

2022.8.19

No. 0459

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 3.4%増、価格は 11.1%上昇****～東日本レインズ、7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7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26万2282件で前年同月比15.1%増加、このうち売物件の登録件数は6万1552件で同26.5%増加し、賃貸物件の登録件数は20万730件で同12.1%増加した。成約報告をみると、売物件が7841件で同4.2%減少、賃貸物件が1万6804件で同10.6%増加、成約報告の合計は2万4645件で同5.4%増加し、前年水準を上回った。

7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3104件で前年同月比3.4%増加し、7か月ぶりに前年同月を上回った。成約㎡単価は68.51万円で同12.9%上昇の2桁上昇となり、2020年5月から27か月連続で前年同月を上回った。前月比も2.3%上昇した。成約価格は4348万円で前年同月比11.1%上昇の2桁上昇となり、2020年6月から26か月連続で前年同月を上回った。成約専有面積は63.46㎡で同1.5%縮小し、2021年6月から14か月連続で前年同月を下回った。

地域別の成約件数をみると、横浜市・川崎市と埼玉県以外の地域が前年同月比で増加。東京都区部は1411件で前年同月比9.9%増加し、6月に続いて前年同月を上回った。多摩地区は272件で同0.4%増加し、ほぼ横ばいながら5か月ぶりに前年同月を上回った。横浜市・川崎市は503件で同3.3%減少し、7か月連続で前年同月を下回った。神奈川県他は212件で同8.2%増加し、7か月ぶりに前年同月を上回った。埼玉県は339件で同9.6%減少し、7か月連続で前年同月を下回った。千葉県は367件で同3.1%増加し、7か月ぶりに前年同月を上回った。

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99.81万円で前年同月比11.3%上昇の2桁上昇となり、2020年5月から27か月連続で前年同月を上回った。多摩地区は49.67万円で同7.4%上昇し、2021年3月から17か月連続で前年同月を上回った。横浜市・川崎市は56.67万円で同3.2%上昇し、2020年6月から26か月連続で前年同月を上回った。神奈川県他は38.94万円で同18.9%上昇の2桁上昇となり、2020年12月から20か月連続で前年同月を上回った。埼玉県は41.66万円で同19.8%上昇の2桁上昇となり、2020年6月から26か月連続で前年同月を上回った。千葉県は35.51万円で同13.3%上昇の2桁上昇となり、2020年8月から24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1176件で前年同月比5.8%減少し、7か月連続で前年同月を下回った。成約価格は3791万円で同8.5%上昇し、2020年11月から21か月連続で前年同月を上回った。前月比は0.8%下落した。成約土地面積は前年同月比1.2%拡大し、成約建物面積は同1.0%縮小した。

《2022年7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]26万2282件(前年同月比15.1%増)、うち◇売物件=6万1552件(同26.5%増)◇賃貸物件=20万730件(同12.1%増)。[成約報告件数]2万4645件(同5.4%増)、うち◇売物件=7841件(同4.2%減)◇賃貸物件=1万6804件(同10.6%増)。[条件検索]1279万8518件(同1.6%増)。[図面検索]2435万2120件(同0.4%減)。[東日本月末在庫状況]53万7018件(同7.0%増)、うち◇売物件=14万3312件(同5.0%増)◇賃貸物件=39万3706件(同7.7%増)。[総アクセス件数]4283万1309件(同1.6%増)。

《2022年7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=3104件(前年同月比3.4%増)。◇平均㎡単価=68.51万円(同12.9%上昇)。◇平均価格=4248万円(同11.1%上昇)。◇平均専有面積=63.46㎡(同1.5%縮小)。◇平均築年数=22.76年(前年同月22.68年)。◇新規登録件数=1万4982件(前月比3.6%増)。

【中古戸建住宅】◇件数=1176件(前年同月比5.8%減)。横浜市・川崎市と千葉県以外の地域が前年同月比で減少が続き、東京都区部と多摩地区、埼玉県は7か月連続で前年同月を下回った。◇平均価格=3791万円(同8.5%上昇)。全ての地域が前年同月比で上昇が続き、千葉県は17か月連続、多摩地区は14か月連続、神奈川県他は13か月連続、東京都区部は7か月連続で前年同月を上回った。◇平均土地面積=140.17㎡(同1.2%拡大)。◇平均建物面積=103.42㎡(同1.0%縮小)。◇平均築年数=21.22年(前年同月21.24年)。◇新規登録件数=4495件(前月比2.7%増)。

【新築戸建住宅】◇件数=410件(前年同月比7.6%増)、14か月ぶりの増加。◇平均価格=4169万円(同4.7%上昇)、21か月連続の上昇。◇平均土地面積=116.35㎡(同5.6%縮小)、3か月連続の縮小。◇平均建物面積=97.41㎡(同0.2%縮小)、2か月ぶりの縮小。

【土地(面積100~200㎡)】◇件数=359件(前年同月比30.6%減)、12か月連続の減少。◇平均㎡単価=23.86万円(同13.2%上昇)、9か月連続の上昇。◇平均価格=3430万円(同13.1%上昇)、9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)

【問合せ先】03—5296—9350



調査統計

東京都、2Qの新設住宅着工戸数、前年同期比7.0%減で3期ぶりの減少

東京都は、都内における令和4年6月及び平成4年第2四半期(4~6月)の「新設住宅着工戸数」をまとめた。

【令和4年6月】1万985戸。前年同月比では、持家及び貸家、分譲住宅が共に減少したため、全体で5.5%減と4か月連続の減少となった。

【利用関係別】◇持家1359戸(前年同月比9.7%減、5か月連続の減少)。◇貸家5652戸(同1.7%減、6か月ぶりの減少)。◇分譲住宅3874戸(同8.8%減、4か月連続の減少)。うち、マンション2229戸(同16.7%減、4か月連続の減少)、一戸建て1558戸(同3.7%増、11か月連続の増加)。【地域別】◇都心3区(千代田区、中央区、港区)404戸(同30.5%減、2か月連続の減少)。◇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)2795戸(同18.7%減、3か月連続の減少)。◇区部全体8464戸(同8.8%減、4か月連続の減少)。◇市部2500戸(同8.8%増、2か月連続の増加)。

【令和4年第2四半期】3万2897戸。前年同期比では、貸家が増加したが、持家、分譲住宅は共に減少したため、全体で7.0%減と3期ぶりの減少となった。

【利用関係別】◇持家3873戸(前年同期比8.7%減、2期連続の減少)。◇貸家1万7326戸(同0.6%増、3期連続の増加)。◇分譲住宅1万1558戸(同15.6%減、2期連続の減少)。うち、マンション6834戸(同25.2%減、4期連続の減少)、一戸建て4623戸(同5.2%増、4期連続の増加)。【地域別】◇都心3区1054戸(同43.7%減、2期ぶりの減少)。◇都心10区7339戸(同29.9%減、2期連続の減少)。◇区部全体2万5854戸(同8.5%減、2期連続の減少)。◇市部6939戸(同0.7%減、3期ぶりの減少)。

【URL】<https://www.metro.tokyo.lg.jp/tosei/hodohappyo/press/2022/08/05/07.html>

【問合せ先】住宅政策本部 住宅企画部 企画経理課 03—5320—4932

住金機構「フラット35利用者調査」、中古住宅の割合が調査開始以来最高に

(独)住宅金融支援機構は、2021年度「フラット35利用者調査」をまとめた。

【調査の概要】フラット35(買取型)又はフラット35(保証型)を利用した人の属性、住宅の概要等に関して、2021年度(2021年4月～2022年3月)に同機構が買取り又は保険付保の承認を行った案件(借換えに係るものを除く)のうち6万5877件(2020年度:7万8560件)について集計している。なお、同調査は、フラット35(買取型)が創設された2003年10月の翌年度である2004年度から開始している。

【調査結果の主なポイント】①中古住宅の割合が調査開始以来最高に＝フラット35利用者の取得住宅の内訳について、中古戸建と中古マンションを合計した中古住宅の割合が2004年度の調査開始以来最も多くなった(24.7%)。②50歳以上の割合が調査開始以来最高に＝フラット35利用者の年齢について、50歳以上の割合が2004年度の調査開始以来最も多くなり、初めて2割を超えた(23.1%)。③中古住宅の平均築後年数が長期化＝中古住宅の平均築後年数は長期化しており、戸建、マンションともに築後年数の長い住宅の割合が増加している(中古戸建20.1年、中古マンション25.3年)。

【URL】https://www.jhf.go.jp/about/research/loan_flat35.html

【問合せ先】国際・調査部 調査グループ 03—5800—8074



市場動向

6月の首都圏・中古Mの平均登録価格は前月比0.9%上昇、アットホーム調べ

アットホームがまとめた2022年6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0.9%上昇して3766万円となった。

12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。8エリア全てで2017年1月以降の最高額を更新した。中でも、埼玉県(さいたま市/他)は、12か月連続で最高額を更新。

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＝4755万円(前月比1.0%上昇、前年同月比9.7%上昇)◇東京都下＝3017万円(同0.1%上昇、同14.5%上昇)◇横浜市・川崎市＝3238万円(同2.2%上昇、同11.2%上昇)◇神奈川県他＝2403万円(同1.2%上昇、同15.1%上昇)◇さいたま市＝3370万円(同0.2%上昇、同21.5%上昇)◇埼玉県他＝2473万円(同0.9%上昇、同17.2%上昇)◇千葉県西部＝2685万円(同1.8%上昇、同14.0%上昇)◇千葉県他＝1883円(同1.5%上昇、同8.0%上昇)。

〔URL〕<https://athome-inc.jp/news/data/market/chuuko-mansion-202206/>

【問合せ先】広報担当 03—3580—7504



ビル市況

三鬼商事、7月の東京都心5区・オフィスビル空室率、前月比0.02P低下

三鬼商事がまとめた2022年7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0.02ポイント(P)低下した。前年同月比では0.09P上昇。7月は新規供給や解約の影響があったものの、大型成約の動きも見られたため、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、前月比でわずかに低下した。

平均月額坪当たり賃料は2万262円(前月比0.05%・11円下落、前年同月比3.72%・783円下落)で、24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2580棟。平均は新築ビルと既存ビルの合計で今回は2602棟。

〔新築ビル〕◇空室率＝38.72%(前月比1.06P上昇、前年同月比27.30P上昇)。7月は新築ビル4棟が募集面積を残して竣工したことから上昇した。◇月額坪当たり賃料＝2万5000円(前月比600円上昇、前年同月比4700円下落)。

〔既存ビル〕◇空室率＝6.15%（前月比 0.10 P 低下、前年同月比 0.05 P 低下）。7 月は解約の影響も見られたが、館内増床や拡張などに伴う中規模の成約や大型成約の動きもあったため低下した。◇月額坪当たり賃料＝2 万 186 円（前月比 32 円下落、前年同月比 755 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



セミナー

Re-Seed 機構、「環境不動産・SDGs セミナー」9/16 ウェビナー開催

（一社）環境不動産普及促進機構（Re-Seed 機構）は、Re-Seed 特別セミナー「環境不動産・SDGs セミナー～不動産投資における ESG 投資・SDGs の推進と Re-Seed 機構の活用について」（9 月開催分）を 9 月 16 日（金）にウェビナー形式で開催する。

同セミナーは、昨今の ESG 投資・SDGs に対する急速な関心の高まりを踏まえ、不動産投資における ESG 投資・SDGs の意義・現状、政策面からの取り組み状況、並びに当機構が推進している「耐震・環境不動産形成促進事業」をより多くの人に周知するため、（一財）日本不動産研究所の後援を受けて、全 3 回のセミナーを 1 日で開催するもの。

今年度は近時急速に関心が高まっている 2050 年カーボンニュートラル宣言を踏まえた脱炭素化社会の実現に関するテーマを取り上げることとした〔セミナーの内容は 6 月 17 日（金）に開催したものと同一内容〕。具体的には、第 1 部では環境省・経済産業省で検討されている炭素税や排出量取引制度の導入、大手不動産会社で検討されている社内炭素価格制度等、カーボンプライシングに関する最新の動向を、また第 2 部では脱炭素化社会も見据えた不動産証券化に関する施策の動向について、第 3 部では住宅・建築物の省エネ対策拡充に有用な耐震・環境不動産形成促進事業についての説明を、それぞれ実施する。

建築物の開発・改修・販売や不動産投資に携わっている人のほか、環境不動産、SDGs、ESG 投資に関心のある人にも格好のセミナーとなっている。

【第 1 部】2050 カーボンニュートラルを踏まえたカーボンプライシングの最新動向＝金池綾夏氏〔みずほリサーチ&テクノロジーズ（株）コンサルティング本部サステナビリティコンサルティング第 1 部地球環境チームコンサルタント〕。【第 2 部】持続可能な地方創生に資する不動産証券化と ESG 投資＝高崎久美子氏〔国土交通省不動産・建設経済局不動産市場整備課不動産投資市場整備室室長〕。【第 3 部】耐震・環境不動産形成促進事業について＝千葉達也氏〔（一社）環境不動産普及促進機構専務理事〕。

【日時】9 月 16 日（金）14:20～17:00（14:10 からウェビナー会場への入場可能）。

【参加費】無料。【定員】100 名。【講義資料】講義資料は事前（開催日の 1 週間前）に同機構ホームページに掲載するので、事前にダウンロードすること（ファイルを開く際に必要となるパスワードはホームページ掲載後、個別に連絡する）。

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/175

【問合先】事務局 03—6268—8015