

# 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 5.9%減、価格は 11.0%上昇 ～東日本レインズ、9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9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26万4541件で前年同月比10.2%減少、このうち売物件の登録件数は6万5159件で同37.7%増加し、賃貸物件の登録件数は19万9382件で同19.4%減少した。成約報告をみると、売物件が7537件で同6.3%減少、賃貸物件が1万6867件で同10.0%増加、成約報告の合計は2万4404件で同4.4%増加し、前年水準を上回った。

9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2990件で前年同月比5.9%減少し、8月に続いて前年同月を下回った。成約㎡単価は69.10万円で同11.2%上昇の2桁上昇となり、2020年5月から29か月連続で前年同月を上回った。前月比も2.7%上昇した。成約価格は4421万円で前年同月比11.0%上昇の2桁上昇となり、2020年6月から28か月連続で前年同月を上回った。成約専有面積は63.97㎡で同0.2%縮小と、ほぼ横ばいながら2021年6月から16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、全ての地域が前年同月比で減少が続いた。東京都区部は1292件で前年同月比0.2%減少と、ほぼ横ばいながら8月に続いて前年同月を下回った。多摩地区は295件で同6.3%減少し、8月に続いて前年同月を下回った。横浜市・川崎市は495件で同9.2%減少し、9か月連続で前年同月を下回った。神奈川県他は196件で同14.0%減少の2桁減となり、8月に続いて前年同月を下回った。埼玉県は337件で同13.6%減少の2桁減となり、9か月連続で前年同月を下回った。千葉県は375件で同6.9%減少し、8月に続いて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99.97万円で前年同月比7.7%上昇し、2020年5月から29か月連続で前年同月を上回った。多摩地区は51.38万円で同13.9%上昇の2桁上昇となり、2021年3月から19か月連続で前年同月を上回った。横浜市・川崎市は60.83万円で同8.8%上昇し、2020年6月から28か月連続で前年同月を上回った。神奈川県他は42.16万円で同13.0%上昇の2桁上昇となり、2020年12月から22か月連続で前年同月を上回った。埼玉県は44.20万円で同17.5%上昇の2桁上昇となり、2020年6月から28か月連続で前年同月を上回った。千葉県は37.76万円で同10.2%上昇の2桁上昇となり、2020年8月から26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1124件で前年同月比8.2%減少し、9か月連続で前年同月を下回った。成約価格は3840万円で同10.1%上昇の2桁上昇となり、2020年11月から23か月連続で前年同月を上回った。前月比も1.6%上昇した。成約土地面積は前年同月比4.6%拡大し、成約建物面積は同1.8%拡大した。

#### 《2022年9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]26万4541件(前年同月比10.2%減)、うち◇売物件=6万5159件(同37.7%増)◇賃貸物件=19万9382件(同19.4%減)。[成約報告件数]2万4404件(同4.4%増)、うち◇売物件=7537件(同6.3%減)◇賃貸物件=1万6867件(同10.0%増)。[条件検索]1268万2195件(同4.4%増)。[図面検索]2442万5274件(同2.1%増)。[東日本月末在庫状況]54万8164件(同1.9%減)、うち◇売物件=14万9073件(同9.7%増)◇賃貸物件=39万9091件(同5.6%減)。[総アクセス件数]4287万2042件(同4.1%増)。

#### 《2022年9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=2990件(前年同月比5.9%減)。◇平均㎡単価=69.10万円(同11.2%上昇)。◇平均価格=4421万円(同11.0%上昇)。◇平均専有面積=63.97㎡(同0.2%縮小)。◇平均築年数=23.11年(前年同月22.83年)。◇新規登録件数=1万5512件(前月比21.2%増)。

【中古戸建住宅】◇件数=1124件(前年同月比8.2%減)。全て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9か月連続で前年同月を下回った。◇平均価格=3840万円(同10.1%上昇)。全ての地域が前年同月比で上昇し、千葉県は19か月連続、神奈川県他は15か月連続、東京都区部は9か月連続で前年同月を上回った。◇平均土地面積=144.17㎡(同4.6%拡大)。◇平均建物面積=105.37㎡(同1.8%拡大)。◇平均築年数=21.32年(前年同月21.07年)。◇新規登録件数=4627件(前月比21.0%増)。

【新築戸建住宅】◇件数=357件(前年同月比10.3%減)、2か月連続の減少。◇平均価格=4244万円(同6.8%上昇)、23か月連続の上昇。◇平均土地面積=118.78㎡(同2.7%縮小)、5か月連続の縮小。◇平均建物面積=96.56㎡(同1.1%縮小)、2か月ぶりの縮小。

【土地(面積100~200㎡)】◇件数=354件(前年同月比26.1%減)、14か月連続の減少。◇平均㎡単価=25.09万円(同25.4%上昇)、11か月連続の上昇。◇平均価格=3582万円(同24.0%上昇)、11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

### 国交省、6月の法人取引量指数、全国において前月比3.4%上昇

国土交通省は、令和4年4~6月の「法人取引量指数・季節調整値」をまとめた。同指数は平成22年(2010年)平均を100として、登記データを基に法人が取得した既存建物(住宅[戸建住宅・マンション]・非住宅)の移転登記量を加工・指数化したもので、四半期(6月、9月、

12月、3月)ごとに発表している。

直近の令和4年6月分の全国の「法人取引量指数・季節調整値」の合計(住宅・非住宅)については前月比3.4%上昇した。

**【令和4年6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)」=241.5(前月比3.4%上昇)、「合計(戸建住宅・30㎡未満除くマンション・非住宅)」=244.7(同1.8%上昇)、「合計(戸建住宅・マンション)」=263.8(同4.3%上昇)、「合計(戸建住宅・30㎡未満除くマンション)」=272.9(同2.8%上昇)。◇「戸建住宅」=290.3(同0.5%上昇)、「マンション」=234.5(同6.4%上昇)、「30㎡未満除くマンション」=244.3(同2.9%上昇)、「非住宅」=195.7(同1.5%上昇)。

[URL] [https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo05\\_hh\\_000001\\_00086.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo05_hh_000001_00086.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



## ビル市況

### 三鬼商事、9月の東京都心5区・オフィスビル空室率、前月比横ばい

三鬼商事がまとめた2022年9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)の平均空室率は前月と変わらず6.49%となった。前年同月比では0.06ポイント(P)上昇。

9月は縮小に伴う解約の影響が見られたものの、中規模の成約の動きが出ていたことから、東京ビジネス地区全体の空室面積はこの1か月間で大きな増減がなく、平均空室率は前月比横ばいで推移した。

平均月額坪当たり賃料は2万156円(前月比0.46%・94円下落、前年同月比3.37%・702円下落)で、26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25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2571棟。平均は新築ビルと既存ビルの合計で今回は2596棟。

**【新築ビル】** ◇空室率=40.45%(前月比1.67P低下、前年同月比25.33P上昇)。9月は新規供給がなかったこともあり、前月比で低下した。◇月額坪当たり賃料=2万6318円(前月比250円上昇、前年同月比2982円下落)。

**【既存ビル】** ◇空室率=6.09%(前月比0.02P上昇、前年同月比0.24P低下)。9月は成約の動きが中規模にとどまったことや、館内縮小や集約などによる解約の影響があったため、前月比でわずかに上昇した。◇月額坪当たり賃料=2万35円(前月比100円下落、前年同月比730円下落)。

[URL] <https://www.miki-shoji.co.jp/rent/report/branch/21>

**【問合せ先】** お客様サービス室(東京) 0120—38—8127



## フォーラム

### 住生活月間フォーラム「『新たな住まい方』と住宅循環システム」10/26 開催

住生活月間実行委員会は、令和4年度住生活月間フォーラム「『新たな住まい方』と住宅循環システム～既存住宅を活用した新たな生活様式を考える～」(後援:国土交通省)を10月26日(水)にWEB配信で開催する。

我が国は欧米諸国と比べ既存住宅流通シェアが低く、今後、世帯数の減少が見込まれる中、住宅循環システムの構築と将来世代に承継できる良質な住宅ストックの形成を進めることが重要な政策課題とされている。一方、我が国全体としては働き方改革の進展等により、新たなライフスタイルや多様な住まい方への関心が高まる中、新型コロナウイルス感染症を契機として家への居住方法や生活様式にも変化が生まれつつある。

こうした中で、既存の住宅ストックを活用しつつ新たな生活様式の実現を目指す取組みなどの実例を織り交ぜながら、今後の住宅循環システムについて考える。

【第1部：基調講演】島原万丈氏[LIFULL HOME'S 総研所長]。

【第2部：パネルディスカッション】◇パネリスト(50音順)＝木内玲奈氏[リノベる(株)ピープル&カルチャー本部ブランド戦略部部長]、瀬川翠氏[(株)Studio Tokyo West 代表取締役]、馬場未織氏[NPO 法人南房総リパブリック代表]。◇コーディネーター＝島原万丈氏。

【日時】10月26日(水) 14:00～16:30。【形式】WEB配信。【参加費】無料。事前の視聴申込みは不要。視聴方法など詳細については、下記URLを参照すること。

〔URL〕<http://www.jh-a.or.jp/jyuuseikatu/zyuuseikatugekan04a.html>

【問合せ先】住生活月間実行委員会 事務局[(一社)日本住宅協会内] 03—3291—0881



## セミナー

### 日本不動産研究所、令和4年度「土地月間」ウェビナー、10月28日開催

(一財)日本不動産研究所(JREI)は、令和4年度「土地月間」ウェビナー(後援:国土交通省)を10月28日(金)に開催する。国土交通省が10月と定める「土地月間」の関連行事の一環として行われる。

今年度は、賃料の減免や改定に伴うトラブルなど、過去の類似判例等を交えながら昨今の不動産市場について、より分かりやすく、同研究所の職員が報告する。

【講演】ウィズコロナ時代の賃貸市場と賃料の形成について＝島田博文氏[(一財)日本不動産研究所審査部上席主幹]。

【日時】10月28日(金) 13:15～14:15(13:10より視聴可)。【形式】ウェブセミナー(視聴はオンライン上でのみ可)。【定員】先着500名。【申込締切】10月27日(木) 15:00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.reinet.or.jp/?p=29826>

【問合せ先】企画部 JREI セミナー事務局 03—3503—5330

## 木耐協、「幸せになる住まいの風水&耐震化の必要性」10/29 オンライン開催

日本木造住宅耐震補強事業者協同組合(木耐協)は、木耐協オンラインセミナー「幸せになる住まいの風水&耐震化の必要性」を10月29日(土)に開催する。

【講演】①知っておきたい幸せになる住まいの風水＝井上馨一郎氏[(一社)日本風水建築協会理事長、一級建築士]。②耐震化は南海トラフ地震対策の一丁目一番地＝福和伸夫氏[名古屋大学名誉教授、名古屋大学減災連携研究センター特任教授、(一社)防災教育普及協会理事]。

【日時】10月29日(土) 13:30～15:30。【形式】オンライン開催(YouTube)。【参加費】無料。

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.mokutaikyo.com/bousai/>

【問合せ先】事務局 03—6261—2040

## シンポジウム

### 建築研と日本サステナブル建築協、「住宅・建築物の省CO<sub>2</sub>」10/28 開催

国立研究開発法人建築研究所と(一社)日本サステナブル建築協会は、第29回「住宅・建築物の省CO<sub>2</sub>シンポジウム」(共催：国土交通省)を10月28日(金)にオンラインで開催する。

地球温暖化対策が急務となっている今日、国土交通省において省CO<sub>2</sub>の実現性に優れたリーディングプロジェクトとなる住宅・建築プロジェクトを公募によって募り、整備費の一部を支援する「サステナブル建築物等先導事業(省CO<sub>2</sub>先導型)」が実施されている。

今回のシンポジウムでは、令和4年度(第1回)「サステナブル建築物等先導事業(省CO<sub>2</sub>先導型)」にて採択されたプロジェクトや完了したプロジェクトの紹介を中心に追跡調査の概要、建築行政の最新動向を紹介する。

【プログラム】①挨拶＝村上周三氏[省CO<sub>2</sub>先導型評価委員長、(一財)住宅・建築SDGs推進センター理事長]。②住宅・建築物に関する省エネ・省CO<sub>2</sub>施策の動向＝国土交通省住宅局。③令和4年度(第1回)サステナブル建築物等先導事業(省CO<sub>2</sub>先導型)の概評と今後の動向◇エネルギーシステム分野について＝柏木孝夫氏[省CO<sub>2</sub>先導型評価委員、東京工業大学特命教授]、◇省エネ建築・設備分野について＝伊香賀俊治氏[省CO<sub>2</sub>先導型評価委員、慶應義塾大学教授]、◇生産・住宅計画分野について＝清家剛氏[省CO<sub>2</sub>先導型評価委員、東京大学大学院教授]。④令和4年度(第1回)サステナブル建築物等先導事業(省CO<sub>2</sub>先導型)採択事例紹介＝採択事業者。⑤サステナブル建築物等先導事業(省CO<sub>2</sub>先導型)完了事例紹介＝採択事業者。

【日時】10月28日(金) 13:30～17:00 【形式】オンライン(Zoom ウェビナー)。【参加費】無料。【定員】900名。先着順にて受け付け、定員になり次第締め切る。申込方法など詳細については、下記の(一社)日本サステナブル建築協会URLを参照すること。

〔URL〕[https://www.jsbc.or.jp/seminar/co2\\_symposium\\_no29.html](https://www.jsbc.or.jp/seminar/co2_symposium_no29.html)

【問合せ先】(一社)日本サステナブル建築協会 省CO<sub>2</sub>先導事業評価室

E-mail : [co2-sympo@jsbc.or.jp](mailto:co2-sympo@jsbc.or.jp)

03—3222—7883 (申込みについてのみの問合せ)