

2021.6.25

No. 0403

発行/毎週金曜日

一般社団法人 全国住宅産業協会

〒102-0083 東京都千代田区麴町 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、コロナ禍の反動で前年比 94.9%増 ～東日本レイنز、5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、2021年5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21万7089件で前年同月比2.4%増加、このうち売物件の登録件数は4万5629件で同21.9%減少し、賃貸物件の登録件数は17万1460件で同11.6%増加した。成約報告をみると、売物件が8625件で同59.7%増加、賃貸物件が1万4920件で同29.2%増加、成約報告の合計は2万3545件で同38.9%増加し、前年水準を上回った。

5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3297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94.9%増加の大幅増となり3か月連続で前年同月を上回った。コロナ禍以前の一昨年同月の2019年5月(2749件)の水準も大幅に上回り、1990年5月の同機構発足以降、5月としては過去最多となった。成約㎡単価は58.59万円で同12.6%上昇の2桁上昇となり、13か月連続で前年同月を上回った。前月比は0.9%下落した。成約価格は3813万円で前年同月比15.7%上昇の2桁上昇となり、12か月連続で前年同月を上回った。成約専有面積は65.08㎡で同2.7%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80～100%台の大幅増となった。東京都区部は1339件で前年同月比89.7%増加の大幅増、多摩地区は336件で同90.9%増加の大幅増となり、双方共3か月連続で前年同月を上回った。横浜市・川崎市は581件で同100.3%増加の大幅増、神奈川県他は244件で同108.5%増加の大幅増となり、双方共3か月連続で前年同月を上回った。埼玉県は419件で同107.4%増加の大幅増となり、5か月連続で前年同月を上回った。千葉県は378件で同88.1%増加の大幅増となり、3か月連続で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88.32万円で前年同月比13.4%上昇の2桁上昇となり、13か月連続で前年同月を上回った。多摩地区は42.10万円で同2.0%上昇し、3か月連続で前年同月を上回った。横浜市・川崎市は50.18万円で同9.6%上昇し、12か月連続で前年同月を上回った。神奈川県他は34.24万円で同17.2%上昇の2桁上昇となり、6か月連続で前年同月を上回った。埼玉県は36.38万円で同16.1%上昇の2桁上昇となり、12か月連続で前年同月を上回った。千葉県は31.97万円で同25.9%上昇の大幅上昇となり、10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1410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83.6%増加の大幅増となり、11か月連続で前年同月を上回った。コロナ禍以前の一昨年同月の2019年5月の水準(980件)も大幅に上回り、1990年5月の同機構発足以降、5月としては過去最多となった。成約価格は3241万円で同21.0%上昇の大幅上昇となり、7か月連続で前年同月を上回った。前月比は4.9%下落した。成約土地面積は前年同月比0.3%拡大し、成約建物面積は同1.7%縮小した。

《2021年5月度のレイズシステム利用実績(東日本)の概要》

【新規登録件数】21万7089件(前年同月比2.4%増)、うち◇売物件=4万5629件(同21.9%減)◇賃貸物件=17万1460件(同11.6%増)。

【成約報告件数】2万3545件(同38.9%増)、うち◇売物件=8625件(同59.7%増)◇賃貸物件=1万4920件(同29.2%増)。

【条件検索】1208万8566件(同16.8%増)。【図面検索】2421万5038件(同18.2%増)。

【東日本月末在庫状況】48万403件(同1.3%増)、うち◇売物件=13万9060件(同29.9%減)◇賃貸物件=34万1343件(同23.8%増)。

【総アクセス件数】4119万6588件(同20.9%増)。

《2021年5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=3297件(前年同月比94.9%増)。◇平均㎡単価=58.59万円(同12.6%上昇)。◇平均価格=3813万円(同15.7%上昇)。◇平均専有面積=65.08㎡(同2.7%拡大)。◇平均築年数=22.69年(前年同月23.07年)。◇新規登録件数=1万3003件で前年同月比9.9%減少し、2019年9月から21か月連続で前年同月を下回った。前月比も4.0%減少した。

【中古戸建住宅】◇件数=1410件(前年同月比83.6%増)。全ての地域が前年同月比で50~140%台の大幅増となった。千葉県は12か月連続、横浜市・川崎市と埼玉県は10か月連続で前年同月を上回った。◇平均価格=3241万円(同21.0%上昇)。多摩地区以外の各地域が前年同月比で上昇し、神奈川県他は8か月連続で前年同月を上回った。◇平均土地面積=148.83㎡(同0.3%拡大)。◇平均建物面積=102.34㎡(同1.7%縮小)。◇平均築年数=21.89年(前年同月22.58年)◇新規登録件数=4231件で前年同月比8.5%減少し、2020年3月から15か月連続で前年同月を下回った。前月比も8.9%減少した。

【新築戸建住宅】◇件数=440件(前年同月比3.5%増)、2か月連続の増加。◇平均価格=3755万円(同15.0%上昇)、7か月連続の上昇。◇平均土地面積=126.13㎡(同3.5%縮小)、5か月連続の縮小。◇平均建物面積=98.45㎡(同0.3%縮小)、8か月連続の縮小。

【土地(面積100~200㎡)】◇件数=580件(前年同月比81.3%増)、5か月連続の増加。◇平均㎡単価=19.91万円(同10.2%上昇)、4か月連続の上昇。◇平均価格=2880万円(同9.1%上昇)、4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>(レイズシステム利用実績報告)

【問合せ先】03—5296—9350



政策動向

都、安全・安心な東京の早期実現に向けて「東京都無電柱化計画」を改定

東京都では、都市防災機能の強化、安全で快適な歩行空間の確保及び良好な都市景観の創出を図るため、道路上の電線類を地中化し、電柱を撤去する無電柱化を進めている。

このたび、無電柱化施策の強化に向けて打ち出した「無電柱化加速化戦略(2021. 2)」を踏まえ、都民からの意見も参考に東京都無電柱化推進条例等に基づく「東京都無電柱化計画」を改定した。

今後は、都では同計画に基づき、安全安心で魅力ある東京の早期実現に向けて、国や区市町村、電線管理者等と連携し、都内全域の無電柱化を着実に推進していく。

【主な取組み内容】無電柱化加速化戦略を踏まえ、2040年代に向けた無電柱化の基本的な方針や整備目標を明示。◇都道の無電柱化の推進＝年間の整備規模を倍増させ、整備対象全線(延長2328km)の2040年代の整備完了を目指す。◇臨港道路等の無電柱化の推進＝整備対象を東京港全エリアに拡大し、2040年度の整備完了を目指す。◇島しょ地域における無電柱化の推進＝整備対象の都道、港、空港で、2030年代の整備完了を目指す。◇区市町村道への支援強化。◇まちづくりにおける無電柱化の面的展開。◇区市町村へのはたらきかけによる電柱の新設禁止の拡大。◇技術開発、コスト削減の促進。

【今後5か年の整備計画】2021年度から2025年度の5か年で、1407km(国道、都道、区市町村道)で新たに着手又は継続して整備する。本文は東京都建設局ホームページからダウンロードできる。

[URL] <https://www.metro.tokyo.lg.jp/tosei/hodohappyo/press/2021/06/21/07.html>

【問合せ先】(都道の無電柱化、区市町村道への支援及び技術開発5か年の整備計画)

建設局 道路管理部 安全施設課 03—5320—5305

(臨港道路等の無電柱化)港湾局 港湾整備部 計画課 03—5320—5624

(都営住宅建替事業に併せた無電柱化)

住宅政策本部 都営住宅経営部 施設整備課 03—5320—5043

(まちづくりにおける無電柱化)都市整備局 市街地整備部 企画課 03—5320—5129

(島しょ地域の港・空港の無電柱化)港湾局 離島港湾部 計画課 03—5320—5661



調査統計

国交省、4月の建設総合統計、出来高総計は前年比0.2%増の4.0兆円

国土交通省がまとめた「建設総合統計」(令和3年4月分)によると、令和3年4月の出来高総計は4兆285億円(前年同月比0.2%増)で、このうち民間総計は2兆3611億円(同1.3%減)、公共総計は1兆6674億円(同2.3%増)となっている。

建設総合統計は、国内の建設活動を出来高ベースで把握することを目的とした加工統計。「建築着工統計調査」及び「建設工事受注動態統計調査」から得られる工事費額を着工ベースの金額として捉え、これらを工事の進捗に合わせた月次の出来高に展開し、月ごとの建設工

事の出来高として推計しているもの。内閣府が作成する四半期別GDP速報等の基礎データとしても活用されている。

〔民間の出来高総計の内訳〕〈建築〉1兆9029億円(前年同月比2.4%減)。うち居住用1兆1636億円(同0.6%減)、非居住用7393億円(同5.0%減)。〈土木〉4582億円(同3.4%増)。

〔公共の出来高総計の内訳〕〈建築〉3124億円(前年同月比6.6%減)。うち居住用322億円(同16.9%減)、非居住用2802億円(同5.3%減)。〈土木〉1兆3551億円(同4.6%増)。

〔URL〕https://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000995.html

【問合せ先】総合政策局 情報政策課 建設経済統計調査室 03—5253—8111 内線 28611、28612

推進C、5月の全国レインズ、成約報告4.4万件で前年比3か月連続増

(公財)不動産流通推進センターは、令和3年5月の全国4不動産流通機構(東日本、中部圏、近畿圏、西日本)のレインズシステムにおける活用状況をまとめた。

【概況】新規登録件数は37万7495件と前年同月比1.0%増で3か月連続してプラスとなり、前月比では2.4%減で2か月連続してマイナスとなった。成約報告件数は4万4460件と前年同月比34.2%増で3か月連続してプラスとなり、前月比では9.1%減で2か月連続してマイナスとなった。総登録件数は79万248件と前年同月比2.1%減で13か月ぶりにマイナスに転じ、前月比では1.6%増で2か月連続してプラスとなった。

【売り物件数】新規登録件数は11万5529件と前年同月比11.1%減で14か月連続してマイナスとなり、前月比では0.1%増で再びプラスに転じた。成約報告件数は1万6393件と前年同月比49.7%増で3か月連続してプラスとなり、前月比では2.6%減で2か月連続してマイナスとなった。総登録件数は30万268件と前年同月比22.1%減で11か月連続してマイナスとなり、前月比では0.6%減で13か月連続してマイナスとなった。

【賃貸物件数】新規登録件数は26万1966件と前年同月比7.5%増で13か月連続してプラスとなり、前月比では3.4%減で2か月連続してマイナスとなった。成約報告件数は2万8067件と前年同月比26.5%増で3か月連続してプラスとなり、前月比では12.5%減で2か月連続してマイナスとなった。総登録件数は48万9980件と前年同月比16.2%増で12か月連続してプラスとなり、前月比では2.9%増で2か月連続してプラスとなった。

【売り物件の取引態様別物件数】新規登録売り物件の取引態様別をみると、専任媒介は35.0%を占め、次いで一般媒介は30.4%を占めている。成約報告売り物件の取引態様別をみると、専任媒介は52.8%を占め、次いで専属専任は19.0%を占めている。

〔URL〕<https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/katsuyo/katsuyo2105.pdf>

【問合せ先】不動産流通センター研究所 03—5843—2065



講習会

不動産流通推進C、実践編「共有不動産のトラブル回避と解決法」7/14開催

(公財)不動産流通推進センターは、宅建業従事者のためのフォローアップ研修講座として、実践編「共有不動産のトラブル回避と解決法～法律を科学する理系弁護士初登壇！」を開催する。

顧客から相談を受ける不動産が共有名義になっている場合が多々ある。このような共有不動産は、共有者間の意見の食い違いから大きなトラブルに発展することが少なくない。

共有不動産のトラブル解決には、共有者間での共有不動産の意思決定等の「共有関係の維持を前提とするもの」と、共有物分割請求、共有持分買取権の行使等の「共有関係の解消をするもの」に大きく2つに分けられる。また、実務においては、共有不動産の賃貸借契約、担保権、課税関係、登記の方法についても注意が必要である。

同講座では、約18年にわたり不動産に関する法律問題を専門的に扱ってきた講師が、共有不動産に関して特に実務で問題となる具体的なトラブル事例を題材に、共有不動産に関する基本的な考えや、法的留意点、実務上の問題点を分かりやすく解説するとともに、民法改正がトラブル解決に与える影響など最新の実務について、媒介業者として知っておくべき知識と対応力を学んでいく。

また、4月に成立した所有者不明土地に関する法令改正のなかで定められた共有ルールの見直しについても解説する。

【講師】 三平聡史氏(弁護士法人みずほ中央法律事務所代表/弁護士)。

【開催概要】 研修形式：会場型。①事前課題：提出期限7月12日(月)、17:00まで。②会場受講：※A会員は後日動画配信有り。③受講者からの質問に対する動画配信(30分)。<事前課題について>事前課題の提出は任意だが、当日の講義で事前課題の内容を確認することがある。一通り内容をご確認の上、参加すること。ただし、A会員で単位取得希望の方は提出が必須となる。

【日時・会場】 7月14日(水)、13:30~16:00(受付開始13:00)、日本教育会館7階「中会議室」(東京都千代田区)。**【申込締切】** 7月12日(月)、12:00まで。

【受講料(消費税込み)】 A会員：無料。※会場で受講する場合は申込みが必要。※単位取得を希望する場合は事前課題を提出し、会場での受講が必須となる。動画会員：1万2000円。一般：1万4000円。単位：3単位。※A会員のみ。

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.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20210714>

【問合先】 フォローアップ研修係 03—5843—2078



協会だより

当協会の会員は正会員(企業会員)397社、賛助会員135社に

当協会はこのほど開催した理事会で、正会員(企業会員)2社、賛助会員2社の入会を承認した。これにより6月17日現在、正会員(企業会員)397社、正会員(団体会員)17団体、賛助会員135社となった。今回承認された新規入会会員(会社名、所在地、代表者氏名・敬称略)は、次のとおり。<正会員(企業会員)>◇(株)ミニミニ神奈川(横浜市港北区、田口浩)◇(株)ロクヨン(東京都渋谷区、小野大三郎)。<賛助会員>◇(株)クオリティジャパン(東京都港区、酒井徹)◇(株)リフィード(東京都中央区、波風小百合)。

【問合先】 事務局 03—3511—0611