

2022.4.28

No. 0445

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****中古M、成約件数 2.1%増、成約価格 7.7%上昇****～東日本レインズ、2021 年度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、首都圏[1都3県・6地域=東京都(東京都区部、多摩地域)、埼玉県、千葉県、神奈川県(横浜・川崎市、神奈川県他地域)]における2021年度(2021年4月～2022年3月)の「不動産流通市場の動向」をまとめた。

【中古マンション概況】

成約件数は3万7828件(前年度比2.1%増)と、2年ぶりに前年度を上回り、6年連続で3万7000件台を維持している。都県・地域別に見ると、横浜・川崎市を除く各都県・地域が前年度を上回っている。成約物件の1㎡当たり単価は首都圏平均で61.36万円(同9.3%上昇)で、9年連続の上昇。この9年で59.8%上昇している。都県・地域別に見ると、全ての都県・地域で前年度を上回り、東京都区部(及び東京都全体)と埼玉・千葉両県で2桁台の上昇となっている。成約物件価格は3949万円(同7.7%上昇)で、㎡単価と同様に9年連続で上昇し、3900万円台となっています。都県・地域別に見ると、全ての都県・地域で上昇している。成約物件を価格帯別に見ると、5000万円以上の各価格帯で成約件数が増加し、比率も5000万円以上の各価格帯が拡大している。成約物件の平均専有面積は64.36㎡(同1.5%縮小)。平均築年数は22.96年(前年度22.10年)と経年化が進んでいる。

新規登録件数は16万554件。新規登録物件の1㎡当たり単価は首都圏平均で66.93万円。また、価格は3679万円。新規登録物件の平均専有面積は54.97㎡。平均築年数は27.42年(前年度26.93年)となっている。

【中古戸建住宅概況】

成約件数は1万4732件(前年度比4.5%増)と、4年連続で前年度を上回っている。2020年度(1万4102件)を上回り、過去最高を更新している。都県・地域別に見ると、千葉県を除く各都県・地域が前年度を上回っている。成約物件価格は首都圏平均で3524万円(同10.2%上昇)と2桁台の上昇で、3年連続で前年度を上回っている。都県・地域別に見ると、全ての都県・地域で前年度を上回り、埼玉・千葉両県と神奈川県他地域(横浜・川崎市以外)で2桁台の上昇となっている。成約物件を価格帯別に見ると、2000万円以上の各価格帯で成約件数が増加し、比率も2000万円以上の各価格帯が拡大している。成約物件の平均土地面積は142.13㎡(同5.0%縮小)、建物面積は103.92㎡(同1.5%縮小)。平均築年数は21.12年(前年度21.42年)と築浅にシフトしている。

新規登録件数は4万9035件。新規登録物件価格は4127万円。新規登録物件の土地面積は164.10㎡、建物面積は106.89㎡。新規登録物件の平均築年数は23.84年(前年度22.55年)

となっている。

【新築戸建住宅概況】

成約件数は4600件(前年度比21.6%減)と、4年ぶりに前年度を下回っている。都県・地域別に見ると、全ての都県・地域で前年度を下回っている。成約物件価格は首都圏平均で3977万円(同11.3%上昇)と2桁台の上昇で、3年連続で前年度を上回っている。都県・地域別に見ると、全ての都県・地域で上昇している。成約物件の土地面積は122.20㎡(同0.9%拡大)、建物面積は97.79㎡(同0.1%縮小)となっている。

新規登録件数は4万770件。新規登録物件の価格は4168万円。新規登録物件の土地面積は119.29㎡、建物面積は98.53㎡となっている。

【土地(100～200㎡)概況】

成約件数は5599件(前年度比6.6%減)で、2年ぶりに前年度を下回っている。都県・地域別に見ると、全ての都県・地域で前年度を下回っている。成約物件の1㎡当たり単価は首都圏平均で20.98万円(同7.1%上昇)で、3年ぶりに前年度を上回っている。都県・地域別に見ると、全ての都県・地域で上昇している。成約物件価格は3035万円(同7.1%上昇)で、3年ぶりに前年度を上回っている。

新規登録件数は2万6532件。新規登録物件の1㎡当たり単価は23.71万円。新規登録物件価格は3374万円となっている。

【URL】 http://www.reins.or.jp/pdf/trend/sf/sf_202104-202203.pdf

【問合せ先】 03—5296—9350



調査統計

東京都、2月の住宅着工戸数、前年同月比19.3%増で2か月ぶりの増加

東京都は、都内における令和4年2月の「新設住宅着工戸数」をまとめた。

【令和4年2月】1万1481戸。前年同月比では、持家が減少したが、貸家と分譲住宅は増加したため、全体で19.3%増と2か月ぶりの増加となった。

【利用関係別】◇持家1220戸(前年同月比8.0%減、2か月ぶりの減少)。◇貸家5698戸(同7.2%増、2か月連続の増加)。◇分譲住宅4514戸(同58.4%増、2か月ぶりの増加)。うち、マンション3184戸(同105.8%増、2か月ぶりの増加)、一戸建て1304戸(同1.8%増、7か月連続の増加)。

【地域別】◇都心3区(千代田区、中央区、港区)372戸(同17.7%減、2か月ぶりの減少)。◇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)3098戸(同3.9%減、2か月連続の減少)。◇区部全体9195戸(同14.8%増、4か月ぶりの増加)。◇市部2271戸(同42.7%増、2か月ぶりの増加)。

【URL】 <https://www.metro.tokyo.lg.jp/tosei/hodohappyo/press/2022/04/06/05.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

2月の首都圏・中古Mの平均登録価格は前月比1.3%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「中古マンションの価格動向」によると、中古マンションの1戸当たりの平均登録価格(売り希望価格)は前月比1.3%上昇して3663万円となった。8エリア全てで前月比上昇。また8か月連続で前年同月を上回る。中でも、さいたま市は前月比4.0%上昇、前年同月比は22.3%上昇と大幅上昇。8エリア全てで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=4637万円(前月比1.1%上昇、前年同月比9.1%上昇)◇東京都下=2928万円(同1.2%上昇、同13.1%上昇)◇横浜市・川崎市=3130万円(同1.1%上昇、同10.0%上昇)◇神奈川県他=2315万円(同1.4%上昇、同16.1%上昇)◇さいたま市=3200万円(同4.0%上昇、同22.3%上昇)◇埼玉県他=2373万円(同1.8%上昇、同12.4%上昇)◇千葉県西部=2539万円(同0.8%上昇、同13.8%上昇)◇千葉県他=1804万円(同1.3%上昇、同8.7%上昇)。

〔URL〕<https://athome-inc.jp/news/data/market/chuuko-mansion-202202/>

【問合先】広報担当 03—3580—7504



ビル市況

三鬼商事、3月の東京都心5区・オフィスビル空室率、前月比0.04P低下

三鬼商事がまとめた2022年3月時点の「最新オフィスビル市況」によると、東京ビジネス地区(都心5区=千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区、基準階面積100坪以上の主要貸事務所ビル)の平均空室率は6.37%。前月比0.04ポイント(P)低下。前年同月比では0.95P上昇。3月は大型解約の影響が少なかったことや、成約の動きが中小規模にとどまったため、東京ビジネス地区全体の空室面積がこの1か月間で小幅に減少した。平均月額坪当たり賃料は2万366円(前月比0.25%・52円下落、前年同月比5.45%・1175円下落)で、20か月連続の下落となった。調査対象ビル数は、新築ビルが調査月を含め過去12か月間に竣工したもので今回は22棟、既存ビルが調査月の12か月前までに竣工したもので今回は2583棟。平均は新築ビルと既存ビルの合計で今回は2605棟。

〔新築ビル〕◇空室率=19.99%(前月比3.09P上昇、前年同月比12.64P上昇)。3月は新築ビル2棟が募集面積を残して竣工したため上昇した。◇月額坪当たり賃料=2万5882円(前月比705円下落、前年同月比4780円下落)。

〔既存ビル〕◇空室率=6.23%(前月比0.06P低下、前年同月比0.85P上昇)。3月は拡張移転や建替え予定ビルからの移転などによる成約の動きが見られ低下した。◇月額坪当たり賃料=2万290円(前月比49円下落、前年同月比1101円下落)。

〔URL〕<https://www.e-miki.com/market/tokyo/>

【問合先】お客様サービス室(東京) 0120—38—8127



事業者募集

都、「木材利用ポイント事業」実施要綱等を公表、申請受付は9月頃開始予定

東京都は、「東京の木 多摩産材」の需要拡大を図るため、多摩産材を一定量以上使用した住宅を新築した人を対象に、使用した多摩産材及び国産木材の量に応じて、東京の特産物等と交換できるポイントを交付する「木材利用ポイント事業」の実施要綱等を公表した。

同要綱に基づき、ポイントの申請受付は9月頃までに開始する予定。確定次第、都はホームページ等で公表する。

【ポイントを交付する新築住宅の要件】①多摩産材を4 m³以上使用していること。②東京ゼロエミ住宅認証書を取得していること。③都内において自ら居住するために新築した戸建住宅であること。④令和4年4月1日以降に完成していること。⑤建築基準法等の関係法令に適合していること。**【対象住宅1件当たりの交付ポイント数】**①最大60万ポイント。②対象住宅における多摩産材及び国産木材の使用量によって交付ポイント数を算定。◇多摩産材利用量=1 m³当たり8万ポイント。◇国産木材利用量=1 m³当たり1万ポイント。**【ポイントと交換できる東京の特産物等】**①東京の農林水産物、伝統工芸品。②国産木材製品。③東京の森林整備や林業振興に資するサービス等。④都内に事業所を有する技能士(左官、畳製作、建具製作)が製作した漆喰等、畳、木製建具のいずれかを対象住宅に施した場合に限り、商品券等とポイントの一部を交換することができる。

実施要綱等の詳細については、下記URLを参照すること。

〔URL〕 <https://www.sangyo-rodo.metro.tokyo.lg.jp/nourin/ringyou/kiiku/mokupoint/>

【問合先】 産業労働局 農林水産部 森林課 技術支援担当 03—5320—4861

国交省、「住宅市場を活用した空き家対策モデル事業」の募集を開始

国土交通省は、令和4年度「住宅市場を活用した空き家対策モデル事業」の募集を開始した。全国の空き家対策を一層加速化させるため、空き家対策に関する課題の解決を図るモデル的な取組み等を支援する。

【対象事業】①専門家等と連携した空き家に関する相談窓口の整備等を行う事業＝空き家対策の執行体制の整備が必要な地方公共団体と、NPO、法務、不動産、建築、金融、福祉等の専門家団体等とが連携して相談窓口の整備等を行う取組み。②住宅市場を活用した空き家に係る課題の解決を行う事業＝空き家に係る全国共通の各種課題に対して、住宅市場を活用した空き家対策に関する新たなビジネスの構築等のモデル的な取組み。③ポストコロナ時代を見据えて顕在化した新たなニーズに対応した総合的・特徴的な取組みを行う事業＝移住・定住、二地域居住・多地域居住の促進や、空き家バンクへの物件の登録促進・登録物件の流通促進に資する総合的・特徴的な取組み。

【事業主体・要件】①事業主体：地方公共団体、民間事業者等。②事業要件：◇対象事業①「専門家等と連携した空き家に関する相談窓口の整備等を行う事業」については、原則として地方公共団体と専門家団体等が連携して事業を実施すること。◇事業の成果を公開すること。

【補助対象】 市区町村、民間事業者等。**【補助率】** 定額補助。**【事業期間】** 令和3～5年度。

【応募期限】5月20日(金) 18:00 まで(下記の評価事務局宛にメール必着のこと)。事業内容、応募方法、審査方法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/house03_hh_000152.html
<https://www.vmi.co.jp/jpn/consulting/seminar/2022/akiya-innovation2022.html>

(評価事務局[棚価値総合研究所内])

【問合先】住宅局 住宅総合整備課 住環境整備室 モデル事業担当
03—5253—8111 内線 39353、39355、39356



住宅・建築 SDGs 推進センター、「新財団移行記念シンポジウム」5/17 開催

(一財)住宅・建築 SDGs 推進センター(IBECS)住宅・建築 SDGs フォーラムは、第1回新財団移行記念シンポジウム「SDGs の達成に向けた住宅、建築、都市の分野からの貢献」[共催：(一社)日本サステナブル建築協会]を開催する。

旧財団[(一財)建築環境・省エネルギー機構]では、これまで住宅その他の建築物に係る省エネルギーを始めとした環境負荷軽減に関する調査・研究、技術開発及び普及を行うことにより、建築物におけるエネルギーの有効利用その他環境保全の推進を図り、もって国民生活の安定と健全な発展に寄与することを目的として活動してきた。このたび、持続可能な開発目標である SDGs の達成に向けて、住宅、建築、都市の分野から貢献するため、新財団[(一財)住宅・建築 SDGs 推進センター]では、経済・社会・環境の統合的視点に立って、住宅、建築、都市に関する調査・研究、技術開発及び普及を推進することにした。

そこで、SDGs に掲げられている健康、エネルギー、経済成長、イノベーション、まちづくり、生産・消費、気候変動、陸の豊かさを含む、多様な目標の達成に寄与することを目的とした活動をスタートした。同シンポジウムでは、SDGs の達成に向けて住宅、建築、都市の分野からの貢献について議論する。

＜プログラム＞司会：吉野博氏[東北大学名誉教授、(一社)日本サステナブル建築協会会長]。

【祝辞】淡野博久氏(調整中)[国土交通省住宅局長]。【主旨説明】村上周三氏[(一財)住宅・建築 SDGs 推進センター理事長]。【基調講演】SDGs の達成に向けた住宅、建築、都市の分野への期待(仮題)＝和泉洋人氏[東京大学特任教授、(一社)住宅生産団体連合会特別顧問]。【座談会】SDGs の達成に向けた住宅、建築、都市の分野からの貢献(新財団の貢献)＝和泉洋人氏、橋本公博氏[(一財)日本建築センター理事長]、阿部俊則氏[(一財)住宅・建築 SDGs 推進センター会長]、村上周三氏。座談会司会：伊香賀俊治氏[慶應義塾大学教授]。【閉会挨拶】坊垣和明氏[東京都市大学名誉教授]。

【日時】5月17日(火) 13:30～15:30。【開催方法】Zoom によるウェビナー方式。【参加費】無料。【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.ibec.or.jp/seminar/files/20220517_ibecs_seminar_info.pdf

【問合先】住宅・建築 SDGs フォーラム事務局 03—3222—6690

※休刊のお知らせ 来週5月6日号は休刊いたします。ご了承ください。