

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 18.1%減、価格は 13.3%上昇 ～東日本レインズ、11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11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25万1360件で前年同月比0.3%減少、このうち売物件の登録件数は6万1237件で同26.3%増加し、賃貸物件の登録件数は19万123件で同6.7%減少した。成約報告をみると、売物件が6952件で同14.8%減少、賃貸物件が1万6244件で同0.5%増加、成約報告の合計は2万3196件で同4.6%減少し、前年水準を下回った。

11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2797件で前年同月比18.1%減少の2桁減となり、4か月連続で前年同月を下回った。成約㎡単価は69.69万円で同14.4%上昇の2桁上昇となり、2020年5月から31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4417万円で前年同月比13.3%上昇の2桁上昇となり、2020年6月から30か月連続で前年同月を上回った。成約専有面積は63.38㎡で同0.9%縮小し、2021年6月から18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1224件で前年同月比13.2%減少の2桁減となり、4か月連続で前年同月を下回った。多摩地区は260件で同30.1%減少の大幅減となり、4か月連続で前年同月を下回った。横浜市・川崎市は471件で同18.1%減少の2桁減となり、11か月連続で前年同月を下回った。神奈川県他は186件で同22.2%減少の大幅減となり、4か月連続で前年同月を下回った。埼玉県は325件で同14.5%減少の2桁減となり、11か月連続で前年同月を下回った。千葉県は331件で同24.8%減少の大幅減となり、4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103.26万円で前年同月比14.9%上昇の2桁上昇となり、2020年5月から31か月連続で前年同月を上回った。多摩地区は50.03万円で同8.5%上昇し、2021年3月から21か月連続で前年同月を上回った。横浜市・川崎市は61.79万円で同13.8%上昇の2桁上昇となり、2020年6月から30か月連続で前年同月を上回った。神奈川県他は40.07万円で同14.5%上昇の2桁上昇となり、2020年12月から24か月連続で前年同月を上回った。埼玉県は40.89万円で同6.8%上昇し、2020年6月から30か月連続で前年同月を上回った。千葉県は34.35万円で同0.3%上昇と、ほぼ横ばいながら2020年8月から28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1029件で前年同月比16.1%減少の2桁減となり、11か月連続で前年同月を下回った。成約価格は3815万円で同6.6%上昇し、2020年11月から25か月連続で前年同月を上回った。前月比も2.3%上昇した。成約土地面積は前年同月比2.1%縮小し、成約建物面積も同2.1%縮小した。

《2022年11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]25万1360件(前年同月比0.3%減)、うち◇売物件=6万1237件(同26.3%増)◇賃貸物件=19万123件(同6.7%減)。[成約報告件数]2万3196件(同4.6%減)、うち◇売物件=6952件(同14.8%減)◇賃貸物件=1万6244件(同0.5%増)。[条件検索]1206万7865件(同1.9%減)。[図面検索]2325万1905件(同3.9%減)。[東日本月末在庫状況]55万8044件(同0.5%増)、うち◇売物件=15万7868件(同14.8%増)◇賃貸物件=40万176件(同4.2%減)。[総アクセス件数]4114万2450件(同1.6%減)。

《2022年11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=2797件(前年同月比18.1%減)。◇平均㎡単価=69.69万円(同14.4%上昇)。◇平均価格=4417万円(同13.3%上昇)。◇平均専有面積=63.38㎡(同0.9%縮小)。◇平均築年数=24.00年(前年同月23.39年)。◇新規登録件数=1万4469件(前月比12.0%減)。【中古戸建住宅】◇件数=1029件(前年同月比16.1%減)。全ての地域が前年同月比で減少し、東京都区部と多摩地区、埼玉県は11か月連続で前年同月を下回った。◇平均価格=3815万円(同6.6%上昇)。全ての地域が前年同月比で上昇し、千葉県は21か月連続、神奈川県他は17か月連続、東京都区部は11か月連続で前年同月を上回った。◇平均土地面積=142.12㎡(同2.1%縮小)。◇平均建物面積=103.28㎡(同2.1%縮小)。◇平均築年数=21.59年(前年同月21.37年)。◇新規登録件数=4538件(前月比10.4%減)。【新築戸建住宅】◇件数=337件(前年同月比13.1%減)、2か月ぶりの減少。◇平均価格=4092万円(同2.1%上昇)、25か月連続の上昇。◇平均土地面積=125.38㎡(同3.2%拡大)、2か月連続の拡大。◇平均建物面積=98.33㎡(同1.3%拡大)、2か月連続の拡大。【土地(面積100~200㎡)】◇件数=366件(前年同月比17.9%減)、16か月連続の減少。◇平均㎡単価=23.69万円(同14.4%上昇)、13か月連続の上昇。◇平均価格=3448万円(同15.5%上昇)、13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】03—5296—9350



調査統計

国交省、令和4年度2Qのリフォーム・リニューアル調査、前年比2.3%減

国土交通省では、令和4年度第2四半期(令和4年7~9月)に元請けとして受注した建築物リフォーム・リニューアル工事について、建設業許可業者5000者に対し調査を実施し、「建築物リフォーム・リニューアル調査報告」(令和4年度第2四半期受注分)を取りまとめた。

それによると、令和4年度第2四半期の受注高の合計は2兆9565億円で前年同期比2.3%減少した。うち、住宅に係る工事の受注高は1兆177億円で同2.8%増加し、非住宅建築物に係る工事の受注高は1兆9389億円で同4.8%減少した。

同調査は建築物のリフォーム・リニューアル工事の市場規模及び動向の把握を目的として、平成20年度から実施している。なお、平成30年度から調査実施周期及び公表周期を従前の半期ごとから四半期ごとに変更し、令和元年度調査から公表時期のさらなる早期化を図っている。

<令和4年度第2四半期受注分>

1. 受注高

【受注高】◇合計＝2兆9565億円(前年同期比2.3%減)◇住宅＝1兆177億円(同2.8%増)◇非住宅建築物＝1兆9389億円(同4.8%減)。

【工事種類別】①住宅＝◇増築工事185億円(同30.1%減)◇一部改築工事250億円(同3.2%減)◇改装・改修工事8177億円(同5.4%増)◇維持・修理工事1565億円(同3.4%減)。②非住宅建築物＝◇増築工事1325億円(同13.5%減)◇一部改築工事301億円(同55.3%減)◇改装・改修工事、維持・修理工事1兆7763億円(同2.2%減)。

【業種別(住宅)】「建築工事業」(6537億円、同26.5%増)、「職別工事業」(2607億円、同2.7%増)の順に多い。

【業種別(非住宅建築物)】「建築工事業」(6097億円、同12.2%減)、「電気、機械器具設置工事業」(3970億円、同23.2%減)の順に多い。

2. 工事内容

【用途別・構造別の受注高】◇住宅＝「木造」の「一戸建住宅」(4944億円、前年同期比9.5%増)、「コンクリート系構造」の「共同住宅」(4029億円、同0.5%増)の順に多い。◇非住宅建築物＝「鉄骨造」の「生産施設(工場、作業場)」(2738億円、同19.1%減)、「コンクリート系構造」の「事務所」(2588億円、同3.4%減)の順に多い。

【発注者別の受注高】◇住宅＝「個人」(6723億円、同4.7%増)、「管理組合」(1678億円、同16.5%増)の順に多い。◇非住宅建築物＝「民間企業等」(1兆4248億円、同11.0%減)、「公共」(4285億円、同18.9%増)の順に多い。

【工事目的別の受注件数(複数回答)】◇住宅＝「劣化や壊れた部位の更新・修繕」(169万8314件、同7.2%増)、「省エネルギー対策」(5万9063件、同5.4%減)の順に多い。◇非住宅建築物＝「劣化や壊れた部位の更新・修繕」(62万6685件、同3.3%減)、「省エネルギー対策」(4万131件、同30.7%減)の順に多い。

【工事部位別の受注件数(複数回答)】◇住宅＝「給水給湯排水衛生器具設備」(55万4469件、同1.7%増)、「内装」(43万173件、同17.6%増)の順に多い。◇非住宅建築物＝「電気設備」(18万4473件、同12.6%減)、「空気調和換気設備」(14万5790件、同13.5%増)の順に多い。

[URL] https://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_001119.html

【問合先】総合政策局 情報政策課 建設経済統計調査室 ストック統計係
03—5253—8111 内線 28615

住金機構、「リ・バース 60」2022年7～9月の付保申請は前年比17.6%増

(独)住宅金融支援機構は、住宅融資保険を活用したリバースモーゲージ型住宅ローン【リ・バース 60】の2022年7～9月分の利用実績等についてまとめた。

【【リ・バース 60】利用実績】<2022年7～9月分>◇付保申請戸数=474戸(前年同期比17.6%増、前期比10.7%増)。◇付保実績戸数=400戸(同35.6%増、同27.0%増)。◇付保実績金額=63.3億円(同61.4%増、同36.6%増)。◇取扱金融機関数(期末累計)=83機関(同10.7%増、同2.5%増)。

【【リ・バース 60】の借入申込者の利用実態】<2022年7～9月に付保申請のあった案件に係る平均値又は割合>◇申込者属性(平均)=年齢:70歳、年収:377万円。◇申込者属性(割合)=年金受給者(56.8%)、会社員(23.2%)、会社役員(5.7%)、個人経営(5.1%)、公務員(3.0%)、パート・アルバイト(3.0%)、ほか。◇資金使途(割合)=注文住宅(28.1%)、借換え(23.6%)、新築マンション(21.5%)、戸建リフォーム(16.7%)、中古マンション(5.3%)、ほか。◇資金計画(平均)=所要額:3008万円、融資額:1616万円、毎月支払額:3.7万円。◇利用地域(割合)=東京都(17.1%)、神奈川県(14.3%)、大阪府(11.2%)、埼玉県(9.5%)、千葉県(4.9%)、兵庫県(4.6%)、静岡県(3.8%)、ほか。◇住宅又は住宅ローンを必要とする理由(割合)=住宅が古い(43.9%)、借換え(23.4%)、住替え(16.2%)、ほか。◇利用タイプ(割合)=ノンリコース型(98.7%)、リコース型(1.3%)。

【URL】<https://www.jhf.go.jp/files/400363570.pdf>

【問合せ先】0120—9572—60

市場指標

不動研住宅価格指数、9月の首都圏総合は112.79Pで前月比0.03%下落

(一財)日本不動産研究所は2022年9月の「不動研住宅価格指数」[対象=首都圏の既存マンション、基準日・基準値=2000年1月・100ポイント(P)]をまとめた。首都圏総合(既存マンション)は112.79P(前月比0.03%下落)。【地域別の内訳】◇東京都=125.24P(前月比0.35%上昇)◇神奈川県=101.86P(同1.54%下落)◇千葉県=86.83P(同1.35%上昇)◇埼玉県=92.53P(同0.54%下落)。

【URL】<https://www.reinet.or.jp/?p=30026>

【問合せ先】研究部 E-mail: jrei-homepriceindex@imail.jrei.jp

市場動向

10月の首都圏・新築戸建の平均登録価格は前月比0.5%上昇、アットホーム調べ

アットホームがまとめた2022年10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「新築戸建の価格動向」によると、新築戸建の1戸当たりの平均登録価格(売り希望価格)は前月比0.5%上昇して4488万円となった。12か月連続して全8エリアが前年前月を上回り、上昇傾向が続く。東京都下、神奈川県(横浜市・川崎市/他)、埼玉県他、千葉県西部の5エリア

で2017年1月以降の最高額を更新した。神奈川県他は初の4000万円台になった。

〔首都圏8エリアの平均登録価格〕◇東京23区=6742万円(前月比0.6%下落、前年同月比12.5%上昇)◇東京都下=4739万円(同0.2%上昇、同8.1%上昇)◇横浜市・川崎市=5180万円(同0.6%上昇、同10.3%上昇)◇神奈川県他=4028万円(同1.3%上昇、同9.9%上昇)◇さいたま市=4395万円(同0.0%上昇、同6.0%上昇)◇埼玉県他=3603万円(同0.8%上昇、同6.0%上昇)◇千葉県西部=4177万円(前月比1.1%上昇、同8.4%上昇)◇千葉県他=3152万円(同0.3%下落、同7.9%上昇)。

〔URL〕<https://athome-inc.jp/news/data/market/shinchiku-kodate-kakaku-202210/>

【問合せ先】広報担当 03—3580—7504



講演会

不動産流通推進センター、「コンプライアンス講演会」来年1月18日開催

(公財)不動産流通推進センターは、「不動産業におけるコンプライアンス(職業倫理)確立に関する講演会2023新春」を2023年1月18日(水)に開催する。また、1月27日(金)からアーカイブ配信も行う。同センターは講演会を2020年度から毎年行っており、今回で3回目の開催となる。2022年度は、同センターがこれまで力を入れてきた、「公認不動産コンサルティングマスター」及び「宅建マイスター」を中心とした、個人の心持ちに対するコンプライアンス推進活動から一歩踏み込み、「組織レベルの浸透推進」をテーマに実施する。

<第一部>【開会の辞】坂本久氏[(公財)不動産流通推進センター理事長]。【基調講演】郷原信郎氏[郷原総合コンプライアンス法律事務所弁護士]。【インタビュー】①夏原武氏[「正直不動産」原案者]、②中山弘子氏[認定NPO法人消費者機構日本会長]。

<第二部>【当センターの取組みについて】真鍋茂彦氏[(公財)不動産流通推進センター教育事業部長]。【パネルディスカッション】◇パネリスト=竹井英久氏[(株)アトリウム代表取締役会長]、橋本明浩氏[東急リバブル(株)常勤監査役、「宅建マイスター・フェロー」、石井くるみ氏[日本橋くるみ行政書士事務所代表]、大澤健司氏[(株)K-コンサルティング代表取締役、「公認不動産コンサルティングマスター」(相続対策専門士、不動産エバリュエーション専門士)]、妹尾和江氏[リジュネビルド(株)代表取締役、「宅建マイスター・フェロー」、「公認不動産コンサルティングマスター」]。◇コーディネーター=本多信博氏[住宅評論家、(株)住宅新報顧問]。【閉会の辞】東潔氏[(公財)不動産流通推進センター副理事長]。

【日時】2023年1月18日(水)13:30~16:30(13:00開場)。【会場】損保会館「大会議室」(東京都千代田区)。【アーカイブ配信】2023年1月27日(金)~2月28日(火)予定。※配信手段YouTube。【受講料】無料(要事前申込)。※「公認不動産コンサルティングマスター」又は「宅建マイスター」の人が、同講演会の受講を「公認不動産コンサルティングマスター」更新要件(1/3)又は「宅建マイスター」★(星)1つに充当させる場合は、事務手数料2000円(消費税込み)を支払うこと。なお、要件を付与するためには、受講後アンケートに回答することも必要。申込方法など詳細は下記URLを参照すること。

〔URL〕<https://www.retpc.jp/koshu/compliance2201/>

【問合せ先】コンプライアンス講演会係 E-mail:movie@retpc.jp