

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers

今週の
フラッシュ

中古マンションの成約件数は前年同期比 4.0%減

～東日本レインズ、7～9月の首都圏・不動産流通市場

(公財)東日本不動産流通機構(東日本レインズ)がまとめた 2022 年 7～9 月期の首都圏[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「不動産流通市場の動向」によると、中古マンションの成約件数は 8440 件で前年同期比 4.0%減少し、5 四半期連続で前年同期を下回った。成約平均価格は 4355 万円で同 11.7%上昇の 2 桁上昇となり、2012 年 10～12 月期から 40 四半期連続で前年同期を上回った。前期比も 2.3%上昇した。

中古戸建住宅の成約件数は 3177 件で 9.7%減少し、5 四半期連続で前年同期を下回った。成約平均価格は 3805 万円で同 9.6%上昇し、9 四半期連続で前年同期を上回った。前期比も 1.9%上昇した。

【中古マンションの概況】◇成約件数＝8440 件(前年同期比 4.0%減)。東京都区部以外の地域が前年同期比で減少。横浜市・川崎市と埼玉県は 2 桁の減少率となった。7～9 月期の首都圏全体に占める成約件数比率は、東京都区部が 43.8%と前期比で 0.3 ポイント(P)縮小、横浜市・川崎市も 16.5%と同 0.1P 縮小する一方、千葉県は 12.3%と同 0.4P 拡大、多摩地区は 9.5%と同 0.2P 拡大した。◇成約平均㎡単価＝68.38 万円(前年同期比 12.5%上昇)。2 桁上昇となり、9 四半期連続で前年同期を上回った。前期比も 1.8%上昇した。全ての地域が前年同期比で上昇続く。東京都区部は前年同期比 10.3%上昇し、2013 年 1～3 月期から 39 四半期連続で前年同期を上回った。多摩地区は 12 四半期連続、横浜市・川崎市と埼玉県、千葉県は 9 四半期連続、神奈川県他は 7 四半期連続で前年同期を上回った。◇成約平均価格＝4355 万円(前年同期比 11.7%上昇)。◇成約平均専有面積＝63.68 ㎡(前年同期比 0.7%縮小)。ほぼ横ばいながら 5 四半期連続で前年同期を下回った。◇成約平均築年数＝23.19 年(前年同期 22.99 年)。◇新規登録件数＝4 万 3289 件(前期比 2.5%増)。

【中古戸建住宅の概況】◇成約件数＝3177 件(前年同期比 9.7%減)。全ての地域が前年同期比で減少した。前年同期比で埼玉県と千葉県以外の地域が 2 桁の減少率となった。7～9 月期の首都圏全体に占める比率は、千葉県が 21.4%と前期比 0.5P 拡大、横浜市・川崎市が 14.7%と同 1.1P 拡大する一方、埼玉県は 21.1%と同 0.5P 縮小した。◇成約平均価格＝3805 万円(前年同期比 9.6%上昇)。全ての地域が前年同期比で上昇続く。前年同期比で東京都区部と千葉県、神奈川県他は 2 桁上昇となり、千葉県は 11 四半期連続、神奈川県他は 10 四半期連続、東京都区部は 9 四半期連続、横浜市・川崎市は 8 四半期連続、多摩地区と埼玉県は 7 四半期連続で前年同期を上回った。◇成約平均土地面積＝144.91 ㎡(前年同期比 4.1%

拡大)。4～6 月期に続いて前年同期を上回った。◇成約平均建物面積＝104.61 m²(前年同期比 0.4%拡大)。ほぼ横ばいながら 6 四半期ぶりに前年同期を上回った。◇成約平均築年数＝21.33 年(前年同期 21.25 年)。◇新規登録件数＝1 万 2945 件(前期比 3.0%増)。

〔URL〕 <http://www.reins.or.jp/library/2022.html>

【問合せ先】 03—5296—9350



調査統計

国土省、7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 7 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 4 年第 2 四半期(4～6 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 7 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 131.8 で前月比 1.2%上昇、2 か月ぶりにアップした。内訳は◇住宅地＝110.0(前月比 2.3%上昇)◇戸建住宅＝116.2(同 0.9%上昇)◇マンション(区分所有)＝183.4(同 2.0%上昇)。

令和 4 年第 2 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 138.9、「オフィス」が 157.1、「倉庫」が 124.5、「工場」が 112.5、「マンション・アパート(一棟)」が 156.1 となった。これらを総合した「建物付土地総合指数」は 150.2 で前期比 6.0%上昇、4 期連続でアップした。また、「商業地」が 104.8、「工業地」が 112.7 となり、これらを総合した「土地総合指数」は 108.9 で同 0.9%上昇、3 期連続でアップした。「商業用不動産総合指数」(建物付土地総合、土地総合)は 133.0 で同 3.7%上昇、4 期連続でアップした。

〔令和 4 年 7 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 6847 件(前年同月比 0.9%増)、424 万 7083 m²(同 2.5%拡大)◇マンション＝1 万 7282 件(同 3.9%増)、91 万 3690 万 m²(同 0.3%縮小)。

〈南関東圏(埼玉・千葉・東京・神奈川)〉 ◇住宅総合指数＝137.9(前月比 0.9%上昇)◇住宅地＝115.5(同 1.8%上昇)◇戸建住宅＝118.1(同 0.3%上昇)◇マンション＝178.5(同 3.1%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅＝4176 件(前年同月比 2.9%減)、70 万 8562 m²(同 1.5%縮小)◇マンション＝9686 件(同 3.2%増)、48 万 399 m²(同 0.2%縮小)。

〈名古屋圏(岐阜・愛知・三重)〉 ◇住宅総合指数＝117.0(前月比 0.7%上昇)◇住宅地＝104.1(同 6.1%上昇)◇戸建住宅＝108.9(同 2.3%下落)◇マンション＝177.4(同 1.6%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅＝1127 件(前年同月比 6.9%増)、26 万 2265 m²(同 0.9%縮小)◇マンション＝978 件(同 13.2%増)、6 万 392 m²(同 6.6%拡大)。

〈京阪神圏(京都・大阪・兵庫)〉 ◇住宅総合指数＝137.5(前月比 2.3%上昇)◇住宅地＝114.8(同 2.5%上昇)◇戸建住宅＝120.5(同 4.6%上昇)◇マンション＝188.3(同 1.6%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅＝2569 件(前年同月比 2.2%減)、38 万 6498 m²(同 1.0%縮小)◇マンション＝3612 件(同 9.3%増)、19 万 2306 m²(同 1.6%拡大)。

〈東京都〉 ◇住宅総合指数＝148.7(前月比 1.4%上昇)◇住宅地＝121.8(同 3.6%上昇)◇戸

建住宅=125.2(同0.1%上昇)◇マンション=181.5(同2.2%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1094件(前年同月比6.3%減)、13万9123㎡(同1.7%拡大)◇マンション=5612件(同3.8%増)、24万4274㎡(同0.6%拡大)。

〈愛知県〉◇住宅総合指数=122.1(前月比2.0%上昇)◇住宅地=113.1(同10.6%上昇)◇戸建住宅=109.4(同3.5%下落)◇マンション=182.0(同3.4%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=562件(前年同月比6.6%増)、10万4803㎡(同4.0%拡大)◇マンション=924件(同17.0%増)、5万6637㎡(同10.7%拡大)。

〈大阪府〉◇住宅総合指数=138.3(前月比2.4%上昇)◇住宅地=124.1(同5.3%上昇)◇戸建住宅=116.0(同3.7%上昇)◇マンション=183.4(同1.2%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1304件(前年同月比6.8%減)、15万960㎡(同7.4%縮小)◇マンション=2318件(同15.8%増)、11万7646㎡(同6.8%拡大)。

〔URL〕https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo05_hh_000001_00090.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

住金機構、4～6月期の住宅ローン新規貸出額は前年比1.5%減の5.0兆円

(独)住宅金融支援機構は「2022年4～6月期分の業態別の住宅ローン新規貸出額及び貸出残高に関する調査結果」をまとめた。

同調査は、住宅ローン市場の規模を把握するため、同機構(旧住宅金融公庫)が1989年度から日本銀行統計に加え、各業界団体等の協力を得て、取りまとめている業態別の住宅ローン新規貸出額(フロー)及び貸出残高(ストック)。

【住宅ローン新規貸出額(2022年4～6月期)】◇合計5兆196億円(前年同期比1.5%減)。うち、◇国内銀行3兆7088億円(同1.0%増)、◇信用金庫3709億円(同0.3%増)、◇信用組合496億円(同3.6%増)、◇全国信用協同組合連合会0円(前年同期0円)、◇労働金庫3659億円(前年同期比8.5%減)、◇生命保険会社208億円(同1.0%増)、◇住宅金融専門会社等765億円(同6.1%減)、◇住宅金融支援機構[フラット35(買取型)]4237億円(同14.7%減)、◇住宅金融支援機構(個人向け直接融資)34億円(同35.3%減)

【住宅ローンの貸出残高(2022年4～6月期末)】◇国内銀行138兆9511億円(前年度末比0.8%増)、◇信用金庫17兆4895億円(同0.2%増)、◇信用組合2兆306億円(同0.1%減)、◇全国信用協同組合連合会27億円(同4.7%減)、◇労働金庫13兆3549億円(同0.4%増)、◇生命保険会社1兆801億円(同0.1%減)、◇住宅金融専門会社等1兆9260億円(同3.1%増)、◇住宅金融支援機構[フラット35(買取型)]18兆6287億円(同0.5%増)、◇住宅金融支援機構(個人向け直接融資)3兆7938億円(同3.5%減)

〔URL〕https://www.jhf.go.jp/about/research/loan_zandaka.html

【問合せ先】国際・調査部 03—5800—8074



住総研、「脱炭素時代の住宅におけるグレートリセット」11月21日開催

(一財)住総研は、第59回住総研シンポジウム(震災・災害復興支援事業)「脱炭素時代の住

宅におけるグレートリセット(第2回)」を11月21日(月)、会場及びオンライン(Zoom)で開催する。

人類の活動によって生じる温室効果ガスの増加による気候変動が、世界に深刻な災害を引き起こしている現在、地球環境への負荷提言が喫緊の課題となっている。日本政府が掲げた2030年度までにCO₂を46%削減(2013年度比)するという宣言の中で、家庭部門は66%の削減を求められていることを、国民一人ひとりが現実に喫緊の課題として受け止めているのだろうか？あと8年しかない今まさに行動のグレートリセットが求められている。

現在、2050年カーボンニュートラルの実現に向けた政府の方針に沿った具体的な対策として、住宅の省エネルギー基準への適合を2025年までに義務化すること、2030年度以降新築される住宅のZEH基準の水準の省エネルギー性能を確保すること、2030年において新築戸建て住宅の6割に太陽光発電設備が設置されることを目指すこと、等が議論されている。

我々は地球環境問題と感染症によるパンデミックという相互に関係はあるが性格の異なる大きな問題に直面している。これを千載一遇のチャンスとして、あらゆる仕組みの見直しができるかどうか問われている。ニューノーマルに適合した住宅ストック確保を実現するため、住宅を取り巻く状況の現状分析と課題抽出を行い、脱炭素時代の住宅におけるグレートリセットの方法について様々な観点から議論したい。

【主題解説】秋元孝之氏[芝浦工業大学教授]。**【講演(講演順)】**①家庭部門におけるCO₂排出の実態と更なる削減に向けた取組み＝鶴崎敬大氏[㈱住環境計画研究所研究所長]。②教育と情報提供を通じた住まい手の行動変容＝高口洋人氏[早稲田大学理工学術院教授]。③住宅の木造化・木質化による吸収源対策＝腰原幹雄氏[東京大学生産技術研究所教授]。④自然とつながるデライトフルな建築による環境負荷削減＝川島範久氏[建築家/明治大学専任講師]。**【パネルディスカッション】**◇司会＝秋元孝之氏。◇パネリスト＝鶴崎敬大氏、高口洋人氏、腰原幹雄氏、川島範久氏。

【日時】11月21日(月) 13:10～17:00(開場 12:40)。**【開催形式】**会場及びオンライン(Zoom)。

【会場】建築会館ホール(東京都港区)。**【定員】**会場参加 60名/オンライン参加 200名(共に先着順)。**【参加費】**会場・オンライン参加共に無料。**【申込締切】**11月14日(月)まで。※定員になり次第締め切る。※会場では募金への協力を要請している。募金は支援金として被災地等に送る。※資料配布は会場での参加者のみ。

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.jusoken.or.jp/symposium/jusokensympo_59.html

【問合せ先】03—3275—3078



セミナー

当協会、第17回耐震化実践アプローチセミナーをオンデマンド配信

当協会は、第17回耐震化実践アプローチセミナーをオンデマンドで配信する。主に耐震改修の内容や方法、費用などを解説・紹介し、ビルやマンションにおける耐震化についての知識を持っていただくとともに、耐震化に必要な建物についての様々な解決方法を提案

する。配信期間は、令和4年11月18日(金)～令和5年1月17日(火)。

後援予定は、東京都都市整備局、(公財)日本賃貸住宅管理協会、(独)住宅金融支援機構、(株)三井住友銀行、野村證券(株)。

「耐震化の知識とその対策」をテーマに、①東京都における建築物の耐震化の取組み、②耐震診断の基本的な考え方について、③耐震補強工法について、④マンションで耐震化を確実にを行うために～合意形成の重要性～等について解説する。

講師は、①青木成昭氏[東京都都市整備局耐震化推進担当部長]、②巴山頭成氏[一級建築士]。③小平和夫氏[(株)小平設計代表取締役]、④大根田達也氏[ピタコラム工法協会 矢作建設工業(株)]、⑤今井恭介氏[横浜市住宅供給公社]。

申込みは不要。視聴方法は、配信期間中に下記のURLにアクセスして動画をご視聴ください。

[参加申込URL] <https://www.zenjukyو.jp/topics/article-20715>

【問合せ先】0120-363-232(全住協コールセンター)

FAX 03-3511-0616 Email taishin@zenjukyو.jp

住宅瑕疵保険協、「住宅リフォーム」と「中古住宅の購入」セミナー、12月開催

(一社)住宅瑕疵担保責任保険協会は、「住宅リフォーム」及び「中古住宅の購入」の検討者を対象とした無料オンラインセミナーを12月に開催する。

登壇者に住宅ジャーナリストの山本久美子氏を迎えて、「リフォーム業者を選定する際のポイント」「中古住宅を選定する際のポイント」などを分かりやすく解説した講演動画を配信する。併せて同協会からは、インスペクション及びリフォーム瑕疵保険・既存住宅売買瑕疵保険制度の概要説明、質疑応答を実施する。

なお、同セミナーは、国土交通省「令和4年度住宅ストック維持・向上促進事業に係る普及・広報事業」として行われる。

<「住宅リフォーム」検討者向けセミナー>

【プログラム】◇第1部：講演動画「リフォームの依頼先を賢く選ぶには？～リノベを魔法にするために～」＝山本久美子氏(住宅ジャーナリスト)。◇第2部：「インスペクションとリフォーム瑕疵保険の活用」＝(一社)住宅瑕疵担保責任保険協会。

【日時】第1回：12月6日(火)。第2回：12月13日(火)。時間はいずれも19:00～20:20。

<「中古住宅の購入」検討者向けセミナー>

【プログラム】◇第1部：講演動画「知っておきたい!!中古住宅の購入ノウハウ～物件選びで満足するために～」＝山本久美子氏。◇第2部：「インスペクションと既存住宅売買瑕疵保険の活用」＝(一社)住宅瑕疵担保責任保険協会。

【日時】第1回：12月7日(水)。第2回：12月14日(水)。時間はいずれも19:00～20:20。

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.kashihoken.or.jp/info/entrepreneur.html?itemid=264&dispmid=405>

【問合せ先】03-3580-0236