

2023.4.21

No. 0492

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、成約件数 6.5%減、成約価格 10.0%上昇
～東日本レイズ、2022年度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、首都圏[1都3県・6地域=東京都(東京都区部、多摩地域)、埼玉県、千葉県、神奈川県(横浜・川崎市、神奈川県他地域)]における2022年度(2022年4月～2023年3月)の「不動産流通市場の動向」をまとめた。

【中古マンション概況】

成約件数は3万5381件(前年度比6.5%減)と、2年ぶりに前年度を下回り、7年ぶりに3万5000件台となっている。都県・地域別に見ると、全ての都県・地域で前年度を下回っている。成約物件の1㎡当たり単価は首都圏平均で68.55万円(同11.7%上昇)で、10年連続の上昇。この10年で78.5%上昇している。都県・地域別に見ると、全ての都県・地域で前年度を上回り、多摩地域(及び東京都全体)、埼玉県、神奈川県他地域(及び神奈川県全体)で2桁台の上昇となっている。成約物件価格は4343万円(同10.0%上昇)で、㎡単価と同様に10年連続で上昇し、4300万円台となっている。都県・地域別に見ると、全ての都県・地域で前年度を上回り、多摩地域、埼玉県、神奈川県他地域(横浜・川崎市以外)で2桁台の上昇となっている。成約物件を価格帯別に見ると、5000万円以上の各価格帯で成約件数が増加し、成約件数全体に占める比率も拡大している。成約物件の平均専有面積は63.36㎡(同1.6%縮小)と2年連続で前年度を下回っている。平均築年数は23.48年(前年度22.96年)と経年化が進んでいる。

新規登録件数は18万1149件。新規登録物件の1㎡当たり単価は首都圏平均で72.59万円。また、価格は4058万円。新規登録物件の平均専有面積は55.91㎡。平均築年数は28.46年(前年度27.42年)となっている。

【中古戸建住宅概況】

成約件数は1万3132件(前年度比10.9%減)と、5年ぶりに前年度を下回り、3年ぶりに1万3000件台となっている。都県・地域別に見ると、全ての都県・地域で前年度を下回っている。成約物件価格は首都圏平均で3801万円(同7.9%上昇)と、4年連続で前年度を上回っている。都県・地域別に見ると、全ての都県・地域で前年度を上回り、神奈川県他地域(横浜・川崎市以外)で2桁台の上昇となっている。成約物件を価格帯別に見ると、7000万円以上の各価格帯で成約件数が増加し、3000万円以上の各価格帯で成約件数全体に占める比率が拡大している。成約物件の平均土地面積は145.16㎡(同2.1%拡大)、建物面積は104.17㎡(同0.2%拡大)となっている。平均築年数は21.52年(前年度21.12年)と経年化にシフトしている。

新規登録件数は5万4673件。新規登録物件価格は4395万円。新規登録物件の土地面積は162.10㎡、建物面積は105.95㎡。新規登録物件の平均築年数は23.72年(前年度23.84年)となっている。

【新築戸建住宅概況】

成約件数は4368件(前年度比5.0%減)と、2年連続で前年度を下回っている。都県・地域別に見ると、埼玉・千葉両県を除く都県・地域で前年度を下回っている。成約物件価格は首都圏平均で4133万円(同3.9%上昇)と、4年連続で前年度を上回っている。都県・地域別に見ると、全ての都県・地域で上昇している。成約物件の土地面積は122.31㎡(同0.1%拡大)、建物面積は98.35㎡(同0.6%拡大)となっている。

新規登録件数は5万7837件。新規登録物件の価格は4514万円。新規登録物件の土地面積は117.23㎡、建物面積は98.03㎡となっている。

【土地(100~200㎡)概況】

成約件数は4485件(前年度比19.9%減)で、2年連続で前年度を下回っている。都県・地域別に見ると、全ての都県・地域で前年度を下回っている。成約物件の1㎡当たり単価は首都圏平均で23.97万円(同14.3%上昇)で、2年連続で前年度を上回っている。都県・地域別に見ると、全ての都県・地域で上昇している。成約物件価格は3467万円(同14.2%上昇)で、2年連続で前年度を上回っている。

新規登録件数は2万9830件。新規登録物件の1㎡当たり単価は29.28万円。新規登録物件価格は4118万円となっている。

[URL] http://www.reins.or.jp/pdf/trend/sf/sf_202204-202303.pdf

【問合せ先】03—5296—9350



調査統計

東京都、「東京の土地利用 令和3年東京都区部」を作成

東京都は、このたび、令和3年度に東京都の23区を対象に実施した土地利用現況調査の結果の概要を「東京の土地利用 令和3年東京都区部」として取りまとめた。

同調査は、東京の土地利用の現況と変化の動向を把握するため、昭和35年から概ね5年ごとに実施している。

＜調査結果の概要＞①土地利用別の変化としては宅地などが増加。農用地、未利用地等などが減少＝◇宅地：約3万7062ha(平成28年比約336ha増加)。◇農用地：約484ha(同約73ha減少)。◇未利用地等：約1303ha(同約195ha減少)。②宅地における建物用途別の利用率では、集合住宅用地などが上昇、専用工場用地、住居併用工場用地などが低下傾向＝◇集合住宅用地：28.2%(平成28年比1.0ポイント上昇)。◇専用工場用地：2.2%(同0.3ポイント低下)。◇住居併用工場用地：1.3%(同0.2ポイント低下)。③容積率(宅地面積に対する建物延べ面積)は増加＝◇区部全体：平成28年189.9%→令和3年196.5%。④建物の延べ面積の用途別の比率では、集合住宅などの比率が上昇＝◇集合住宅：38.9%(平成28年比1.3ポイント上昇)。◇独立住宅：18.8%(同0.5ポイント低下)。⑤建物構造比率(建築面積ベース)は、68.3%が耐火造・準耐火造で、平成28年比2.7ポイント上昇。

「東京の土地利用 令和3年東京都区部」の冊子(A4判・全58頁)のPDFデータは、下記URLに掲載されている。

【URL】 https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/seisaku/tochi_c/tochi_kekka_r3.html

【問合せ先】 都市整備局 都市づくり政策部 土地利用計画課 03—5388—3261

住金機構、2022年10～12月期の住宅ローン新規貸出額は8.8%減の4.9兆円

(独)住宅金融支援機構は「2022年10～12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)に関するもの。

【調査結果の主なポイント】 2022年10～12月期の金融機関等の住宅ローン新規貸出額(借換えを含む)は4兆9318億円と前年同期比8.8%減少した。

【住宅ローン新規貸出額[2022年10～12月期]】◇合計4兆9318億円(前年同期比8.8%減)。うち、◇国内銀行3兆5959億円(同7.8%減)、◇信用金庫3865億円(同7.8%減)、◇信用組合589億円(同8.8%増)、◇全国信用協同組合連合会0円(前年同期0円)、◇労働金庫3903億円(前年同期比11.4%減)、◇生命保険会社280億円(同34.6%増)、◇住宅金融専門会社等965億円(同21.1%増)、◇住宅金融支援機構[フラット35(買取型)]3734億円(同24.1%減)、◇住宅金融支援機構(個人向け直接融資)23億円(同50.9%減)。

【URL】 https://www.jhf.go.jp/about/research/loan_zandaka.html

【問合せ先】 国際・調査部 03—5800—8074

市場動向

2月の首都圏・中古Mの平均登録価格は前月比0.6%下落、アットホーム調べ

アットホームがまとめた2023年2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「中古マンションの価格動向」によると、中古マンションの1戸当たりの平均登録価格(売り希望価格)は前月比0.6%上昇して3928万円(前年同月比7.2%上昇)となった。

20か月連続して全8エリアで前年同月を上回った。東京23区、神奈川県(横浜市・川崎市/他)、千葉県西部の4エリアで2017年1月以降の最高額を更新した。

なお、千葉県西部は柏市、松戸市、流山市、我孫子市、市川市、浦安市、習志野市、船橋市の8市が対象。

【首都圏8エリアの平均登録価格】◇東京23区=4962万円(前月比1.0%上昇、前年同月比7.0%上昇)◇東京都下=3183万円(同0.7%下落、同8.7%上昇)◇横浜市・川崎市=3403万円(同0.5%上昇、同8.7%上昇)◇神奈川県他=2609万円(同1.1%上昇、同12.7%上昇)◇さいたま市=3473万円(同0.6%下落、同8.5%上昇)◇埼玉県他=2616万円(同0.3%下落、

同 10.2%上昇)◇千葉県西部=2999 万円(同 0.8%上昇、同 18.1%上昇)◇千葉県他=2015 万円(同 1.9%下落、同 11.7%上昇)。

〔URL〕 <https://athome-inc.jp/news/data/market/chuuko-mansion-202302/>

【問合せ先】 広報担当 03—3580—7504



事業者募集

東京都、「東京ささエール住宅貸主応援事業」の申請受付を開始

東京都は、「東京ささエール住宅貸主応援事業」の申請受付を開始した。申請手続きが一本化、耐震改修費補助が新たに追加された。

都は、東京ささエール住宅(セーフティネット住宅)のうち、住宅確保要配慮者のみ入居可能な専用住宅を 2030 年度末までに 3500 戸供給することを目標に掲げており、その実現に向けた取組みを進めている。

今年度は、各補助メニューをパッケージ化し、1 回の申請で様々な補助メニューを活用できるようにするとともに、耐震性が不十分な住宅であっても登録が進むよう耐震改修費に係る都の直接補助を新設する等、賃貸住宅の経営者にとって分かりやすく魅力的な補助制度となるよう見直しを行った。貸主等がパッケージ化した各種補助メニューから必要に応じて自由に選択できるようになっている。

【メニュー①[新規]耐震改修費補助】補助率=5/6。補助上限額=250 万円/戸。補助対象経費=耐震改修工事費、除去工事費(耐震性を満たさない住宅の建替えを実施した場合の除去費)。**【メニュー②住宅設備改善費補助】**補助率=1/2。補助上限額=50 万円/戸。補助対象経費=バリアフリー改修工事費、附帯設備設置工事費。**【メニュー③[補助率拡充]見守り機器設置費等補助】**補助率=2/3。補助上限額=4 万円/戸。補助対象経費=見守り機器設置費、見守りサービスの初期費用。**【メニュー④[直接補助化]少額短期保険等保険料補助】**補助率=2/3。補助上限額=4000 円/戸。補助対象経費=少額短期保険料。

【補助対象者】貸主(民間賃貸住宅の所有者や登録事業者)。なお、借主(専用住宅の入居者)も一部の補助メニューを活用することができる。

【主な要件】◇専用住宅に新たに登録すること、◇専用住宅として一定期間登録を維持すること、◇各補助事業の契約は、必ず補助金の交付決定後に行うこと一等。

詳細は下記の住宅政策本部ホームページを参照すること。

〔URL〕 https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/bunyabetsu/jutaku_fudosan/lender_hojo.html

【問合せ先】 住宅政策本部 民間住宅部 安心居住推進課 住宅セーフティネット担当
03—5388—3320(直通) E-mail : S1090102@section.metro.tokyo.jp

国交省、「省CO₂先導プロジェクト 2023」の第 1 回提案募集を開始

国土交通省は、省エネ・省CO₂に係る先導的な技術を導入した住宅・建築物のリーディングプロジェクトを支援する「令和 5 年度サステナブル建築物等先導事業(省CO₂先導型)」

〔「省CO₂先導プロジェクト2023」〕の第1回提案募集を開始した。

【募集部門と主な事業要件】

①一般部門(建築物[非住宅]、共同住宅、戸建住宅)＝CO₂の削減、健康、災害時の継続性、少子化対策等に寄与する先導的な技術が導入されるものであること—など。②中小規模建築物部門(非住宅)＝おおむね①と同様。③LCCM(ライフ・サイクル・カーボン・マイナス)低層共同住宅部門(共同住宅)＝◇強化外皮基準(ZEH水準の断熱性能)を満たすもの、◇再生可能エネルギーを除き、一次エネルギー消費量が現行の省エネ基準値から25%以上削減されているもの、◇ライフサイクルCO₂の評価結果が0以下となるもの—など。※戸建住宅についてはLCCM住宅整備推進事業(<https://lccm-shien.jp/>)を確認すること。④分譲住宅トップランナー事業者部門(共同住宅)＝ZEH水準の省エネ性能を満たすもの—など。

【補助額・スケジュール等】＜補助対象＞設計費、建設工事費等のうち、先導的と評価された部分。＜補助率＞補助対象工事の1/2—等。＜限度額＞原則5億円/プロジェクト—等。＜事業期間＞採択年度を含め原則4年以内に完了。**【応募締切】**5月31日(水)まで。

【応募方法・採択】応募方法、募集要領等の詳細や過去の採択事例は、下記の事務局ホームページを確認すること。応募提案については審査の上、8月下旬頃を目処に採択事業を公表する予定。

＜事務局＞サステナブル建築物等先導事業(省CO₂先導型)評価事務局
<https://www.kenken.go.jp/shouco2/>
E-mail : shoco2@hyoka-jimu.jp

〔URL〕https://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_001155.html

【問合先】住宅局 参事官(建築企画担当)付 03—5253—8111 内線 39458
(制度に関する担当)



お知らせ

共同住宅の建物内に調査員が立入りを予定する統計調査への協力について

国は、4月以降、労働力調査、小売物価統計調査、家計調査等、順次、各種の統計調査を実施している。それらの調査においては、統計調査員が調査票の配布・収集等のため、共同住宅の建物への立入りが予定されている。

各種統計調査は、法令に基づく正当なものなので、統計調査員が訪問した際は、マンション・アパートの管理組合、管理会社、管理人は、各種調査に協力していただくよう当協会に要請があった。統計調査の主なものについては下記URLを参照すること。

〔URL〕<https://www.stat.go.jp/data/roudou/index.html> (総務省「労働力調査」)
<https://www.stat.go.jp/data/kouri/index.html> (総務省「小売物価統計調査(家賃調査)」)
<https://www.stat.go.jp/data/kakei/index.html> (総務省「家計調査」)
<https://www.stat.go.jp/data/joukyou/index.html> (総務省「家計消費状況調査」)
<https://www.env.go.jp/earth/ondanka/ghg/kateiCO2tokei.html>
(環境省「家庭部門のCO₂排出実態統計調査」)
<https://www.esri.cao.go.jp/jp/stat/shouhi/shouhi.html> (内閣府「消費動向調査」)

【問合先】総務省 統計局 03—5273—2020(代表)