ横ばいだった。横浜市・川崎市は526件で同19.6%減少の2桁減、神奈川県他は226件で同7.8%減少し、双方共1月に続いて前年同月を下回った。埼玉県は406件で同4.9%減少、千葉県は370件で同15.3%減少の2桁減となり、双方共1月に続いて前年同月を下回った。

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93.05万円で前年同月比9.1%上昇し、2020年5月から22か月連続で前年同月を上回った。多摩地区は46.04万円で同7.6%上昇し、12か月連続で前年同月を上回った。横浜市・川崎市は56.68万円で同8.9%上昇し、2020年6月から21か月連続で前年同月を上回った。神奈川県他は36.04万円で同6.2%上昇し、2020年12月から15か月連続で前年同月を上回った。埼玉県は38.47万円で同13.3%上昇の2桁上昇となり、2020年6月から21か月連続で前年同月を上回った。千葉県は34.51万円で同9.3%上昇し、2020年8月から19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1220件で前年同月比10.5%減少の2桁減となり、1月に続いて前年同月を下回った。成約価格は3769万円で同11.1%上昇の2桁上昇となり、2020年

11月から16か月連続で前年同月を上回った。前月比も7.8%上昇した。成約土地面積は前年同月比5.4%縮小し、成約建物面積は同2.8%縮小した。

《2022年2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]26万4335件(前年同月比17.2%増)、うち◇売物件=4万7574件(同3.9%増)◇賃貸物件=21万6761件(同20.5%増)。[成約報告件数]2万9286件(同7.1%減)、うち◇売物件=7658件(同12.1%減)◇賃貸物件=2万1628件(同5.2%減)。[条件検索]1210万348件(同6.7%増)。[図面検索]2431万3142件(同1.6%減)。[東日本月末在庫状況]53万1638件(同11.6%増)、うち◇売物件=14万2124件(同6.6%減)◇賃貸物件=38万9514件(同20.1%増)。[総アクセス件数]4155万5905件(同2.9%増)。

《2022年2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=3146件(前年同月比12.3%減)。◇平均㎡単価=62.51万円(同8.4%上昇)。◇平均価格=4023万円(同6.6%上昇)。◇平均専有面積=64.36㎡(同1.7%縮小)。◇平均築年数=23.27年(前年同月21.94年)。◇新規登録件数=1万2951件(前月比2.8%増)。

【中古戸建住宅】◇件数=1220件(前年同月比10.5%減)。千葉県を除く地域が前年同月比で減少し、東京都区部と多摩地区、埼玉県は前年同月比で1~2割台の減少となった。◇平均価格=3769万円(同11.1%上昇)。全ての地域が前年同月比で上昇し、埼玉県は2020年12月から15か月連続、横浜市・川崎市と千葉県は12か月連続で前年同月を上回った。◇平均土地面積=143.20㎡(同5.4%縮小)。◇平均建物面積=103.04㎡(同2.8%縮小)。◇平均築年数=20.68年(前年同月21.26年)。◇新規登録件数=3765件(前月比2.6%増)。

【新築戸建住宅】◇件数=396件(前年同月25.4%減)、9か月連続の減少。◇平均価格=3901万円(同3.7%上昇)、16か月連続の上昇。◇平均土地面積=121.25㎡(同2.7%拡大)、5か月連続の拡大。◇平均建物面積=97.96㎡(同0.2%増)、2か月連続の上昇。

【土地(面積100~200㎡)】◇件数=407件(前年同月比25.6%減)、7か月連続の減少。◇平均㎡単価=22.44万円(同9.7%上昇)、4か月連続の上昇。◇平均価格=3282万円(同11.2%上昇)、4か月連続の上昇。

[URL] <https://www.reins.or.jp/library/2022.html>(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】03—5296—9350

調査統計

国交省、令和3年11月の既存住宅販売量指数、全国において前月比3.4%上昇

国土交通省は、令和3年11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」=111.9(前月比3.4%上昇、前年同月比0.9%上昇)、「合計(戸建住宅・30㎡未満除くマンション)・季節調整値」=105.5(同3.8%

上昇、同 0.7%下落)。◇「戸建住宅・季節調整値」=111.5(前月比 3.6%上昇)、「マンション・季節調整値」=112.1(同 3.9%上昇)、「30 m²未満除くマンション・季節調整値」=97.1(同 2.8%上昇)。

〔URL〕 https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo05_hh_000001_00061.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年度3Qのリフォーム・リニューアル調査、受注高 21.6%増

国土交通省では、令和3年度第3四半期(令和3年10月1日～12月31日)に元請けとして受注した建築物リフォーム・リニューアル工事について、建設業許可業者 5000 者に対し調査を実施し、「建築物リフォーム・リニューアル調査報告」(令和3年度第3四半期受注分)を取りまとめた。

それによると、令和3年度第3四半期の受注高の合計は3兆1581億円で前年同期比21.6%増加した。うち、住宅に係る工事の受注高は1兆332億円で同17.1%増加し、非住宅建築物に係る工事の受注高は2兆1249億円で同23.9%増加した。

同調査は建築物のリフォーム・リニューアル工事の市場規模及び動向の把握を目的として、平成20年度から実施している。なお、平成30年度から調査実施周期及び公表周期を従前の半期ごとから四半期ごとに変更し、令和元年度調査から公表時期のさらなる早期化を図っている。

<令和3年度第3四半期受注分>

1. 受注高

【受注高】 ◇合計=3兆1581億円(前年同期比21.6%増) ◇住宅=1兆332億円(同17.1%増) ◇非住宅建築物=2兆1249億円(同23.9%増)。

【工事種類別】 ①住宅=◇増築工事 120億円(同50.4%減) ◇一部改築工事 200億円(同15.2%減) ◇改装・改修工事 8397億円(同31.1%増) ◇維持・修理工事 1614億円(同16.7%減)。 ②非住宅建築物=◇増築工事 2345億円(同275.1%増) ◇一部改築工事 331億円(同5.7%減) ◇改装・改修工事、維持・修理工事 1兆8573億円(同14.9%増)。

【業種別(住宅)】 「建築工事業」(5897億円、同4.9%増)、「職別工事業」(2178億円、同2.6%増)の順に多い。

【業種別(非住宅建築物)】 「建築工事業」(7733億円、同90.7%増)、「電気、機械器具設置工事業」(4148億円、同17.1%増)の順に多い。

2. 工事内容

【用途別・構造別の受注高】 ◇住宅=「木造」の「一戸建住宅」(4532億円、前年同期比5.0%減)、「コンクリート系構造」の「共同住宅」(4368億円、同54.2%増)の順に多い。 ◇非住宅建築物=「コンクリート系構造」の「事務所」(2924億円、同2.3%増)、「鉄骨造」の「生産施設(工場、作業場)」(2808億円、同18.7%増)の順に多い。

【発注者別の受注高】 ◇住宅=「個人」(6252億円、同0.8%減)、「管理組合」(1678億円、同93.6%増)の順に多い。 ◇非住宅建築物=「民間企業等」(1兆6430億円、同22.5%増)、「公共」(4063億円、同38.4%増)の順に多い。

【工事目的別の受注件数(複数回答)】 ◇住宅=「劣化や壊れた部位の更新・修繕」(153万6151

件、同 8.5%減)、「省エネルギー対策」(6万 6361 件、同 27.6%減)の順に多い。◇**非住宅建築物**＝「劣化や壊れた部位の更新・修繕」(73万 6650 件、同 24.6%増)、「省エネルギー対策」(6万 1382 件、同 42.2%増)の順に多い。

【**工事部位別の受注件数(複数回答)**】◇**住宅**＝「給水給湯排水衛生器具設備」(47万 9552 件、同 27.0%減)、「内装」(35万 7137 件、同 7.2%減)の順に多い。◇**非住宅建築物**＝「電気設備」(23万 7617 件、同 41.5%増)、「内装」(16万 9166 件、同 2.6%増)の順に多い。

[URL] https://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_001038.html

【**問合せ先**】 総合政策局 情報政策課 建設経済統計調査室 ストック統計係
03—5253—8111 内線 28615

住金機構、住宅ローン利用者調査、利用した金利タイプは「固定期間選択型」が増加

(独)住宅金融支援機構は、「住宅ローン利用者の実態調査(2021年10月調査)」をまとめた。2021年4～9月に住宅ローン(フラット 35 を含む)の借入れをした人を対象とし、利用した住宅ローンの金利タイプや住宅ローン選びに関する事項について調査を実施、その結果を取りまとめたもの。

調査実施時期は2021年10月28日～11月4日、回答数は1577件。

【調査結果の主なポイント】

①利用した金利タイプでは、「変動型」と「全期間固定型」がわずかに減少し、「固定期間選択型」が増加。◇「変動型」＝67.4%(前回2021年4月調査68.1%)。◇「固定期間選択型」＝21.7%(同20.7%)。◇「全期間固定型」＝10.9%(同11.2%)。

②今後1年間の住宅ローン金利見通しについて、「ほとんど変わらない」が引き続き6割を超えた一方で、「現状よりも上昇する」が増加。◇「現状よりも上昇する」＝23.1%(前回2021年4月調査20.4%)。◇「ほとんど変わらない」＝63.1%(同65.0%)。◇「現状よりも低下する」＝4.3%(同3.5%)。◇「見当がつかない」＝9.5%(同11.1%)。

③住宅ローンを選んだ理由は、フラット 35 以外の住宅ローン利用者では「金利が低い」、フラット 35 利用者は「返済額を確定しておきたかった」が最多。◇フラット 35 以外の住宅ローン利用者＝「金利が低い」が70.8%で最多。◇フラット 35 利用者＝「返済額を確定しておきたかった」が46.3%で最多、次いで「金利が低い」が36.6%。

[URL] https://www.jhf.go.jp/about/research/loan_user.html

【**問合せ先**】 国際・調査部 03—5800—8074



市場指標

不動産研住宅価格指数、2021年12月の首都圏総合は18か月連続の上昇

(一財)日本不動産研究所は2021年12月の「不動産研住宅価格指数」[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。

不動産研住宅価格指数は、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106.78P(前月比0.44%上昇)で、18か月連続で上昇した。

〔地域別の内訳〕◇東京都=118.68P(前月比0.40%上昇)で、20か月連続の上昇◇神奈川県=96.51P(同0.36%上昇)で、3か月ぶりの上昇◇千葉県=81.43P(同1.36%上昇)で、3か月連続の上昇◇埼玉県=87.55P(同0.24%上昇)で、10か月連続の上昇。

〔URL〕<https://www.reinet.or.jp/?p=27976>

【問合せ先】研究部 03—3503—5335

シンポジウム

建築省エネ機構、「ポスト COVID-19 シンポジウム」3月22日開催

(一財)建築環境・省エネルギー機構(IBEK)は、「ポスト COVID-19 に向けた建築・設備におけるウイルス感染症対策と省エネルギーの両立」公開記念シンポジウムを開催する。

「ポスト COVID-19 における空調・換気・通風計画のあり方検討委員会(委員長：北海道大学・林基哉氏)」では、COVID-19 感染拡大の中で、実効性のあるウイルス感染症対策と省エネルギーの両立を目指した『ポスト COVID-19 に向けた建築・設備におけるウイルス感染症対策と省エネルギーの両立』を作成した。

同シンポジウムでは、建築設備分野における対策に関する最新の情報、ウイルス感染症への対策を実現するための考え方、新旧関連技術の利用方法、建築設備の使い方・維持管理に関する基本的指針について、非住宅・住宅の2部構成で解説する。

【第1部：非住宅】◇開催主旨説明=林基哉氏[北海道大学]。◇本ガイドラインの構成=上野貴広氏[国立研究開発法人建築研究所]。◇建築物における新型コロナウイルス感染症に関する知見=金勲氏[国立保健医療科学院]。◇オフィスビル_感染拡大時におけるウイルス感染症対策の実態=海塩渉氏[東京工業大学]、開原典子氏[国立保健医療科学院]。◇オフィスビル_ウイルス感染症対策技術=山本佳嗣氏[東京工芸大学]、澤地孝男氏[(一財)日本建築センター]。◇質疑応答・意見交換=司会：林基哉氏。

【第2部：住宅】◇開催主旨説明=林基哉氏。◇本ガイドラインの構成=上野貴広氏。◇建築物における新型コロナウイルス感染症に関する知見=第1部で解説のため割愛。◇住宅_感染拡大時におけるウイルス感染症対策の実態=菊田弘輝氏[北海道大学]。◇住宅_ウイルス感染症対策技術=山本佳嗣氏。◇質疑応答・意見交換=司会：林基哉氏。

【方式】Zoom ウェビナーを使用したオンラインシンポジウム。

【日時】3月22日(火)、◇第1部：非住宅 13:00~15:20、◇第2部：住宅 15:30~17:00。

【定員】第1部、第2部、各500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.jjj-design.org/asset/img/jjj_archive/2022/03/220322ibec.pdf

【問合せ先】建築省エネルギー部 03—3222—6946