

2022.11.18

No. 0472

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 10.7%減、価格は 13.1%上昇****～東日本レイنز、10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نز)は、2022年10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27万4183件で前年同月比2.6%増加、このうち売物件の登録件数は6万9557件で同33.1%増加し、賃貸物件の登録件数は20万4626件で同4.8%減少した。成約報告をみると、売物件が7907件で同7.2%減少、賃貸物件が1万6677件で同4.0%増加、成約報告の合計は2万4584件で同0.1%増加し、前年水準を上回った。

10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3072件で前年同月比10.7%減少の2桁減となり、3か月連続で前年同月を下回った。成約㎡単価は69.40万円で同14.7%上昇の2桁上昇となり、2020年5月から30か月連続で前年同月を上回った。前月比も0.4%上昇した。成約価格は4395万円で前年同月比13.1%上昇の2桁上昇となり、2020年6月から29か月連続で前年同月を上回った。成約専有面積は63.33㎡で同1.4%縮小し、2021年6月から17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1366件で前年同月比3.1%減少し、3か月連続で前年同月を下回った。多摩地区は286件で同19.4%減少の2桁減となり、3か月連続で前年同月を下回った。横浜市・川崎市は510件で同11.5%減少の2桁減となり、10か月連続で前年同月を下回った。神奈川県他は199件で同21.3%減少の大幅減となり、3か月連続で前年同月を下回った。埼玉県は332件で同19.8%減少の2桁減となり、10か月連続で前年同月を下回った。千葉県は379件で同12.3%減少の2桁減となり、3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103.11万円で前年同月比14.0%上昇の2桁上昇となり、2020年5月から30か月連続で前年同月を上回った。多摩地区は52.35万円で同13.8%上昇の2桁上昇となり、2021年3月から20か月連続で前年同月を上回った。横浜市・川崎市は56.64万円で同6.9%上昇し、2020年6月から29か月連続で前年同月を上回った。神奈川県他は38.00万円で同9.5%上昇し、2020年12月から23か月連続で前年同月を上回った。埼玉県は39.99万円で同7.2%上昇し、2020年6月から29か月連続で前年同月を上回った。千葉県は36.03万円で同4.6%上昇し、2020年8月から27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1212件で前年同月比2.3%減少し、10か月連続で前年同月を下回った。成約価格は3728万円で同4.4%上昇し、2020年11月から24か月連続で前年同月を上回った。前月比は2.9%下落した。成約土地面積は前年同月比3.2%縮小し、成約建物面積は同0.5%拡大した。

《2022年10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]27万4183件(前年同月比2.6%増)、うち◇売物件=6万9557件(同33.1%増)◇賃貸物件=20万4626件(同4.8%減)。[成約報告件数]2万4584件(同0.1%増)、うち◇売物件=7907件(同7.2%減)◇賃貸物件=1万6677件(同4.0%増)。[条件検索]1290万2554件(同0.5%増)。[図面検索]2484万9359件(同1.5%減)。[東日本月末在庫状況]55万2287件(同0.2%減)、うち◇売物件=15万3379件(同11.9%増)◇賃貸物件=39万8908件(同4.2%減)。[総アクセス件数]4386万6899件(同0.6%増)。

《2022年10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=3072件(前年同月比10.7%減)。◇平均㎡単価=69.40万円(同14.7%上昇)。◇平均価格=4395万円(同13.1%上昇)。◇平均専有面積=63.33㎡(同1.4%縮小)。◇平均築年数=23.73年(前年同月23.13年)。◇新規登録件数=1万6446件(前月比6.0%増)。【中古戸建住宅】◇件数=1212件(前年同月比2.3%減)。千葉県と神奈川県他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10か月連続で前年同月を下回った。◇平均価格=3728万円(同4.4%上昇)。横浜市・川崎市以外の地域が前年同月比で上昇が続き、千葉県は20か月連続、神奈川県他は16か月連続、東京都区部は10か月連続で前年同月を上回った。◇平均土地面積=142.65㎡(同3.2%縮小)。◇平均建物面積=103.90㎡(同0.5%拡大)。◇平均築年数=21.22年(前年同月20.80年)。◇新規登録件数=5062件(前月比9.4%増)。【新築戸建住宅】◇件数=418件(前年同月比11.2%増)、3か月ぶりの増加。◇平均価格=4113万円(同0.7%上昇)、24か月連続の上昇。◇平均土地面積=123.13㎡(同4.0%拡大)、6か月ぶりの拡大。◇平均建物面積=97.91㎡(同0.3%拡大)、2か月ぶりの拡大。【土地(面積100~200㎡)】◇件数=391件(前年同月比9.7%減)、15か月連続の減少。◇平均㎡単価=25.24万円(同20.6%上昇)、12か月連続の上昇。◇平均価格=3603万円(同20.1%上昇)、12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



市場調査

東京都八王子市、市営住宅子安団地跡地売却に向けた市場調査を実施

東京都八王子市では、市営住宅子安団地跡地売却に向けたサウンディング型市場調査を実施しており、11月30日(水)まで参加申込みの提出を受け付けている。

同市は、市営住宅子安団地跡地を売却するに当たり、令和4年(2022年)2月表明の「八王子市ゼロカーボンシティ宣言」を踏まえ、環境配慮型の住まいづくりに向け、提案内容と価格の両方を審査する公募型プロポーザル方式を採用することとした。今回のサウンディング

型市場調査では、民間事業者との「対話」を通じて考えを広く伺い、市場性を把握するとともに、土地利用条件の設定や公募要件等の作成に役立てることを目的としている。

【実施スケジュール】◇参加申込の提出＝11月30日(水)まで。◇対話資料の提出＝11月30日(水)まで。◇対話の実施＝12月9日(金)から12月20日(火)まで。◇実施結果の公表＝12月23日(金)。**【対象者】**市営住宅子安団地跡地の売却に関し、事業実施主体となる意向を有する法人又は法人のグループ。**【対象用地】**◇所在地＝八王子市子安町二丁目593番1外4筆。◇実測地積＝6435.68㎡。◇用途地域＝第一種低層住居専用地域。**【主な対話内容】**主に次の内容について、1時間程度の対話を実施する。①公募型プロポーザル方式による売却の実現性について、②地域貢献に対する考え方について、③環境配慮型のまちづくりの実現に向けての課題等について、など。「参加申込書」の提出方法などサウンディング型市場調査の詳細については、下記URLを参照すること。

〔URL〕<https://www.city.hachioji.tokyo.jp/shisei/001/006/001/001/p031322.html>

【問合せ先】八王子市 契約資産部 資産管理課 042—620—7210



意見募集

「宅地造成等規制法の一部改正法の施行に伴う政令案」、12/9まで募集

国土交通省、農林水産省及び林野庁では、「宅地造成等規制法の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備に関する政令」の制定を検討しており、については、広く国民の意見を12月9日(金)まで募集している。

【背景】令和4年5月27日に「宅地造成等規制法の一部を改正する法律」(令和4年法律第55号)が公布された。このたび、改正法の公布の日から起算して1年を超えない範囲内において政令で定める日から施行することとされている規定を施行するため、「宅地造成等規制法施行令」(昭和37年政令第16号)等の関係政令について、所要の改正を行う。

【意見募集対象】宅地造成等規制法の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備に関する政令案について。**【意見の提出先・提出方法】**意見提出様式にならい、氏名及び住所(法人又は団体の場合は、名称及び所在地)並びに連絡先(電話番号又は電子メールアドレス)を明記の上、①電子メール、②FAX、③郵送のいずれかの方法で、国土交通省都市局都市安全課パブリックコメント担当宛に、日本語で意見を提出すること。**【意見募集締切】**12月9日(金)まで(必着)。意見募集対象や意見提出方法などの詳細は、下記URLを参照すること。

〔URL〕<https://public-comment.e-gov.go.jp/servlet/Public?CLASSNAME=PCMMSTDETAIL&id=155220407&Mode=0>

(電子政府の総合窓口 e-Gov 案件詳細)

【問合せ先】国土交通省 都市局 都市安全課 パブリックコメント担当

03—5253—8111 内線 32355



周知依頼

「こどもエコすまい支援事業」の創設について、国交省から周知依頼

「こどもエコすまい支援事業」の創設について、国土交通省から当協会に周知依頼の通知が

あった。

本年10月28日に「物価高克服・経済再生実現のための総合経済対策」が閣議決定され、家庭における省エネ投資を規制・支援一体型で促進し、住宅の断熱性の向上や高効率給湯器の導入などの住宅の省エネ化への支援の強化を行うこととされた。これを受け、11月8日に閣議決定された令和4年度補正予算(第2号)案に、子育て世帯・若者世帯夫婦による高い省エネ性能(ZEHレベル)を有する新築住宅の取得や、世帯を限定せず住宅の省エネ改修に対して支援する「こどもエコすまい支援事業(以下、本事業)」の創設が盛り込まれた。

本事業に関する要点は以下のとおり(令和4年度補正予算の成立が前提となる)。

①**本事業の補助金交付申請について**＝本事業は、高い省エネ性能(ZEHレベル)を有する住宅の新築や、一定の要件を満たすリフォームを行う場合に所定の補助金を交付するもの。本事業の交付申請は事業者(施工業者、分譲事業者等)が行い、全額を住宅所有者に還元するものとする。今後公募に基づき事務局を選定したのち、令和5年3月頃から申請受付を開始する予定。②**本事業の補助対象となる新築・リフォーム工事の着工日について**＝本事業では、令和4年11月8日以降に契約を締結し、原則として、事業者登録の申請日以降に着工した住宅の新築・リフォーム工事が補助対象となる。ただし、令和3年度補正予算に基づき創設された「こどもみらい住宅支援事業」の登録事業者が補助申請を行う住宅の新築・リフォーム工事については、令和4年11月8日以降に契約を締結し、「本事業の事務局開設日(令和4年12月中旬を予定、開設日以降にこどもみらい住宅支援事業に登録申請した場合は、その申請日)」以降に着工したものが補助対象となる。③**経済産業省及び環境省が行う事業との連携について**＝本事業は、令和4年度補正予算(第2号)案に盛り込まれた「高効率給湯器導入促進による家庭部門の省エネルギー推進事業費補助金」(経済産業省)及び住宅の断熱性能向上のための先進的設備導入促進事業等(経済産業省・環境省)とのワンストップ対応を予定している。詳細は今後設置される事務局のウェブサイト等で知らせる。

国土交通省では、当協会の会員である団体や事業者、住宅の取得や改修を検討している消費者に対し、本事業に関する情報を提供し、理解してもらうよう、補正予算の成立が前提であることに留意しつつ、積極的な周知・普及の協力を要請している。「こどもエコすまい支援事業」の詳細については、下記URLを参照すること。

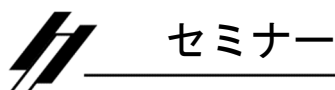
【URL】 https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000215.html

(国土交通省ウェブサイト「こどもエコすまい支援事業について」制度の詳細)

【問合先】 国土交通省 住宅局 住宅生産課 03—5253—8111 内線 39463、39428、39471

(本通知に関する問合先)

03—6704—5537 (こどもエコすまい支援事業問合せ窓口)



国交省、2022年度「海外安全対策セミナー」12月1日にライブ配信

国土交通省は、2022年度「海外安全対策セミナー」を12月1日(木)に、ウェブ上でのライブ配信形式で開催する。

同省では、海外で事業活動を展開する建設・不動産企業等への情報発信・意識啓発を目的

として、海外安全対策セミナーを継続的に行っている。

今年度のセミナーでは、最新の国際情勢や各機関の安全対策に関する取組みを紹介するとともに、実際の建設プロジェクト随行における安全対策について、ジャパンコンストラクション国際賞を受賞した建設プロジェクト作業所長が講演する。規制緩和後に出入国機会が増えていることを踏まえ、改めて海外インフラ事業に携わる人に知ってもらいたい具体的な内容となっている。

【講演内容】①最新の国際情勢＝調整中。②規制緩和後の海外展開における安全対策＝外務省領事局邦人テロ対策室。③国際情勢や新型コロナウイルスを踏まえた JICA の安全対策＝(独)国際協力機構(JICA)安全管理部。④危険エリアにおける海外プロジェクトでの安全対策＝大成建設(株)国際支店作業所長。⑤海外建設ホットライン(相談窓口の設置)について＝国土交通省。【日時】12月1日(木) 14:00～16:30。【視聴方法】ウェブ上でライブ配信(一部録画配信)。申込者に別途URLを通知。【参加費】無料。【定員】300名程度。【申込締切】11月24日(木) 17:00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.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo03_hh_000001_00043.html

【問合せ先】不動産・建設経済局 国際市場課 03—5253—8111 内線 24622、24627



お知らせ

国交省、「家賃債務保証業者会議」12月2日開催、YouTube で視聴可能

国土交通省住宅局安心居住推進課は、家賃債務保証業に係る情報提供と、家賃債務保証業者登録制度のより一層の周知・普及を図るため、「第4回家賃債務保証業者会議」を12月2日(金)に開催する。

同会議の様子は、家賃債務保証業者、居住支援法人、住宅の賃貸借仲介を行う宅地建物取引業者、賃貸住宅管理業者、行政及び報道関係者に限り、YouTube(限定公開)で視聴可能となっている。

【趣旨】民法改正やコロナ禍の影響により家賃債務保証の需要が高まる中で、保証業者には、より一層の適正な業務の運営が望まれることから、昨年度に引き続き、第4回目となる「家賃債務保証業者会議」を開催する。同会議の第一部では、家賃債務保証の業界団体による取組み共有を行う。第二部では、業界団体の代表者をパネリストとして、家賃債務保証業の課題に対して取り組むべき方向性や業界団体のあり方等について意見交換を行う。

【開会挨拶】国土交通省住宅局安心居住推進課。【第一部】業界団体の取組み報告。【第二部】パネルディスカッション「家賃債務保証事業及びそれを取り巻く環境に関する問題提起」。◇パネリスト＝(公財)日本賃貸住宅管理協会家賃債務保証事業者協議会、(一社)全国賃貸保証業協会、(一社)全国保証機構。【日時】12月2日(金) 14:00～16:30(YouTubeによる視聴有)。

【視聴方法】視聴を希望する人は、下記の申込みフォームURLから、11月25日(金)までに事前に申し込むこと。

【URL】 <https://www.koujuuzai.or.jp/yachinsaimuhosyousyousyakaigi/>
(申込みフォーム)

【問合せ先】第4回家賃債務保証業者会議 事務局[(一財)高齢者住宅財団] 03—6870—2415