2022.5.20　No.0447
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の成約件数は前年比9.7%減、価格は14.0%上昇

～東日本レインズ、4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4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26万3319件で前年同月比15.0%増加、このうち売物件の登録件数は5万6358件で同15.1%増加し、賃貸物件の登録件数は20万6961件で同15.0%増加した。成約報告をみると、売物件が7780件で同10.6%減少、賃貸物件が1万8894件で同13.0%増加、成約報告の合計は2万6674件で同4.9%増加し、前年水準を上回った。

4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3094件で前年同月比9.7%減少し、4か月連続で前年同月を下回った。成約㎡単価は68.72万円で同16.3%上昇の2桁上昇となり、2020年5月から24か月連続で前年同月を上回った。前月比も5.1%上昇した。成約価格は4363万円で前年同月比14.0%上昇の2桁上昇となり、2020年6月から23か月連続で前年同月を上回った。成約専有面積は63.50㎡で同1.9%縮小した。地域別の成約件数をみると、全ての地域が前年同月比で減少が続いた。東京都区部は1388件で前年同月比2.0%減少し、4か月連続で前年同月を下回った。多摩地区は282件で同17.3%減少の2桁減となり、3月に続いて前年同月を下回った。横浜市・川崎市は518件で同15.8%減少の2桁減、神奈川県他は219件で同3.9%減少し、双方共4か月連続で前年同月を下回った。埼玉県は333件で同20.3%減少の大幅減、千葉県は354件で同13.7%減少の2桁減となり、双方共4か月連続で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99.73万円で前年同月比11.7%上昇の2桁上昇となり、2020年5月から24か月連続で前年同月を上回った。多摩地区は53.59万円で同20.6%上昇の大幅上昇となり、2021年3月から14か月連続で前年同月を上回った。横浜市・川崎市は58.24万円で同16.6%上昇の2桁上昇となり、2020年6月から23か月連続で前年同月を上回った。神奈川県他は39.29万円で同23.1%上昇の大幅上昇となり、2020年12月から17か月連続で前年同月を上回った。埼玉県は39.98万円で同12.9%上昇の2桁上昇となり、2020年6月から23か月連続で前年同月を上回った。千葉県は34.81万円で同9.8%上昇し、2020年8月から21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1190件で前年同月比11.7%減少の2桁減となり、4か月連続

で前年同月を下回った。成約価格は3664万円で同7.6%上昇し、2020年11月から18か月連続で前年同月を上回った。前月比は2.1%下落した。成約土地面積は前年同月比3.5%縮小し、成約建物面積は同3.1%縮小した。

《2022年4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**]26万3319件(前年同月比15.0%増)、うち◇**売物件**＝5万6358件(同15.1%増)◇**賃貸物件**＝20万6961件(同15.0%増)。[**成約報告件数**]2万6674件(同4.9%増)、うち◇**売物件**＝7780件(同10.6%減)◇**賃貸物件**＝1万8894件(同13.0%増)。[**条件検索**]1229万7878件(同4.2%増)。[**図面検索**]2392万2125件(同0.4%増)。[**東日本月末在庫状況**]52万3682件(同10.4%増)、うち◇**売物件**＝13万9441件(同2.0%減)◇**賃貸物件**＝38万4241件(同15.7%増)。[**総アクセス件数**]4167万3397件(同3.0%増)。

《2022年4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**＝3094件(前年同月比9.7%減)。◇**平均㎡単価**＝68.72万円(同16.3%上昇)。◇**平均価格**＝4363万円(同14.0%上昇)。◇**平均専有面積**＝63.50㎡(同1.9%縮小)。◇**平均築年数**＝22.77年(前年同月22.47年)。◇**新規登録件数**＝1万4226件(前月比2.7%増)。**【中古戸建住宅】**◇**件数**＝1190件(前年同月比11.7%減)。神奈川県他以外の地域が前年同月比で減少が続き、減少地域はいずれも前年同月比で2桁減となった。◇**平均価格**＝3664万円(同7.6%上昇)。埼玉県以外の地域が前年同月比で上昇し、千葉県は2021年3月から14か月連続、多摩地区は11か月連続、神奈川県他は10か月連続で前年同月を上回った。◇**平均土地面積**＝142.06㎡(同3.5%縮小)。◇**平均建物面積**＝102.71㎡(同3.1%縮小)。◇**平均築年数**＝21.70年(前年同月20.78年)。◇**新規登録件数**＝4256件(前月比5.5%増)。**【新築戸建住宅】**◇**件数**＝394件(前年同月比16.5%減)、11か月連続の減少。◇**平均価格**＝4235万円(同7.1%上昇)、18か月連続の上昇。◇**平均土地面積**＝118.02㎡(同0.1%拡大)、7か月連続の拡大。◇**平均建物面積**＝97.74㎡(同0.0%増)、4か月連続の上昇。**【土地(面積100～200㎡)】**◇**件数**＝437件(前年同月比24.5%減)、9か月連続の減少。◇**平均㎡単価**＝22.25万円(同12.7%上昇)、6か月連続の上昇。◇**平均価格**＝3219万円(同11.9%上昇)、6か月連続の上昇。

〔ＵＲＬ〕http://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)

【問合先】03―5296―9350

市場動向

3月の首都圏・新築戸建の平均登録価格は前月比1.8%上昇、アットホーム調べ

アットホームがまとめた2022年3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1.8%上昇の4267万円となった。

8エリア全てで前月比上昇。また5か月連続で前年同月を上回り、上昇傾向が継続。8エリア全てで2017年1月以降の最高額を更新。千葉県西部は初の4000万円台になった。

なお、千葉県西部は柏市、松戸市、流山市、我孫子市、市川市、浦安市、習志野市、船橋市の 8 市が対象。

［**首都圏 8 エリアの平均登録価格**］◇東京 23 区＝6399 万円(前月比 1.8％上昇、前年同月比 12.2％上昇)◇東京都下＝4545 万円(同 1.2％上昇、同 10.5％上昇)◇横浜市・川崎市＝4913 万円(同 1.5％上昇、同 11.8％上昇)◇神奈川県他＝3794 万円(同 1.0％上昇、同 7.9％上昇)◇さいたま市＝4296 万円(同 1.4％上昇、同 11.6％上昇)◇埼玉県他＝3466 万円(同 1.5％上昇、同 6.7％上昇)◇千葉県西部＝4011 万円(前月比 1.4％上昇、同 13.9％上昇)◇千葉県他＝3075 万円(同 1.6％上昇、同 7.6％上昇)。

〔ＵＲＬ〕https://athome-inc.jp/news/data/market/shinchiku-kodate-kakaku-202203/

【問合先】広報担当 03―3580―7504

お知らせ

都、賃貸住宅紛争防止条例に基づく書面の電子メール等による提供を開始

東京都は、全国で唯一の賃貸住宅に係るトラブル防止を目的とした条例である「賃貸住宅紛争防止条例」(以下「条例」)を改正(令和 4 年 3 月 31 日公布、同年 5 月 18 日施行)し、従来「書面の交付」(手渡し又は郵送)が必要とされていた条例に基づく説明書面(以下「条例書面」)が、5 月 18 日から、借主が希望する場合等には、電子メールなどによる提供が可能となった。

この条例改正は、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)の施行による宅地建物取引業法(昭和 27 年法律第 176 号)の改正によって、重要事項説明書、契約締結時書面等の書面について、買主や借主が希望する場合等には電子メールなどにより提供することが可能となることに伴うもの。

条例書面等の電子メール等による交付及びテレビ会議などのＩＴを用いた重要事項説明により、賃貸住宅の入居に係る手続きの全てをオンラインで行うことが可能となり、①移動に伴う時間や費用等の負担軽減、②接触リスクの低減、③賃貸借契約締結までのスケジュールの柔軟な調整が可能になることなどが期待できる。

なお、「賃貸住宅紛争防止条例」の正式名称は「東京における住宅の賃貸借に係る紛争の防止に関する条例」(平成16年東京都条例第95号)。住宅の賃貸借に係る紛争を防止するため、原状回復等に関する民法などの法律上の原則や判例により定着した考え方を宅地建物取引業者が説明することを義務付けた都の条例。　〔ＵＲＬ〕https://bit.ly/3wo5fQr

【問合先】東京都 住宅政策本部 民間住宅部 不動産業課 03―5320―5071

周知依頼

「無電柱化推進のためのガイドライン」について、国交省から周知依頼

「市街地開発事業における無電柱化推進のためのガイドライン」の策定について、国土交通省から当協会に周知依頼があった。

無電柱化の推進に関する法律(平成 28 年法律第 112 号、以下「無電柱化法」)第 12 条前段等

により、都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)第 4 条第 7 項に規定する市街地開発事業その他これらに類する事業(以下「市街地開発事業等」)が実施される場合には、無電柱化が求められている。

令和 3 年 5 月には、無電柱化法第 7 条に基づき新たな「無電柱化推進計画」が策定されており、道路事業や市街地開発事業等の実施に際し、関係者が連携して無電柱化を進めるべきことが明記され、そのための方策の一つとして、「市街地開発事業等について、円滑な合意形成プロセスやコスト縮減方策を検討し、地方公共団体への普及を図る」ことが記載された。

このたび、この地方公共団体への普及活動の一環として「市街地開発事業における無電柱化推進のためのガイドライン」を策定した。市街地開発事業において無電柱化を推進する上で参照するよう、国土交通省では当協会加盟各社に対する周知を呼びかけている。

同ガイドラインは、今後も最新の情報を踏まえつつ、実際に活用する中で意見等により更新していく予定なので、意見等があれば下記の問合先まで連絡すること。同ガイドラインの詳細等については下記ＵＲＬを参照すること。

〔ＵＲＬ〕https://www.mlit.go.jp/toshi/city/sigaiti/toshi_urbanmainte_tk_000085.html

(国土交通省「無電柱化関連施策」)

【問合先】国土交通省 都市局 市街地整備課 03―5253―8111 内線 32738

事業者募集

全木協連と住木センター、「外構部の木質化対策支援事業」の募集開始

全国木材協同組合連合会と(公財)日本住宅・木材技術センターは、林野庁補助事業「外構部の木質化対策支援事業(企画提案型実証事業)」の募集を開始した。

【事業の趣旨】同事業は、これまで木材利用が低位であった施設等の外構部の木質化により、木製外構の認知度の向上や木製外構に関連する知識の普及並びに情報の収集等の取組みを支援することにより、木材の新たな需要を創出することを目的とするものであり、外構部に利用できる木質部材の普及や耐久性を向上させる維持管理の方法など技術的な課題への対応等先進的な取組みの効果を実証する事業(以下「企画提案型実証事業」)を支援する。

【対象となる事業】屋外に設置される外構施設(戸建住宅の外構施設を除く)であって、外構部の木質化に係る先進的な取組みの効果、又は普及効果の実証を通じて課題解決に取り組む次の実証事業を対象とする。なお、①、②いずれの実証においても、整備する施設の維持管理計画、成果の普及活動及び成果の波及効果等について検討を行うものとする。

①木材・製品・技術の性能等の検証に関するもの＝外構部における木材の新たな利用方法等を企画し、性能等を確認するもの。例) ◇木製遮音壁を整備し、耐久性、耐候性及び遮音性を確認する。◇利用者でも交換可能な部材の活用や施工方法で木塀等を整備し、維持管理の容易性を確認する。◇木ならではの質感、デザイン性等を活かした木製外構施設を整備し、木質化による設計から維持管理までのコストへの影響を確認する。◇新しい技術、工法等を用いて、これまで木質化が進んでいない外構施設の木質化に取り組み、当該施設に求められる性能を有するかを確認する―など。

②利用者や社会に及ぼす効果等の把握に関するもの＝木質化した外構施設が利用者や社会

に及ぼす効果等を把握するもの。例）◇地域材を利用した木塀を広範に整備し、地域景観への影響やシビックプライドの醸成効果を把握する。◇木製遊具を整備し、利用者の受ける印象や行動への影響を把握する―など。

【応募資格】企画提案型実証事業に応募できる者は、企画提案型実証事業の対象施設を施工する者(建設業法に基づく土木工事業、建築工事業、大工工事業又は造園工事業に係る許可を有する者)とし、公募及び実施要領に定める全ての要件を満たす者とする。**【補助の内容】**企画提案型実証事業の実施に当たっては、別に定める公募及び実施要領によりその経費の定額を助成する。**【事業規模】**助成額として全体で約1億1500万円を予定している。採択する件数の目安は10件程度。**【応募締切】**6月24日(金)17:00まで。

同事業の詳細や募集要領については、下記の(公財)日本住宅・木材技術センターのＵＲＬを参照すること。　〔ＵＲＬ〕https://www.howtec.or.jp/publics/index/363/

【問合先】(公財)日本住宅・木材技術センター 研究技術部 03―5653―7581

シンポジウム

日本不動産学会、「民事基本法制の見直しと所有者不明土地問題」5/30配信

(公社)日本不動産学会は、2022年度春季全国大会シンポジウム「民事基本法制の見直しと所有者不明土地問題」を、2021年度業績賞表彰式と併せてZoom配信で開催する。

「民法等の一部を改正する法律案」及び「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律案」が令和3年4月に成立した。これにより、相続登記の義務化、相続財産の管理・清算や遺産分割の促進、共有物の使用・管理・変更・分割ルールの合理化、相隣関係規定の見直し、所有者不明土地・建物管理人や管理不全土地・建物管理人の制度の導入、相続によって取得した土地の国庫帰属の申請など、所有者不明土地の発生を予防し、利用・管理の円滑化を図るための民事基本法制の枠組みが整備された。所有者不明土地問題に関しては、2018年度春季全国大会シンポジウム、日本不動産学会誌122号での特集など、不動産学会においても活発に研究、議論が行われてきた。これらの成果を踏まえつつ、同シンポジウムでは、所有者不明土地問題の現状と課題を把握するとともに、このたびの法改正の意義、効果、課題等について、実務、学界、多様な専門分野の立場から、多角的に議論する。

【パネルディスカッション】◇パネリスト(五十音順)＝今川嘉典氏[司法書士、日本司法書士連合会前会長]、大谷太氏[法務省大臣官房参事官]、小柳春一郎氏[獨協大学法学部教授]、中川雅之氏[日本大学経済学部教授、(公社)日本不動産学会理事]、吉田修平氏[弁護士、(公社)日本不動産学会理事]、吉原祥子氏[(公財)東京財団政策研究所研究員・研究部門主任]。**◇コーディネーター**＝藤原徹氏[横浜市立大学客員研究員、㈱トポロジ執行役員]、松尾弘氏[慶應義塾大学大学院法務研究科教授、(公社)日本不動産学会理事]。**【日時】**5月30日(月)。◇2021年度業績賞表彰式＝13:00～13:20。◇シンポジウム＝13:30～16:15。**【開催方法】**インターネット(Zoom)配信。**【公開形式】**一般公開・無料。**【定員】**200名(申込先着順)。**【申込期限】**5月23日(月)。申込方法など詳細については、下記ＵＲＬを参照すること。

〔ＵＲＬ〕http://www.jares.or.jp/events/2022.05.30_sympo.html

【問合先】事務局 E-mail：jares@js4.so-net.ne.jp