

2022.3.25

No. 0440

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

## 発売戸数は首都圏が前年比 2.0%増、近畿圏 19.8%減

### ～不動産経済研究所、2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2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2.0%増の2287戸で、3か月ぶりの増加となった。発売物件数は全129物件で、前年同月の139物件と比べると10物件、7.2%の減少。このうち100戸以上売り出した物件は2物件だった(前年同月も同数)。初回売出し物件は24物件・972戸で、前年同月(17物件・740戸)を物件数は7物件、戸数は232戸上回っている。

新規発売戸数に対する契約戸数は1677戸で、初月契約率は73.3%。前年同月の76.0%を2.7ポイント(P)下回るも、2か月ぶりの70%台となっている。

**【首都圏】[発売戸数]**2287戸(前年同月比2.0%増)。エリア別にみると、東京23区1048戸(同0.2%減)、東京都下231戸(同87.8%増)、神奈川県514戸(同33.8%減)、埼玉県193戸(同99.0%増)、千葉県301戸(同53.6%増)。東京23区と神奈川県が減少した一方、東京都下が9割増、埼玉県が倍増、千葉県が5割増と、大きく伸ばしている。東京23区のシェアは45.8%で前年同月比1.0Pダウンしている。**[契約率・価格]**◇初月契約率は73.3%(前年同月比2.7P減)。エリア別にみると、東京23区74.8%、東京都下69.3%、神奈川県70.4%、埼玉県62.7%、千葉県83.1%。東京23区、神奈川県、千葉県の3エリアが7割以上と好調だった。◇1戸当たりの平均価格は7418万円(前年同月比16.3%上昇)、㎡単価は109.6万円(同15.6%上昇)。平均価格、㎡単価ともに2か月連続のアップ。エリア別にみると、東京都下が平均価格、㎡単価ともに下落した一方、東京23区、埼玉県、千葉県はいずれも2桁の上昇となっている。東京23区は平均価格が同30.3%上昇の9685万円、㎡単価が同26.0%上昇の148.4万円となっている。**[専有面積・即日完売戸数など]**◇平均専有面積は67.69㎡(前年同月比0.6%拡大)。◇即日完売物件は4物件・187戸(シェア8.2%)。◇フラット35登録物件戸数は2116戸(同92.5%)。◇販売在庫は2月末時点で6146戸。前月末比291戸減少、前年同月末比1745戸減少。**[3月の発売予測]**3500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19.8%減の1378戸となり、2か月ぶりに前年実績を下回った。エリア別にみると、大阪市部710戸(同0.6%増)、大阪府下261戸(同7.4%増)、神戸市部67戸(67.5%減)、兵庫県下173戸(同46.3%減)、京都市部85戸(同58.3%減)、京都府下52戸(同333.3%増)、奈良県1戸(同90.0%減)、滋賀県29戸(同866.7%増)、和歌山県0戸(前

年同月 12 戸)。[契約率・価格など]◇初月契約率は 79.2% (前年同月比 0.7P 増)。3 か月連続で好調ラインの 70% を上回り、約 8 割となった。都市型コンパクト物件を除いた契約率も 75.1% と好調。特に大阪市部は 83.9% と高水準だった。◇1 戸当たりの平均価格は 4433 万円 (前年同月比 12.1% 上昇)。㎡単価は 79.1 万円 (同 8.2% 上昇)。平均価格は 2 か月ぶりのアップ、㎡単価は 4 か月連続のアップ。注目のタワー物件が発売を開始し、㎡単価は 2 月としては調査開始以来の最高値。◇販売在庫は 2 月末時点で 3884 戸。前月末比 199 戸減少、前年同月末比 428 戸増加。[3 月の発売予測] 1500 戸程度となる見通し。

[URL] <https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/501/Tft65cZay.pdf> (首都圏)  
<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/500/Gft65cZai.pdf> (近畿圏)

【問合せ先】 企画調査部 03—3225—5301

## 調査統計

### 東京都、1 月の住宅着工戸数、前年同月比 11.0% 減で 2 か月ぶりの減少

東京都は、都内における令和 4 年 1 月の「新設住宅着工戸数」をまとめた。

【令和 4 年 1 月】 9250 戸。前年同月比では、持家と貸家が増加したが、分譲住宅は減少したため、全体で 11.0% 減と 2 か月ぶりの減少となった。

[利用関係別] ◇持家 1252 戸 (前年同月比 3.7% 増、2 か月ぶりの増加)。◇貸家 5188 戸 (同 8.1% 増、3 か月ぶりの増加)。◇分譲住宅 2758 戸 (同 37.1% 減、2 か月ぶりの減少)。うち、マンション 1315 戸 (同 56.8% 減、2 か月ぶりの減少)、一戸建て 1412 戸 (同 9.5% 増、6 か月連続の増加)。[地域別] ◇都心 3 区 (千代田区、中央区、港区) 538 戸 (同 57.3% 増、3 か月ぶりの増加)。◇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) 2229 戸 (同 18.7% 減、2 か月ぶりの減少)。◇区部全体 7238 戸 (同 5.9% 減、3 か月連続の減少)。◇市部 1983 戸 (同 26.2% 減、4 か月ぶりの減少)。

[URL] <https://www.metro.tokyo.lg.jp/tosei/hodohappyo/press/2022/03/04/07.html>

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

## 市場動向

### 1 月の首都圏・新築戸建の平均登録価格は前月比 0.1% 下落、アットホーム調べ

アットホームがまとめた 2022 年 1 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 0.1% 下落の 4167 万円となった。全 8 エリアにおいて 3 か月連続で前年同月を上回り、上昇基調が継続。東京 23 区、神奈川県 (横浜市・川崎市 / 他)、さいたま市、千葉県 (西部 / 他) の 6 エリアで 2017 年 1 月以降の最高額を更新した。

[首都圏 8 エリアの平均登録価格] ◇東京 23 区 = 6274 万円 (前月比 0.9% 上昇、前年同月比 10.1% 上昇) ◇東京都下 = 4436 万円 (同 0.6% 下落、同 10.6% 上昇) ◇横浜市・川崎市 = 4855 万円 (同 0.0% 上昇、同 11.4% 上昇) ◇神奈川県他 = 3739 万円 (同 1.1% 上昇、同 8.9% 上昇)

◇さいたま市＝4227万円(同0.6%上昇、同10.5%上昇)◇埼玉県他＝3414万円(同0.8%下落、同6.3%上昇)◇千葉県西部＝3930万円(前月比1.2%上昇、同11.6%上昇)◇千葉県他＝3013万円(同0.5%上昇、同5.8%上昇)。

〔URL〕<https://athome-inc.jp/news/data/market/shinchiku-kodate-kakaku-202201/>

【問合せ先】広報担当 03—3580—7504



## 意見募集

### 「宅建業法と高齢者居住安定確保法の施行令」改正政令案、4/13まで募集

国土交通省は、「宅地建物取引業法施行令及び高齢者の居住の安定確保に関する法律施行令の一部を改正する政令案」に関する意見募集を開始した。

【背景】デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律(令和3年法律第37号、以下「整備法」)において、行政手続き及び民間手続きに係る国民の負担の軽減や利便性の向上を図るため、押印を求める行政手続き・民間手続きについて、その押印を不要とするとともに、民間手続きにおける書面交付等について電磁的方法により行うことなどを可能とする見直しが行われた。これを踏まえ、同法の施行に伴う所要の規定の整備を行う。

【改正の概要】①宅地建物取引業法施行令の一部改正＝整備法により、宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)について、民間事業者が行う以下の書面の交付を電磁的方法により行うことを可能とする改正等が行われたことに伴い、宅地建物取引業法施行令(昭和39年政令第383号)について、書面の交付を電磁的方法で行う際の承諾等の手続き等を規定する等の改正を行う。②高齢者の居住の安定確保に関する法律施行令の一部改正＝整備法により、高齢者の居住の安定確保に関する法律(平成13年法律第26号)について、民間事業者が行うサービス付き高齢者向け住宅の入居契約締結前の書面の交付を電磁的方法により行うことを可能とする改正等が行われたことに伴い、高齢者の居住の安定確保に関する法律施行令(平成13年政令第250号)について、書面の交付を電磁的方法で行う際の承諾等の手続き等を規定する等の改正を行う。③積立式宅地建物販売業法施行令(昭和46年政令第345号)の一部改正＝整備法により、積立式宅地建物販売業法(昭和46年法律第111号)において、建設業者である積立式宅地建物販売業者を宅地建物取引業法の宅地建物取引業者とみなして適用する規定を追加する改正が行われたことに伴い、積立式宅地建物販売業法施行令(昭和46年建設省令第345号)について、所要の規定を整備する改正を行う。④その他所要の改正。

【意見提出方法】意見提出様式にならい、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・建設経済局不動産課意見募集担当宛まで日本語にて送付すること。【募集締切】4月13日(水)[必着]。【今後のスケジュール(予定)】公布：4月下旬。施行：整備法の関連規定の施行の日(5月18日までの政令で定める日)。改正する政令案や資料入手方法、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=155220306&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 不動産課 意見募集担当 03—5253—8288

## 「宅建業法施行規則等」の一部を改正する省令案、4月13日まで募集

国土交通省は、「宅地建物取引業法施行規則等の一部を改正する省令案」に関する意見募集を開始した。

【背景】 デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律(令和3年法律第37号、以下「整備法」)において、行政手続き及び民間手続きに係る国民の負担の軽減や利便性の向上を図るため、民間手続きにおける書面交付について電磁的方法により行うことなどを可能とする見直しが行われたこと等を踏まえ、宅地建物取引業法施行規則(昭和32年建設省令第12号)等について、整備法の施行に伴う所要の規定の整備を行う。

【改正の概要】 ①宅地建物取引業法施行規則の一部改正＝整備法により、宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)において、◇媒介契約締結時書面(同法34条の2第1項)、◇指定流通機構への登録を証する書面(同法第34条の2第6項)、◇重要事項説明書(同法第35条第1～3項)、◇契約締結時書面(同法第37条第1項及び第2項)に掲げる書面の交付を電磁的方法により行うことを可能とする改正が行われたことに伴い、宅地建物取引業法施行規則について改正を行う。②積立式宅地建物販売業法施行規則(昭和46年建設省令第29号)の一部改正＝整備法により、積立式宅地建物販売業法(昭和46年法律第111号)において、建設業者である積立式宅地建物販売業者を宅地建物取引業者とみなして適用する宅地建物取引業法の規定として同法第35条第8項を追加する改正が行われたこと等に伴い、積立式宅地建物販売業法施行規則(昭和46年建設省令第29号)について、所要の規定を整備する改正を行う。③高齢者の居住の安定確保に関する法律施行規則(平成13年国土交通省令第115号)の一部改正＝整備法の施行に伴う所要の改正を行う。

【意見提出方法】 意見提出様式にならい、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・建設経済局不動産課意見募集担当宛まで日本語にて送付すること。【募集締切】 4月13日(水)[必着]。【今後のスケジュール(予定)】 公布:4月下旬。施行:整備法の関連規定の施行の日(5月18日までの政令で定める日)。改正する省令案や資料入手方法、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=155220307&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 不動産課 意見募集担当 03—5253—8288

## 法務省、「借地借家法施行令案」、4月8日まで募集

法務省民事局では、「借地借家法施行令案」の概要に関する意見募集を開始した。

<借地借家法施行令案の概要>

【制定の趣旨】 令和3年5月19日に公布されたデジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律(令和3年法律第37号、以下「本改正法」)により、借地借家法(平成3年法律第90号)の一部が改正された。本改正法により、借地借家法第38条の定期建物賃貸借契約を締結するに当たり、建物の賃貸人が、建物の賃借人の承諾を得て、電磁的方法によって同条第3項の事前説明書面に記載すべき事項(以下「事前説明事項」)を提供することができる旨の

規定が新設された(同条第4項)ところ、建物の賃貸人が建物の賃借人の承諾を得る方法については、政令に委任されている。「借地借家法施行令」案は、同項の委任に基づき、必要な事項を定めるものである。

**【政令案の内容】**①事前説明事項を電磁的方法により提供しようとする建物の賃貸人は、あらかじめ、建物の賃借人に対し、その用いる電磁的方法の種類及び内容を示し、書面又は電磁的方法による承諾を得なければならないこととする。②①による承諾を得た建物の賃貸人は、建物の賃借人から書面又は電磁的方法により電磁的方法による事前説明事項の提供を受けたい旨の申出があったときは、建物の賃借人に対し、事前説明事項の提供を電磁的方法によってしてはならないこととするとともに、建物の賃借人が再び①による承諾をした場合は、事前説明事項の提供を電磁的方法によってすることができることとする。

**【意見提出要領】**住所、氏名、年齢、性別、職業を記入の上(差し支えがあれば一部の記載を省略しても構わない)、①郵送、②ファックス、③電子メールにより、法務省民事局参事官室宛に送付すること。「パブリックコメント(借地借家法施行令案の概要に関する意見提出)」と記載すること。**【募集締切】**4月8日(金)[必着]。**【施行期日】**5月中旬。施行令案や資料入手方法、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=300080261&Mode=0>  
(電子政府の総合窓口 e-Gov 案件詳細)

**【問合先】** 民事局 参事官室 03—3580—4111 内線 5967



## お知らせ

### 国交省、「良質な住宅・建築物の取得・改修に関する支援制度」WEB動画配信

国土交通省では、令和3年度補正予算、令和4年度当初予算案及び令和4年度税制改正大綱に盛り込まれた「良質な住宅・建築物の取得・改修に関する支援制度」のWEB動画を配信している。

**【対象者】**主に住宅関連事業者向け。**【主な内容】**①我が国の住宅ストックの現状や住生活基本計画等について。②令和4年度税制改正(住宅ローン減税の延長等)について。③建築物省エネ法や省エネ住宅・建築物に対する支援措置等について。④長期優良住宅認定制度や住宅瑕疵担保履行制度による良質な住宅ストックの循環システムの構築について。⑤良質な木造住宅や中大規模木造建築物の支援措置等について。(計140分程度)。

**【視聴方法】**下記URLの国土交通省のホームページより説明用スライドをダウンロードの上、配信動画を視聴すること。

[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk4\\_000187.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000187.html)  
(良質な住宅・建築物の取得・改修に関する支援制度について)

※制度等の具体的内容は予算の成立後に決定するため、内容に変更があり得る。

※同説明会は、補正予算及び当初予算案等に基づき制度等の概要を説明するものであり、具体的な申請手続き等については、詳細が決まり次第各制度等のホームページ等で案内する。

**【URL】** [https://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_001071.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_001071.html)

**【問合先】** 住宅局 住宅生産課 03—5253—8111 内線 39431、39463