

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、コロナ禍の反動で前年比 110.4%増

～東日本レイズ、4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、2021年4月度の「レイ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。東日本のレイズシステム利用実績は、新規登録件数が22万8961件で前年同月比15.6%増加、このうち売物件の登録件数は4万8957件で同17.2%減少し、賃貸物件の登録件数は18万4件で同29.6%増加した。成約報告をみると、売物件が8704件で同69.8%増加、賃貸物件が1万6714件で同31.0%増加、成約報告の合計は2万5418件で同42.1%増加し、前年水準を上回った。

4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3428件で、前年同月がコロナ禍で大きく減少した反動により、前年同月比110.4%増加の大幅増となった。一昨年(2019年)同月(3440件)と比較すると0.3%減となり、コロナ禍以前の水準をおおむね回復している。成約㎡単価は59.10万円と同16.1%上昇の2桁上昇となり12か月連続、成約価格は3826万円と同19.5%上昇の2桁上昇となり11か月連続で前年同月を上回った。成約専有面積は64.74㎡と同2.9%拡大した。地域別の成約件数をみると、全ての地域が前年同月比で80～140%台の大幅増となった。東京都区部は1416件で前年同月比110.7%増加の大幅増、多摩地区は341件で同143.6%増加の大幅増となり、双方共前月に続いて前年同月を上回った。横浜市・川崎市は615件で同121.2%増加の大幅増、神奈川県他は228件で同103.6%増加の大幅増となり、双方共前月に続いて前年同月を上回った。埼玉県は418件で同87.4%増加の大幅増となり、4か月連続で前年同月を上回った。千葉県は410件で同101.0%増加の大幅増となり、前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。東京都区部は89.25万円と同16.7%上昇と2桁上昇となり、12か月連続で前年同月を上回った。多摩地区は44.43万円と同10.9%上昇と2桁上昇し、前月に続いて前年同月を上回った。横浜市・川崎市は49.95万円と同6.2%上昇し、11か月連続で前年同月を上回った。神奈川県他は31.91万円と同9.8%上昇し、5か月連続で前年同月を上回った。埼玉県は35.42万円と同18.1%上昇の2桁上昇となり、11か月連続で前年同月を上回った、千葉県は31.69万円と同31.2%上昇の大幅上昇となり、9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1347件で、前年同月がコロナ禍で大きく減少した反動により、前年同月比98.1%増加の大幅増となり10か月連続で前年同月を上回った。コロナ禍以前の

一昨年(2019年)同月の水準(1173件)を上回り、1990年5月の同機構発足以降、4月としては過去最多となった。成約価格は3406万円で同24.8%上昇の大幅上昇となり、6か月連続で前年同月を上回った。成約土地面積は同9.5%縮小し、成約建物面積は同0.3%縮小した。

《2021年4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]22万8961件(前年同月比15.6%増)、うち◇売物件=4万8957件(同17.2%減)◇賃貸物件=18万4件(同29.6%増)。
[成約報告件数]2万5418件(同42.1%増)、うち◇売物件=8704件(同69.8%増)◇賃貸物件=1万6714件(同31.0%増)。
[条件検索]1179万8853件(同29.1%増)。
[図面検索]2382万666件(同40.1%増)。
[東日本月末在庫状況]47万4313件(同4.9%増)、うち◇売物件=14万2337件(同29.0%減)◇賃貸物件=33万1976件(同32.0%増)。
[総アクセス件数]4046万9257件(同38.5%増)。

《2021年4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=3428件(前年同月比110.4%増)。◇平均㎡単価=59.10万円(同16.1%上昇)。◇平均価格=3826万円(同19.5%上昇)。◇平均専有面積=64.74㎡(同2.9%拡大)。◇平均築年数=22.47年(前年同月24.02年)。◇新規登録件数=1万3539件で前年同月比6.3%減少し、2019年9月から20か月連続で前年同月を下回った。前月比も0.8%減少した。

【中古戸建住宅】◇件数=1347件(前年同月比98.1%増)。全ての地域が前年同月比で50~170%台の大幅増となった。千葉県は11か月連続、横浜市・川崎市と埼玉県は9か月連続で前年同月を上回った。◇平均価格=3406万円(同24.8%上昇)。全ての地域が前年同月比で10~30%台の上昇となり、神奈川県他は7か月連続で前年同月を上回った。◇平均土地面積=147.22㎡(同9.5%縮小)。◇平均建物面積=105.95㎡(同0.3%縮小)。◇平均築年数=20.78年(前年同月22.38年)◇新規登録件数=4644件で前年同月比7.4%減少し、2020年3月から14か月連続で前年同月を下回った。前月比は4.1%増加した。

【新築戸建住宅】◇件数=472件(前年同月比31.1%増)、5か月ぶりの増加。◇平均価格=3956万円(同22.0%上昇)、6か月連続の上昇。◇平均土地面積=117.95㎡(同6.3%縮小)、4か月連続の縮小。◇平均建物面積=97.70㎡(同1.8%縮小)、7か月連続の縮小。

【土地(面積100~200㎡)】◇件数=579件(前年同月比73.9%増)、4か月連続の増加。◇平均㎡単価=19.75万円(同13.7%上昇)、3か月連続の上昇。◇平均価格=2876万円(同13.2%上昇)、3か月連続の上昇。

[URL] <http://www.reins.or.jp/library/>(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2年度住宅市場動向調査、既存戸建住宅の購入価格が最高値更新

国土交通省は、令和2年度住宅市場動向調査(令和元年度分)の結果を取りまとめた。同調査は、個人の住宅建設に関し、資金調達方法・影響を受けたこと等についての実態を把握し、今後の住宅政策の企画立案の基礎資料とすることを目的として、平成13年度から毎年度実

施しているもの。今回の調査では、既存戸建住宅の購入価格が調査開始以来、過去最高値を更新した。

【調査の概要】①調査対象者＝令和元年度中(平成31年4月～令和2年3月)に住替え・建替え・リフォームを行った世帯を対象として、注文住宅、分譲住宅、既存住宅、民間賃貸住宅及びリフォーム住宅の別に調査を行った。②調査項目＝住替え・建替え前後の住宅、世帯の状況、住宅取得等の資金調達の状況等。

【調査結果の概要】①購入価格＝既存戸建住宅が平成13年度の調査開始以来、過去最高(2894万円)となり、その他住宅では既存マンション以外は、前年度と比較しおおむね横ばい。②住宅選択の理由＝分譲マンション取得世帯では、「住宅の立地環境が良かったから」を選択する割合が前年度調査よりも増加し、引き続き高水準で推移(令和元年度調査61.3%→令和2年度調査69.4%)。③設備等に関する選択の理由＝注文住宅取得世帯では「高気密・高断熱住宅だから」(56.5%)、分譲戸建住宅、分譲マンション及び民間賃貸住宅取得世帯では「間取り・部屋数が適当だから」(分譲戸建住宅68.0%、分譲マンション82.4%、民間賃貸住宅63.8%)を選択する割合が最も高かった。

調査の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/house02_hh_000168.html

【問合せ先】住宅局 住宅政策課 03—5253—8111 内線 39217、39234

国交省、1月の既存住宅販売量指数、全国において前月比10.3%下落

国土交通省は、令和3年1月分の「既存住宅販売量指数・季節調整値」をまとめた。同指数は平成22年(2010年)平均を100として、登記データを基に個人が購入した既存住宅の移転登記量を加工・指数化したもので、毎月速報値が公表されている。

【全国】◇「合計(戸建住宅・マンション)・季節調整値」=105.1(前月比10.3%下落、前年同月比5.0%下落)、「合計(戸建住宅・30㎡未満除くマンション)・季節調整値」=100.8(同10.1%下落、同3.8%下落)。◇「戸建住宅・季節調整値」=105.8(前月比7.0%下落)、「マンション・季節調整値」=104.6(同13.0%下落)、「30㎡未満除くマンション・季節調整値」=95.1(同13.5%下落)。

〔URL〕https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo05_hh_000001_00030.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

国交省、3月の建設労働需給調査、全国8職種の過不足率は0.3%の不足

国土交通省は、令和3年3月の「建設労働需給調査結果」をまとめた。この調査は、全国の型わく工(土木と建築)、左官、とび工、鉄筋工(土木と建築)＝6職種と、電工、配管工の2職種を加えた8職種を対象に、令和3年3月10日～20日までの間の1日(日曜、休日を除く)を調査対象日として過不足率を調べたもの。

全国の8職種の過不足率は、2月が0.5%の不足、3月が0.3%の不足となり、0.2ポイント[P]不足幅が縮小(前年同月比では0.3P不足幅が縮小)した。また、東北地域の8職種の

過不足率は、2月が0.5%の不足、3月が0.1%の過剰となり、0.6P不足幅が縮小(前年同月比では0.1P不足幅が縮小)した。今後、8職種の労働者の確保見通しは、全国及び東北地域とも「普通」となっている。

〈令和3年3月の職種別過不足率の状況〉[プラス(+)は不足、マイナス(▲)は過剰]◇型わく工(土木)=+0.8%(前月比+0.2P、前年同月比+0.2P)◇型わく工(建築)=+0.7%(同+0.8P、同+1.3P)◇左官=+0.1%(同▲0.4P、同▲0.9P)◇とび工=▲0.0%(同▲0.3P、同▲0.9P)◇鉄筋工(土木)=▲0.1%(同▲0.6P、同▲0.1P)◇鉄筋工(建築)=▲0.3%(同▲0.6P、同+0.4P)◇6職種計=+0.2%(同▲0.1P、同0.0P)◇電工=+0.4%(同▲0.3P、同▲0.6P)◇配管工=+0.9%(同▲0.2P、同▲0.5P)◇8職種計=+0.3%(同▲0.2P、同▲0.3P)。

[URL] https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo14_hh_000001_00039.html

【問合せ先】不動産・建設経済局 建設市場整備課 03—5253—8111 内線 24853、24854

市場指標

不動研住宅価格指数、2月の首都圏総合は前月比8か月連続の上昇

(一財)日本不動産研究所は2021年2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)は96.96P(前月比0.85%上昇)で、8か月連続で上昇した。

[地域別の内訳] ◇東京都=107.77P(前月比0.66%上昇)で、10か月連続の上昇◇神奈川県=89.01P(同1.77%上昇)で、2か月ぶりの上昇◇千葉県=76.55P(同1.40%上昇)で、8か月連続の上昇◇埼玉県=75.39P(同0.58%下落)で、4か月連続の下落。

[URL] <https://www.reinet.or.jp/?p=26051>

【問合せ先】研究部 03—3503—5335

市場動向

3月の首都圏・新築戸建の平均登録価格は前月比0.6%上昇、アットホーム調べ

アットホームがまとめた2021年3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0.6%上昇して3957万円となった。

前月比、前年同月比共に8エリア全てで上昇。東京23区、東京都下、さいたま市、埼玉県他は2017年1月以降最高額を更新した。

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=5705万円(前月比1.0%上昇、前年同月比3.4%上昇)◇東京都下=4113万円(同1.9%上昇、同2.6%上昇)◇横浜市・川崎市=4356万円(同0.8%上昇、同1.2%上昇)◇神奈川県他=3830万円(同0.8%上昇、同4.4%上昇)◇さいたま市=3851万円(同1.1%上昇、同6.9%上昇)◇埼玉県他=3247万円(同0.8%上昇、同4.0%上昇)◇千葉県西部=3521万円(前月比0.5%上昇、同3.2%上昇)◇千葉県他=2857万円(同0.2%上昇、同4.9%上昇)。

〔URL〕<https://athome-inc.jp/news/data/market/shinchiku-kodate-kakaku-202103/>

【問合せ先】広報担当 03—3580—7504

シンポジウム

日本不動産学会、「再生可能エネルギーと地域づくり」6/4にZoom配信

(公社)日本不動産学会は、2021年度春季全国大会シンポジウム「再生可能エネルギーと地域づくり」をZoom配信で開催する。

東日本大震災における原発事故後のエネルギー問題への対応や気候変動対策としての固定価格買取制度(FIT)の導入により、太陽光発電や風力発電などの再生可能エネルギーが多くの地域で計画され、設置されている。再生可能エネルギーは様々な発電規模で設置が可能であり分散型電源という特性から、エネルギーの地産地消につながり、不動産開発においても先進的な取組みが行われている。しかし、再生可能エネルギーの設置を想定していなかった土地で計画されることも多く、地域の土地利用計画との整合性や景観への影響、生活面での環境影響や農林業などとの軋轢が生じることが少なくない。このため住民の反対運動や環境紛争につながり、事業計画の変更や事業中止に至るケースもみられる。そして、我が国の不十分な環境アセスメント制度が、この問題をさらに大きくしている。

同シンポジウムでは、地域における再生可能エネルギー導入の現状と課題を事例紹介から把握し、今後再生可能エネルギーを導入する際の促進方策について、関係する法制度と土地利用の点から議論する。

【基調講演】再生可能エネルギーの導入による地域づくりの未来～国内外の取組みを通して～ 飯田哲也氏[認定NPO法人環境エネルギー政策研究所所長]。

【パネルディスカッション】◇パネリスト：安藤至大氏[日本大学経済学部教授]、飯田哲也氏、高橋寿一氏[専修大学法学部教授]、中上英俊氏[㈱住環境計画研究所代表取締役会長]、原科幸彦氏[千葉商科大学学長、東京工業大学名誉教授]。◇コーディネーター：長岡篤氏[東京工業大学環境・社会理工学院特別研究員、麗澤大学経済社会総合研究センター客員研究員]。

【日時】6月4日(金)、13:00～16:15。表彰式も併せて行う。【開催方法】インターネット(Zoom)配信。【公開形式】一般公開・無料。【定員】200名(先着順)。【申込期限】6月1日(火)。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.jares.or.jp/events/2021.06.04_sympo.html

【問合せ先】事務局 03—5211—1037