

2023.4.14

No. 0491

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.zenjukyو.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 1.1%増、価格は 6.8%上昇****～東日本レイズ、3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:東日本レイズ)は、2023年3月度の「レイズシステム利用実績報告」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。東日本会員のレイズシステムへのアクセス状況は、登録件数が28万7630件で前年同月比2.1%増加、このうち売物件の登録件数は7万2966件で同39.3%増加し、賃貸物件の登録件数は21万4664件で同6.5%減少した。成約報告をみると、売物件が8308件で同0.8%減少、賃貸物件が2万6098件で同4.4%増加、成約報告の合計は3万4406件で同3.1%増加し、前年水準を上回った。

2023年3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3442件で前年同月比1.1%増加し、2月に続いて前年同月を上回った。成約㎡単価は69.83万円で同6.8%上昇し、2020年5月から35か月連続で前年同月を上回った。前月比も1.6%上昇した。成約価格は4441万円で前年同月比6.8%上昇し、2020年6月から34か月連続で前年同月を上回った。成約専有面積は63.59㎡で同0.02%拡大し、ほぼ横ばいながら2021年5月以来22か月ぶりに前年同月を上回った。地域別の成約件数をみると、埼玉県と神奈川県以外の地域が前年同月比で増加した。東京都区部は1536件で前年同月比4.0%増加し、2月に続いて前年同月を上回った。多摩地区は331件で同0.6%増加し、ほぼ横ばいながら8か月ぶりに前年同月を上回った。横浜市・川崎市は587件で同2.3%増加し、2月に続いて前年同月を上回った。神奈川県他は217件で同4.8%減少し、8か月連続で前年同月を下回った。埼玉県は359件で同8.4%減少し、2022年1月から15か月連続で前年同月を下回った。千葉県は412件で同1.7%増加し、2月に続いて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100.68万円で前年同月比3.7%上昇し、2020年5月から35か月連続で前年同月を上回った。多摩地区は51.57万円で同6.1%上昇し、2月に続いて前年同月を上回った。横浜市・川崎市は60.08万円で同9.1%上昇し、2020年6月から34か月連続で前年同月を上回った。神奈川県他は38.78万円で同4.3%上昇し、2020年12月から28か月連続で前年同月を上回った。埼玉県は44.52万円で同9.8%上昇し、2020年6月から34か月連続で前年同月を上回った。千葉県は36.74万円で同4.1%上昇し、2020年8月から32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1186件で前年同月比7.8%減少し、2022年1月から15か月連

続で前年同月を下回った。成約価格は3914万円で同4.6%上昇し、2020年11月から29か月連続で前年同月を上回った。前月比も1.3%上昇した。成約土地面積は同1.2%縮小し、成約建物面積も同0.9%縮小した。

《2023年3月度のレインズシステム利用実績報告》

【東日本会員のアクセス状況】[登録件数] 28万7630件(前年同月比2.1%増)、うち◇売物件=7万2966件(同39.3%増)◇賃貸物件=21万4664件(同6.5%減)。[成約報告件数] 3万4406件(同3.1%増)、うち◇売物件=8308件(同0.8%減)◇賃貸物件=2万6098件(同4.4%増)。[条件検索件数] 1326万2196件(同4.8%増)。[図面検索件数] 2720万4039件(同9.2%増)。[総アクセス件数] 4718万4850件(同9.3%増)。【東日本月末在庫状況(圏域)】49万2169件(同6.2%減)、うち◇売物件=16万9028件(同19.3%増)◇賃貸物件=32万3141件(同15.6%減)。

《2023年3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=3442件(前年同月比1.1%増)。◇平均㎡単価=69.83万円(同6.8%上昇)。◇平均価格=4441万円(同6.8%上昇)。◇平均専有面積=63.59㎡(同0.02%拡大)。◇平均築年数=23.33年(前年同月23.24年)。◇新規登録件数=1万7230件(前年同月比24.4%増)、3か月連続で前年同月を上回った。前月比も5.4%増。【中古戸建住宅】◇件数=1186件(前年同月比7.8%減)。全ての地域が前年同月比で減少し、多摩地区と埼玉県は2022年1月から15か月連続で前年同月を下回った。◇平均価格=3914万円(同4.6%上昇)。多摩地区以外の地域が前年同月比で上昇し、千葉県は25か月連続、神奈川県他は21か月連続、埼玉県は11か月連続で前年同月を上回った。◇平均土地面積=137.24㎡(同1.2%縮小)。◇平均建物面積=103.03㎡(同0.9%縮小)。◇平均築年数=21.95年(前年同月21.03年)。◇新規登録件数=5450件(前年同月比35.1%増)、3か月連続で前年同月を上回った。前月比も6.6%増。【新築戸建住宅】◇件数=374件(前年同月比3.6%減)、4か月ぶりの減少。◇平均価格=4063万円(同0.2%上昇)、2か月連続の上昇。◇平均土地面積=125.86㎡(同6.1%拡大)、2か月ぶりの拡大。◇平均建物面積=99.58㎡(同2.7%拡大)、2か月連続の拡大。【土地(面積100~200㎡)】◇件数=437件(前年同月比3.3%減)、20か月連続の減少。◇平均㎡単価=23.04万円(同3.1%上昇)、17か月連続の上昇。◇平均価格=3308万円(同2.4%上昇)、17か月連続の上昇。

[URL] <http://www.reins.or.jp/library/2023.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、民間住宅ローン調査、令和3年度の個人向け新規貸出額は約20.8兆円

国土交通省がまとめた「令和4年度民間住宅ローンの実態に関する調査結果報告書」(調査期間=令和4年10~11月、ただし、件数、金額に関する設問については令和3年度末実績)によると、民間金融機関が個人向けに貸し出した住宅ローンの供給実績について、令和3年度の新規貸出額は20兆7948億円で、前年度比9811億円増加した。

この調査は、国民の計画的な住宅取得を円滑に実現していく上で、市場における住宅ローンの供給状況を把握することは重要であるとの観点から、住宅金融政策の検討と立案を行っていくための統計データを収集することを目的として、住宅ローンを提供している民間金融機関 1242 機関を対象にして調査票により実施したもので、回答数は 1136 機関(回答率 91.5%)。

【個人向け住宅ローンの実績】

1. 新規貸出額及び貸出残高の実績

(1) 総合計。◇**新規貸出額**＝令和 3 年度は 20 兆 7948 億円で、前年度比 9811 億円増加。◇**貸出残高**＝令和 3 年度末時点では 191 兆 5725 億円で、前年度末比 9 兆 9224 億円増加。

(2) **新規貸出額の使途別実績**。①**使途別割合**＝令和 3 年度の新規貸出額の内訳は、新築住宅向けが 73.4%、既存(中古)住宅向けが 20.8%、借換え向けが 5.8%。既存(中古)住宅向けの割合が増加し、新築住宅向けの割合は減少。②**新築住宅の建設・購入等に係る実績**＝令和 3 年度の新築住宅向け新規貸出額は 10 兆 997 億円で、前年度比 1 兆 1180 億円増加。③**既存(中古)住宅の購入等に係る実績**＝令和 3 年度の既存(中古)住宅向け新規貸出額は 2 兆 6553 億円で、前年度比 4283 億円増加。④**他の住宅ローンからの借換えの実績**＝令和 3 年度の借換え向け新規貸出額は 1 兆 507 億円で、前年度比 297 億円増加。

(3) **金利タイプ別の実績**。①**変動金利型・固定金利型(全期間固定金利型・固定金利期間選択型)・証券化ローンの割合**。◇**新規貸出額**＝令和 3 年度は「変動金利型」(76.2%)の割合が最も高く、前年度比 6.2 ポイント(P)増加。「全期間固定金利型」(3.4%)の割合は前年度比増加し、「証券化ローン」(6.8%)、「固定金利期間選択型」(13.5%)の割合は前年度比減少。◇**貸出残高**＝令和 3 年度末時点では「変動金利型」(65.7%)の割合が最も高く、前年度末比 3.8P 増加。「証券化ローン」(7.6%)、「固定金利期間選択型」(23.0%)の割合は減少。②**固定金利期間別(2年・3年・5年・10年・10年以下その他・10年超)の割合**。◇**新規貸出額**＝令和 3 年度は「固定金利期間選択型(10年)」(47.3%)の割合が引き続き最も高いが、前年度比 3.2P 減少。「固定金利期間選択型(10年超)」(6.4%)、「固定金利期間選択型(3年)」(29.3%)、「固定金利期間選択型(2年)」(12.8%)の割合は増加。◇**貸出残高**＝令和 3 年度末時点では「固定金利期間選択型(10年)」(62.4%)の割合が引き続き最も高いが、前年度末比 2.1P 減少。「固定金利期間選択型(10年超)」(7.1%)、「固定金利期間選択型(10年以下その他)」(1.7%)、「固定金利期間選択型(3年)」(16.2%)、「固定金利期間選択型(2年)」(6.4%)の割合は増加。

2. 長期・固定金利の住宅ローン等に関する融資審査等

(1) **審査方法**＝「スコアリング方式では審査を行っていない」(59.7%)と回答した機関の割合が引き続き最も高いものの、「スコアリング方式により一部審査を行っている」(24.9%)又は「スコアリング方式を中心にして審査を行っている」(15.5%)と回答した機関の割合は引き続き 4 割を超えている。

(2) **審査項目**＝「完済時年齢」(98.7%)、「健康状態」(97.9%)、「借入時年齢」(97.2%)、「担保評価」(96.1%)、「勤続年数」(93.2%)、「連帯保証」(93.1%)、「返済負担率」(93.0%)、「年収」(92.9%)等について、引き続き 9 割以上の機関が融資を行う際の審査項目としている。

(3) **固定期間 10 年超の住宅ローンのリスクヘッジの方法**＝「リスクヘッジは特に行ってい

ない」(52.1%)と回答した機関の割合は増加し、5割を超えている。リスクヘッジの方法は、「新規貸出金利の調整を行う事によりリスクヘッジする」(18.0%)等の割合は増加。

【賃貸住宅の建設・購入に係る融資(アパートローン)の実績】

◇**新規貸出額**＝令和3年度の賃貸住宅向け新規貸出額は2兆6700億円で、前年度比4540億円増加。◇**貸出残高**＝令和3年度末の賃貸住宅向け貸出残高は35兆1043億円で、前年度末比1兆8236億円増加。

【住宅ローンの商品ラインアップ】

19の住宅ローン商品のうち、「現在、商品として取り扱っている」割合が高いのは「金利タイプ(変動金利型)」(95.7%)、「金利タイプ(固定金利期間選択型)」(93.0%)となっている。また、「商品化を検討中」の割合が高いのは「リバースモーゲージ」(17.4%)となっている。一方、「取り扱っていたが、廃止した」割合が高いのは「金利タイプ(全期間固定金利型)」(11.9%)となっている。

[URL] https://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000182.html

【問合せ先】住宅局 住宅経済・法制課 住宅金融室 03—5253—8111 内線 39727



市場指標

不動研住宅価格指数、1月の首都圏総合は前月比0.43%上昇

(一財)日本不動産研究所は2023年1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。

不動研住宅価格指数は、東京証券取引所が2011年4月から2014年12月まで「東証住宅価格指数(試験算出)」として公表していた指数を引き継ぐもので、算出する地域は東京・神奈川・千葉・埼玉の各都県と首都圏総合の5つとなっている。

首都圏総合(既存マンション)＝115.23P(前月比0.43%上昇)、4か月連続上昇。[地域別の内訳] ◇東京都＝128.59P(前月比0.48%上昇)、5か月連続上昇 ◇神奈川県＝102.69P(同0.39%上昇)、2か月ぶり上昇 ◇千葉県＝90.83P(同1.86%上昇)、3か月連続上昇 ◇埼玉県＝91.99P(同1.14%下落)、3か月ぶり下落。

[URL] <https://www.reinet.or.jp/?p=30833>

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



周知依頼

「『農地付き空き家』の手引き」の取扱いの変更について、国交省から周知依頼

「『農地付き空き家』の手引き」の取扱いの変更について、国土交通省から当協会に、周知依頼があった。

同省では地方における空き家の利活用や移住促進等に向け、「農地付き空き家」を円滑に活用する取組みについて関連制度や運用事例等を「農地付き空き家」の手引きとしてまとめている。

令和5年4月1日に、「農業経営基盤強化促進法等の一部を改正する法律」(令和4年法律

第 56 号)が施行されたことに伴い、「農地法」(昭和 27 年法律第 229 号)の農地の権利移動の許可に係る下限面積要件が廃止された。

これを受け、「『農地付き空き家』の手引き」における面積要件に係る記載(第 2 章 取組みを進めるに当たっての手続きガイド 2. 空き家に付随した農地の別段の面積の設定一等)についても、令和 5 年 4 月以降、考慮する必要がなくなったので、取扱いの変更について連絡している。引き続き、農地付き空き家の一層の流通・利活用に向けて、当協会においても会員に周知するよう、協力を依頼している。

「『農地付き空き家』の手引き」の取扱いの変更の詳細は、下記の国土交通省 URL を参照すること。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk2_000095.html

(国土交通省「『農地付き空き家』の手引き」)

【問合せ先】 国土交通省 不動産・建設経済局 土地政策課 03—5253—8111 内線 30643

(『農地付き空き家』の手引きに関すること)



事業者募集

国交省、「住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業」の募集を開始

国土交通省は、令和 5 年度「住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業」を行う民間事業者等の募集(国による直接補助[この補助とは別に地方公共団体が補助を行っている場合がある])を開始した。

住宅に困窮する子育て世帯や高齢者世帯等の住宅確保要配慮者のニーズの高まりに対応するため、新たな住宅セーフティネット制度の枠組みのもと、空き家等の既存住宅等を改修して住宅確保要配慮者(低額所得者、高齢者、障害者や子育て世帯など、住宅の確保に特に配慮を要する人)専用の住宅とする民間事業者等を支援する。

【主な要件】◇住宅確保要配慮者専用の住宅として登録すること、◇公営住宅に準じた家賃の額以下であること、等。

【補助対象工事】①共同居住用の住居とするための改修・間取り変更、②バリアフリー改修(外構部分のバリアフリー化含む)、③防火・消火対策工事、④子育て世帯対応改修工事(子育て支援施設の併設を含む)、⑤耐震改修、⑥「新たな日常」に対応するための工事、⑦省エネルギー改修(開口部または躯体[外壁、屋根・天井または床]に係る断熱改修に限る)、⑧交流スペースを設置する工事、等。【補助率・限度額】改修工事 1/3(上限 50 万円/戸、等)。ただし、上記①②③④⑤⑧のいずれかを実施する場合、別途上限に加算あり。

【応募締切】令和 6 年 2 月 16 日(金)まで。【応募方法】応募締切までに、事務局へ申請書を電子メールで提出すること。交付申請要領・様式等は、事務局より入手又は電子メールで問い合わせること。

<事務局> 住宅確保要配慮者専用賃貸住宅改修事業交付事務局

<https://www.how.or.jp/koufu/snj.html>

E-mail : snj@how.or.jp

〔URL〕 https://www.mlit.go.jp/report/press/house07_hh_000262.html

【問合せ先】 住宅局 安心居住推進課 03—5253—8111 内線 39854、39856