

2022.4.22

No. 0444

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

2021 年度の発売戸数は首都圏 13.2%増、近畿圏 11.8%増

～不動産経済研、3月と2021年度の新築マンション市場

不動産経済研究所は、2022年3月及び2021年度(2021年4月～2022年3月)の「首都圏・近畿圏の新築マンション市場動向」をまとめた。

【首都圏、2022年3月】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)の発売戸数は前年同月比19.7%減の2492戸で、2か月ぶりに減少した。3月の発売は132物件・2492戸と発売物件数でも前年同月の155物件から23物件下回った。そのうち初回売出し物件(単発物件[期分けをしないで全戸売り出した物件]を含む)は34物件・1404戸で、前年同月の28物件・1259戸と比較すると物件数は6物件、戸数は145戸上回っている。発売戸数をエリア別にみると、東京23区1049戸(前年同月比13.7%減)、東京都下247戸(同54.4%増)、神奈川県627戸(同33.2%減)、埼玉県325戸(同15.2%増)、千葉県244戸(同51.9%減)。東京都下と埼玉県が伸ばした一方、東京23区、神奈川県、千葉県は落ち込んでいる。新規発売に対する契約戸数は1875戸で、初月契約率は75.2%。前年同月比1.6ポイント(P)アップし、2か月連続で70%を突破している。エリア別では、東京23区76.5%、東京都下60.3%、神奈川県79.7%、埼玉県75.1%、千葉県73.4%。東京都下が60%台となった一方、その他のエリアは軒並み70%台に乗せている。平均価格は前年同月比3.0%上昇の6518万円で、㎡単価は同4.4%上昇の97.6万円。平均価格、㎡単価は共に3か月連続のアップ。エリア別では東京都下と神奈川県が平均価格、㎡単価共に下落した一方で、埼玉県と千葉県はいずれも上昇している。専有面積は同1.3%縮小の66.78㎡。即日完売は1物件・34戸(シェア1.4%)、フラット35登録物件戸数は2270戸(同91.1%)。3月末時点の在庫は5881戸で、前月末比265戸減少。前年同月末比では1476戸の減少。4月の供給は3000戸前後を見込んでいる。

【首都圏、2021年度】発売戸数は前年度比13.2%増の3万2872戸となり、年度としては2年連続で増加し、2018年度以来、3年ぶりに3万戸台に乗せた。エリア別の内訳は、東京23区1万3169戸(前年度比18.3%増)、東京都下3091戸(同1.0%減)、神奈川県8016戸(同22.9%増)、埼玉県4533戸(同26.9%増)、千葉県4063戸(同13.2%減)。東京都下と千葉県が減少した一方、東京23区、神奈川県、埼玉県は伸ばしている。初月契約率の平均は72.9%で、6年ぶりの70%台となり、前年度比5.2Pアップした。平均価格は同6.1%上昇の6360万円、㎡単価は同5.2%上昇の95.3万円となった。平均価格は2年ぶりのアップ、㎡単価は10年連続のアップとなり、共に1990年度(6214万円、94.9万円)を上回って最高値を更新した。

【近畿圏、2022年3月】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、初回売出し物件が少なかったため、前年同月比30.2%減の1267戸となり、2か月連続で前年実績を下回った。発売戸数をエリア別にみると、大阪市部334戸(前年同月比53.2%減)、大阪府下281戸(同22.4%減)、神戸市部159戸(52.7%減)、兵庫県下129戸(同53.8%減)、京都市部166戸(同130.6%増)、京都府下19戸(同18.8%増)、奈良県0戸(前年同月6戸)、滋賀県178戸(前年同月比513.8%増)、和歌山県1戸(50.0%減)。初月契約率は前年同月比1.9Pダウンしたが72.9%となり、4か月連続で好調ラインの70%を上回った。平均価格は同19.9%上昇の5067万円。㎡単価は同0.8%上昇の76.3万円。平均価格は2か月連続のアップ、㎡単価は5か月連続のアップとなった。3月末時点の販売在庫は3714戸で、前月末比170戸の減少、前年同月末比では186戸の増加となった。4月の供給は1200戸程度となる見込み。

【近畿圏、2021年度】発売戸数は前年度比11.8%増の1万8160戸となり、年度としては3年ぶりに増加した。エリア別では、大阪市部6367戸(前年度比6.0%増)、大阪府下3804戸(同11.8%増)、神戸市部2125戸(同13.8%増)、兵庫県下2401戸(0.1%減)、京都市部1504戸(同26.7%増)、京都府下626戸(同64.3%増)、奈良県195戸(54.4%減)、滋賀県1046戸(同136.7%増)、和歌山県92戸(22.7%減)。兵庫県下、奈良県、和歌山県以外のエリアで増加となった。初月契約率の平均は前年度比2.5Pダウンの70.0%で、12年連続の70%台となった。平均価格は同11.8%上昇の4651万円。㎡単価は同8.7%上昇の75.9万円。全エリアで平均価格、㎡単価共に上昇した。㎡単価は9年連続のアップとなり、1973年の調査開始以来の最高値を更新した。

〔URL〕<https://www.fudousankeizai.co.jp/mansion>

【問合せ先】企画調査部 03—3225—5301



調査統計

国土交通省、令和3年12月の法人取引量指数、全国において前月比7.7%下落

国土交通省は、公表中の不動産価格指数(住宅・商業用不動産)、既存住宅販売量指数に加え、新たなマクロ指標として「法人取引量指数」を公表する。同指数は、平成22年(2010年)平均を100として、登記データをもとに法人が取得した既存建物(住宅・非住宅)の移転登記件数を指数化したものであり、試験運用として今後四半期(6月、9月、12月、3月)ごとに公表を行う。

【概要・経緯】リーマンショック以降、IMF等から、G20諸国に対し、経済・金融に関する統計整備の要請があったことを受け、不動産市場の動向把握などを目的とした不動産価格指数(住宅・商業用不動産)を整備した。今後の不動産市場をより正確に把握するためには、さらに多角的な指標による分析が必要となる中、国土交通省では、令和元年度に開催した「不動産市場のマクロ・ミクロ的な分析向上に向けた研究会」で議論を経た上で追加分析を行い、「法人取引量指数」を公表することとした。

【令和3年の全国の法人取引量指数】◇「合計(戸建住宅・マンション・非住宅)」=208.1(前年比14.6%上昇)。

【令和3年12月分の全国の法人取引量指数・季節調整値】◇「合計(戸建住宅・マンション・非住宅)」=214.2(前月比7.7%下落)、「合計(戸建住宅・30㎡未満除くマンション・非住宅)」=217.9(同7.8%下落)、「合計(戸建住宅・マンション)」=233.6(前月比4.7%下落)、「合計(戸建住宅・30㎡未満除くマンション)」=242.8(同3.9%下落)。◇「戸建住宅」=265.0(同3.3%下落)、「マンション」=206.1(同4.9%下落)、「30㎡未満除くマンション」=217.0(同4.5%下落)、「非住宅」=182.0(同10.9%下落)。

〔URL〕 https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo05_hh_000001_00068.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

住金機構、2021年10-12月期の住宅ローン新規貸出額は2.0%減の5.4兆円

(独)住宅金融支援機構がまとめた「2021年10-12月期の業態別の住宅ローン新規貸出額及び貸出残高」によると、金融機関等の住宅ローン新規貸出額(借換えを含む)は、前年同期比2.0%減の5兆4256億円となった。

同調査は、住宅ローン市場の規模を把握するため、同機構(旧住宅金融公庫)が1989年度から、日本銀行の金融統計に加え、各業界団体等の協力を得て、取りまとめている業態別の住宅ローン新規貸出額(フロー)及び貸出残高(ストック)に関する調査。

【住宅ローン新規貸出額】[2021年10-12月期]◇国内銀行3兆9150億円(前年同期比0.4%増)◇信用金庫4192億円(同1.4%減)◇信用組合542億円(同4.5%増)◇全国信用協同組合連合会0円(前年同期0円)◇労働金庫4404億円(前年同期比4.3%減)◇生命保険会社208億円(同9.6%増)◇住宅金融専門会社等797億円(同21.3%減)◇住宅金融支援機構[フラット35(買取型)]4917億円(同14.3%減)◇住宅金融支援機構[個人向け直接融資]46億円(同26.1%減)。◇合計5兆4256億円(同2.0%減)。

【住宅ローン貸出残高(期末残)】[2021年10-12月期]◇国内銀行136兆8845億円(前年度末比2.7%増)◇信用金庫17兆4193億円(同1.0%増)◇信用組合2兆255億円(同0.7%増)◇全国信用協同組合連合会30億円(同14.2%減)◇労働金庫13兆2535億円(同2.6%増)◇生命保険会社1兆815億円(同0.2%減)◇住宅金融専門会社等1兆8115億円(同9.1%増)◇住宅金融支援機構[フラット35(買取型)]18兆4661億円(同2.6%増)◇住宅金融支援機構[個人向け直接融資]4兆987億円(同10.3%減)。

〔URL〕 https://www.jhf.go.jp/about/research/loan_zandaka.html

【問合せ先】 国際・調査部 03—5800—8074

市場動向

2月の首都圏・新築戸建の平均登録価格は前月比0.6%上昇、アットホーム調べ

アットホームがまとめた2022年2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0.6%上昇の4191万円となった。全8エリアにおいて4か月連続で前年同月を上回り、上昇傾向が継続。東京都(23区/都下)、神奈川県他、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=6283万円(前月比0.1%上昇、前年同月比11.3%上昇)◇東京都下=4491万円(同1.2%上昇、同11.2%上昇)◇横浜市・川崎市=4841万円(同0.3%下落、同10.8%上昇)◇神奈川県他=3756万円(同0.5%上昇、同7.9%上昇)◇さいたま市=4237万円(同0.2%上昇、同11.2%上昇)◇埼玉県他=3416万円(同0.1%上昇、同6.1%上昇)◇千葉県西部=3955万円(前月比0.6%上昇、同12.9%上昇)◇千葉県他=3028万円(同0.5%上昇、同6.2%上昇)。

〔URL〕<https://athome-inc.jp/news/data/market/shinchiku-kodate-kakaku-202202/>

【問合せ】広報担当 03—3580—7504



お知らせ

「民間賃貸住宅に関する相談対応事例集」が再改訂

「民間賃貸住宅に関する相談対応事例集(再改訂版)」(令和4年3月再改訂、賃貸借トラブルに係る相談対応研究会)が発行された。

同事例集は、国土交通省の「住宅セーフティネット基盤強化推進事業(裁判外紛争処理手続きの活用等による電話相談や面接相談体制の整備等に係る事業)」として実施されたもの。

【事例集の位置付け】事例集は、平成23年3月に、民間賃貸住宅の賃貸借関係紛争に係る相談者等が相談を実施する際に活用できる事例等の小冊子として作成されたもの。主な相談と考えられるものについて項目別に整理し、想定質問を作成し、その対応について例として示している。あくまでも例を示すものであり、法的な見解を示すものではないことを留意すること。なお、事例集は平成24年2月に「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」の変更を反映する改訂を行い、令和4年3月には令和2年4月から施行された改正民法の内容や民間賃貸住宅の賃貸借実務における近年の動き等を反映する改訂を行っている。

【事例集の使い方】◇冒頭は、相談・トラブルの統計的な記載。◇質問項目は、相談者の立場別に、3部に分かれている。①借主からの質問=時系列にそって、3章に分かれている。第1章：入居前、第2章：入居中、第3章：退去時。②連帯保証人からの質問。③貸主からの質問。※巻末の参考資料には、質問項目別索引のほか、各種書式例や相談先、トラブルの迅速な解決に係る制度の紹介などが掲載されている。

【令和4年3月の改訂のポイント】①改正民法及び最近のトラブルへの対応=改正民法によって賃貸借実務の相談対応に影響が生じると考えられる事項(極度額の定め等)を中心とした、Q&Aの新設、既存解説の更新。インターネット環境や、家賃債務保証業者の活用の増加など、賃貸借契約実務において、より重要性を増している事項について、Q&Aの新設、既存解説の更新。改正民法の適用関係についての解説。②情報のアップデート=賃貸借実務に関連する最高裁判例や国の新たな制度の追加。アンケート結果等データの更新。③利便性の向上=分かりやすい表現への修正。参考条項へのアクセスの向上(QRコードの追加等)。

事例集の詳細については、下記URLを参照すること。「民間賃貸住宅に関する相談対応事例集(再改訂版)」(全187頁)も下記URLからダウンロードできる。

〔URL〕https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000117.html

【問合先】国土交通省 住宅局 参事官(マンション・賃貸住宅担当)

03—5253—8111 内線 39944、39954

事業者募集

住宅リフォーム・紛争処理支援C、「住まいのリフォームコンクール」募集開始

(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターは、「第39回住まいのリフォームコンクール」の募集を開始した。

現在、国は「成長戦略」の一つとして、「既存住宅流通・リフォーム市場の規模を拡大」のための取組みを進めている。また、新型コロナウイルス感染症の影響による新しい生活様式に対応した様々な生活提案に即した住宅リフォームも増えてきているところである。

こうした中で同コンクールは39回目の開催を迎え、今回も、リフォーム前後が共に住宅である作品を募集する「住宅リフォーム部門」と、住宅以外の建物を住宅として再生したものや、住宅をカフェ、コミュニティ施設、子育て支援施設など住宅以外に用途変更した活用事例を募集する「コンバージョン部門」の2部門で開催し、全国各地から広く作品を募集する。

応募作品は、厳正な審査により国土交通大臣賞を始めとする上位賞各賞や優秀賞等について選定され、施主、設計者、施工者等が表彰される。なお、今回から審査手数料を改定している。

【応募締切】6月30日(木)[必着]。【結果発表】9月上～中旬(予定)。入賞者には文書で通知するほか、入賞作品一覧を同財団ホームページに公開する。【審査手数料(消費税込み)】「住宅リフォーム部門」「コンバージョン部門」共に、1作品のみ応募の場合は3300円。なお、同一の応募者が2作品以上まとめて応募する場合は、1作品当たり2750円。

【表彰式等】国土交通大臣賞の受賞者は、10月に開催予定の「住生活月間中央イベント」で表彰される。また、全ての入賞者の表彰式と上位賞受賞者による作品発表会を10月下旬に行う。応募方法など詳細については下記URLを参照すること。

【URL】https://www.chord.or.jp/reform_contest/index.html#rf_39th_notice

【問合先】リフォーム情報部 業務課 03—3261—4567(代)

協会だより

当協会の会員は正会員(企業会員)394社、賛助会員132社に

当協会はこのほど正会員(企業会員)5社と賛助会員1社の入会を承認した。これにより3月25日現在、正会員(企業会員)394社、正会員(団体会員)17団体、賛助会員132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)>◇ファミリア(株)(茨城県つくば市、立原庸寿)◇(株)R e g r a c e (東京都中央区、増井奈保)◇(株)未来都市開発(東京都中央区、舟越裕介)◇(株)フージャースアセットマネジメント(東京都中央区、藤井幸雄)◇大和リビング(株)(東京都新宿区、匠瑛繁夫)。
<賛助会員>◇(株)ファイン(東京都新宿区、古川武志)。

【問合先】事務局 03—3511—0611