

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers



今週の
フラッシュ

住宅・宅地分譲業の経営状況は2.2P悪化し17.4Pに ～土地総合研究所、4月時点の「不動産業業況等調査」

(一財)土地総合研究所は、不動産業を営む企業を対象としたアンケート調査(調査対象数129社、回収数101社、回収率78.3%)をもとに、令和4年4月1日時点の経営状況及び3か月後の経営見通しについて、「住宅・宅地分譲業」「不動産流通業(住宅地)」「ビル賃貸業」の3業種ごとに不動産業業況指数を算出した(−100～+100、0が判断の分かれ目)。

「住宅・宅地分譲業」の経営状況は、前回調査(令和4年1月1日)時点から2.2ポイント(P)悪化し17.4Pとなった。「不動産流通業(住宅地)」の経営状況は同10.6P改善し4.9Pとなり、12期ぶりにプラス水準となった。「ビル賃貸業」の経営状況は同9.7P改善し、7.7Pとなり、7期ぶりにプラス水準となった。

3か月後の見通しについては、「住宅・宅地分譲業」が▲2.2P、「不動産流通業(住宅地)」は▲7.0P、「ビル賃貸業」は▲11.5Pとなった。

<3業種の各調査結果>

【住宅・宅地分譲業】①用地取得件数＝9.1P(前回調査時点▲8.7P)。前回から17.8P上昇。②モデルルーム来場者数＝▲4.5P(同▲29.2P)。前回から24.7P上昇。③成約件数＝12.8P(同▲8.2P)。前回から21.0P上昇。④在庫戸数＝35.0P(同42.0P)。前回から7.0P下落。⑤販売価格の動向＝65.2P(同60.0P)。前回から5.2P上昇。平成24年7月調査以降40期連続して上昇傾向にあるとの見方が多い状況が続いている。

【不動産流通業(住宅地)】[既存マンション等]①売却依頼件数＝▲12.5P(前回調査時点▲28.8P)②購入依頼件数＝▲2.0P(同▲21.2P)③成約件数＝▲25.0P(同▲29.4P)④取引価格＝23.5P(同19.2P)。「売却依頼件数」「購入依頼件数」「成約件数」「取引価格」の各指数は前回からそれぞれ16.3P、19.2P、4.4P、4.3P上昇した。「売却依頼件数」は平成26年1月調査以降34期連続して、「購入依頼件数」は平成30年7月調査以降16期連続して、「成約件数」は平成26年7月調査以降32期連続して、それぞれ減少傾向にあるとの見方が多い状況が続いている。「取引価格」は5期連続して上昇傾向にあるとの見方が多い状況が続いている。[既存戸建住宅等]①売却依頼件数＝▲14.0P(同▲20.8P)②購入依頼件数＝▲9.8P(同▲18.9P)③成約件数＝▲28.6P(同▲21.2P)④取引価格＝16.7P(同18.9P)。「売却依頼件数」「購入依頼件数」の各指数は前回からそれぞれ6.8P、9.1P上昇した。「成約件数」「取引価格」の各指数は前回からそれぞれ7.4P、2.2P下落した。「売却依頼件数」は平成18年7月調査以降64期連続して、「購入依頼件数」は平成28年7月調査以降24期連続して、「成約件数」は平成25年10月調査以降35期連続して、それぞれ減少傾向にあるとの

見方が多い状況が続いている。「取引価格」は5期連続して上昇傾向にあるとの見方が多い状況が続いている。[土地]①売却依頼件数=2.0P(同▲3.8P)②購入依頼件数=8.0P(同5.7P)③成約件数=▲3.9P(同▲11.8P)④取引価格=22.5P(同31.1P)。「売却依頼件数」「購入依頼件数」「成約件数」の各指数は前回からそれぞれ5.8P、2.3P、7.9P上昇した。「取引価格」の指数は前回から8.6P下落した。「売却依頼件数」は12期ぶりに上昇傾向にあるとの見方が多い状況となった。「購入依頼件数」は5期連続して、「取引価格」は6期連続して上昇傾向にあるとの見方が多い状況が続いている。「成約件数」は12期連続して減少傾向にあるとの見方が多い状況が続いている。

【ビル賃貸業】①空室の状況=▲2.4P(前回調査時点7.0P)。前回から9.4P下落。②成約賃料動向=▲15.4P(同▲16.0P)。前回から0.6P上昇。7期連続して成約賃料が低下傾向にあるとの見方が多い状況が続いている。

[URL] <https://www.lij.jp/search/gyoukyou/g2022-04.pdf>

【問合せ先】03—3509—6972



調査統計

国交省、2月の不動産価格指数（住宅総合）は前月比1.2%上昇

国土交通省は、令和4年2月分の「不動産価格指数(住宅)・季節調整値及び不動産取引件数・面積(住宅)」と令和3年第4四半期(10～12月)分の「不動産価格指数(商業用不動産)・季節調整値」をまとめた。

令和4年2月分の「不動産価格指数(住宅)・季節調整値」(2010年平均=100)によると、全国の住宅総合指数は128.2で前月比1.2%上昇、5か月連続でアップした。内訳は◇住宅地=105.8(前月比1.4%下落)◇戸建住宅=113.6(同1.9%上昇)◇マンション(区分所有)=178.2(同2.1%上昇)。

令和3年第4四半期分の全国の「不動産価格指数(商業用不動産)・季節調整値」(2010年平均=100)は、「店舗」が147.3、「オフィス」が149.0、「倉庫」が107.6、「工場」が101.4、「マンション・アパート(一棟)」が147.0となった。これらを総合した「建物付土地総合指数」は139.8で前期比0.7%上昇、5期連続でアップした。また、「商業地」が101.8、「工業地」が108.0となり、これらを総合した「土地総合指数」は104.5で同1.4%上昇、2期ぶりにアップした。「商業用不動産総合指数」(建物付土地総合、土地総合)は127.3で同1.3%上昇、5期連続でアップした。

[令和4年2月分の「不動産価格指数(住宅)及び不動産取引件数・面積(住宅)」の概要]

全国の不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1万3430件(前年同月比0.0%増)、326万1205㎡(同0.5%縮小)◇マンション=1万5256件(同4.0%増)、80万2769㎡(同0.2%拡大)。

〈南関東圏(埼玉・千葉・東京・神奈川)〉◇住宅総合指数=136.5(前月比4.2%上昇)◇住宅地=117.7(同3.6%上昇)◇戸建住宅=116.5(同2.5%上昇)◇マンション=171.9(同3.3%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=3586件(前年同月比1.0%増)、60万2019㎡(同0.3%縮小)◇マンション=8623件(同2.6%増)、41万8594㎡(同1.8%縮小)。

〈名古屋圏(岐阜・愛知・三重)〉◇住宅総合指数=114.3(前月比0.8%上昇)◇住宅地=

95.9(同 1.4%下落)◇戸建住宅=109.4(同 1.0%上昇)◇マンション=180.5(同 7.1%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=936 件(前年同月比 5.6%増)、21 万 6764 m²(同 3.5%拡大)◇マンション=787 件(同 8.4%増)、5 万 878 m²(同 3.6%拡大)。

〈京阪神圏(京都・大阪・兵庫)〉◇住宅総合指数=128.9(前月比 3.3%下落)◇住宅地=106.5(同 11.4%下落)◇戸建住宅=109.9(同 3.1%下落)◇マンション=178.4(同 0.4%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=2278 件(前年同月比 2.4%減)、33 万 3632 m²(同 1.9%縮小)◇マンション=3146 件(同 8.1%増)、17 万 2603 m²(同 3.7%拡大)。

〈東京都〉◇住宅総合指数=149.0(前月比 5.8%上昇)◇住宅地=128.8(同 5.1%上昇)◇戸建住宅=128.0(同 5.8%上昇)◇マンション=175.0(同 2.8%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=946 件(前年同月比 1.3%増)、11 万 3735 m²(同 0.4%縮小)◇マンション=4944 件(同 2.4%増)、20 万 7445 m²(同 3.3%縮小)。

〈愛知県〉◇住宅総合指数=119.5(前月比 2.6%上昇)◇住宅地=98.7(同 1.4%下落)◇戸建住宅=111.3(同 1.1%上昇)◇マンション=186.1(同 9.3%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=483 件(前年同月比 12.9%増)、9 万 6806 m²(同 7.0%拡大)◇マンション=726 件(同 8.2%増)、4 万 6455 m²(同 3.4%拡大)。

〈大阪府〉◇住宅総合指数=131.3(前月比 2.7%下落)◇住宅地=107.1(同 16.8%下落)◇戸建住宅=111.4(同 0.4%下落)◇マンション=178.2(同 0.8%下落)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1167 件(前年同月比 4.0%減)、13 万 5191 m²(同 5.1%縮小)◇マンション=1874 件(同 12.3%増)、9 万 8062 m²(同 7.0%拡大)。

〔URL〕 https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo05_hh_000001_00072.html

【問合先】 不動産・建設経済局 不動産市場整備課 03—5253—8111 内線 30214

市場動向

4 月の首都圏・中古Mの平均登録価格は前月比 1 万円上昇、アットホーム調べ

アットホームがまとめた 2022 年 4 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)は前月比わずかに(1 万円)上昇して 3706 万円となった。

10 か月連続して全 8 エリアが前年同月を上回り、上昇傾向が継続。神奈川県他、埼玉県(さいたま市/他)、千葉県(西部/他)の 5 エリアで 2017 年 1 月以降の最高額を更新した。

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=4674 万円(前月比 0.1%下落、前年同月比 8.2%上昇)◇東京都下=2986 万円(同 0.3%下落、同 14.3%上昇)◇横浜市・川崎市=3128 万円(同 0.6%下落、同 10.3%上昇)◇神奈川県他=2392 万円(同 1.4%上昇、同 17.3%上昇)◇さいたま市=3300 万円(同 2.0%上昇、同 19.9%上昇)◇埼玉県他=2439 万円(同 1.6%上昇、同 14.7%上昇)◇千葉県西部=2577 万円(同 0.7%上昇、同 11.5%上昇)◇千葉県他=1834 円(同 2.0%上昇、同 8.7%上昇)。



事業者募集

国交省、「省CO₂先導プロジェクト 2022」の第1回提案募集を開始

国土交通省は、省エネ・省CO₂に係る先導的な技術を導入した住宅・建築物のリーディングプロジェクトを支援する「令和4年度サステナブル建築物等先導事業(省CO₂先導型)」[「省CO₂先導プロジェクト 2022」]の第1回提案募集を開始した。

【募集部門と主な事業要件】①一般部門(建築物[非住宅]、共同住宅、戸建住宅)＝CO₂の削減、健康、災害時の継続性、少子化対策等に寄与する先導的な技術が導入されるものであること—など。②中小規模建築物部門(非住宅)＝おおむね①と同様。

【補助額・スケジュール等】＜補助対象＞設計費、建設工事費等のうち、先導的と評価された部分。＜補助率＞補助対象工事の1/2—等。＜限度額＞原則5億円/プロジェクト—等。＜事業期間＞採択年度を含め原則4年以内に完了。【応募締切】7月5日(火)まで。

【採択】応募提案については審査の上、10月頃を目処に採択事業を公表する予定。

応募方法など詳細については、下記の評価事務局URLを参照すること。

〔URL〕 https://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_001087.html

<https://www.kenken.go.jp/shouco2/>

[サステナブル建築物等先導事業(省CO₂先導型)評価事務局]

【問合せ先】 住宅局 参事官(建築企画担当)付 03—5253—8111 内線 39458



シンポジウム

東大 CREI、「不動産の所有権等の権利調整と合意形成のあり方」6/20 開催

東京大学連携研究機構・不動産イノベーション研究センター(CREI)は、第3回オンライン・シンポジウムをZoomミーティング方式で6月20日(月)に開催する。

同センターの研究テーマ1「東京など大都市の都市力向上方策のあり方」に係る「不動産の所有権等の権利調整と合意形成のあり方に関する研究会」の中間取りまとめ発表に合わせて行われる。

【不動産の所有権等の権利調整と合意形成のあり方に関する研究会趣旨】同研究会では、土地・不動産の適正な利用・管理を旨とする土地基本法改正を始めとする不動産法制の動きを踏まえながら、不動産が置かれている状況とその関係者(ステークホルダー)の類型をフレーミングすることで、不動産の所有権等の権利調整と合意形成のあり方に関する論点や今後の研究の方向性について議論を重ねてきた。それは、今後の法制度のあり方や実践的な手法を模索するに留まらず、権利と責任のバランスといった土地・不動産の所有権のあり方に関する根源的課題についての議論を喚起することを目指すものである。

＜プログラム(予定)＞【開会挨拶・趣旨説明】城山英明氏[東京大学未来ビジョン研究センターセンター長(CREI 副機構長)・公共政策大学院教授・大学院法学政治学研究科教授]。

【所有者不明土地法改正について】千葉信義氏[国土交通省土地政策審議官グループ土地政策課長]。【中間取りまとめ資料報告】中島弘貴氏[東京大学未来ビジョン研究センター特任助教(CREI)]。【パネルディスカッション】◇議題＝現代にふさわしい土地所有権のあり方(低未利用地、所有者不明土地の存在と拡大を踏まえた不動産所有権のあり方、区分所有建物のあり方と役割、適切な管理を持続的に行うための工夫)。これからの不動産法制・研究についての展望。◇モデレーター＝城山英明氏。◇パネリスト＝浅見泰司氏[東京大学大学院工学系研究科教授(CREI 副機構長)]、鎌野邦樹氏[早稲田大学大学院法務研究科教授]、松尾弘氏[慶應義塾大学大学院法務研究科教授]、千葉信義氏。

【日時】6月20日(月) 13:00～14:55。【形式】オンライン・ウェブセミナー形式(Zoom ミーティング方式)。【参加費】無料。【申込締切】6月15日(水)まで。

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.crei.e.u-tokyo.ac.jp/2022/06/06/symposium20220620/>



セミナー

Re-Seed 機構、「カーボンニュートラルに向けた建築物の ZEB 化」7/8 開催

(一社)環境不動産普及促進機構(Re-Seed 機構)は、第 41 回 Re-Seed セミナー「カーボンニュートラル実現に向けた建築物の ZEB 化の必要性」をウェビナー形式で 7 月 8 日(金)に開催する。

昨年 8 月の IPCC 第 6 次評価報告書により地球の平均気温が既に産業革命前から 1.1℃上昇したと公表されたことを受け、11 月に開催された COP26 で、各国は“世界の平均気温の上昇を 1.5℃に抑える努力を追求”することを確認した。日本の目標も、2050 年カーボンニュートラル実現を目指し、2030 年は 2013 年度比 46%削減に引き上げられた。

住宅・建築物はCO₂排出量の約 3 分の 1 を占め、その省エネの具体化は重要なテーマ。そこで、昨年、国は、住宅・建築物に関し、2030 年には新築で ZEH/ZEB レベルの省エネ性能を、2050 年にはストック平均で ZEH/ZEB レベルの省エネ性能を、それぞれ目指す、とする方針を定め、意欲的に取り組んでいるところである。

しかし、足許では、ZEB は新築の 4 分の 1 程度しかなく、2030 年の目標達成は容易とは思われない。そこで、このタイミングで少しでも ZEB の普及に資するよう Re-Seed セミナーにおいて ZEB を取り上げることとした。

同セミナーでは、2050 年カーボンニュートラルや地球温暖化対策の動向、投資資産としてのダイベストメントと座礁資産化の問題、ZEB の意義、特長、効用などについて解説する。

【講師】小川崇臣氏[㈱三菱総合研究所サステナビリティ本部脱炭素ソリューショングループ兼政策・経済センターシニアコンサルタント]。

【日時】7 月 8 日(金) 15:00～17:00(14:50 からウェビナー会場への入場開始)。【受講料(消費税込み)】1 万円(Re-Seed 機構賛助会員は 5000 円)。【定員】50 名(申込み先着順)。

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.re-seed.or.jp/info_kikou/detail/171

【問合先】事務局 03—6268—8015