

# 週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers

今週の  
フラッシュ

## 中古マンションの成約件数が前年同期比 55.4%増

～東日本レインズ、4～6月の首都圏・不動産流通市場

(公財)東日本不動産流通機構(東日本レインズ)がまとめた 2021 年 4～6 月期の首都圏[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「不動産流通市場の動向」によると、中古マンションの成約件数は、前年同期がコロナ禍で減少した反動もあり、前年同期比 55.4%増の大幅な増加となった。4 四半期連続で前年同期を上回り、1990 年 5 月の同機構発足以降、4～6 月期としては過去最多となった。中古戸建住宅の成約件数も中古マンションと同様、前年同期がコロナ禍で減少した反動もあり、同 57.0%増の大幅な増加となった。4 四半期連続で前年同期を上回り、同機構発足以降、4～6 月期としては過去最多となった。

成約平均価格は、中古マンションが前年同期比 13.2%上昇の 2 桁上昇となり、2012 年 10～12 月期から 35 四半期連続で前年同期を上回った。中古戸建住宅は同 19.8%上昇の 2 桁上昇となり、4 四半期連続で前年同期を上回った。新規登録件数では、中古マンションが前年同期比 12.1%減の 2 桁減となり、7 四半期連続で前年同期を下回り、中古戸建住宅も同 13.2%減の 2 桁減となり、5 四半期連続で前年同期を下回った。

【中古マンションの概況】◇成約件数=9987 件(前年同期比 55.4%増)。全ての地域が前年同期比で 5 割以上増加。横浜市・川崎市は前年同期比 64.6%増の大幅増となり、その他の地域も 50%台の大幅増となった。東京都区部以外は 4 四半期連続で前年同期を上回った。4～6 月期の首都圏全体に占める成約件数比率は東京都区部が 40.7%、横浜市・川崎市は 18.1%であった。◇成約平均㎡単価=59.04 万円(同 12.5%上昇)。全ての地域が前年同期比で上昇。東京都区部は前年同期比 16.5%上昇し、2013 年 1～3 月期から 34 四半期連続で前年同期を上回った。多摩地区は同 4.0%上昇し、7 四半期連続で前年同期を上回った。◇成約平均価格=3837 万円(同 13.2%上昇)。◇成約平均専有面積=65.00 ㎡(同 0.6%拡大)。ほぼ横ばいながら 6 四半期連続で前年同期を上回った。◇成約平均築年数=22.65 年(前年同期 22.63 年)。◇新規登録件数=3 万 9591 件(前年同期比 12.1%減)。

【中古戸建住宅の概況】◇成約件数=4086 件(前年同期比 57.0%増)。全ての地域が前年同期比で 30～90%台の増加。東京都区部は前年同期比 92.8%増加し、その他の地域も同 30～60%台の大幅増となり、全ての地域が 4 四半期連続で前年同期を上回った。4～6 月期の首都圏全体に占める比率は、埼玉県が 21.3%と同 1.0 ポイント(P)拡大、千葉県が 19.8%と同 0.3 P 拡大、神奈川県他が 13.2%と同 1.3 P 拡大した。◇成約平均価格=3393 万円(同 19.8%上昇)。全ての地域が前年同期比で上昇。埼玉県は前年同期比で 21.3%上昇の大幅上

昇となり、千葉県は6四半期連続、神奈川県他は5四半期連続で前年同期を上回った、◇成約平均土地面積=145.71㎡(同5.0%縮小)。5四半期ぶりに前年同期を下回った。◇成約平均建物面積=104.18㎡(同0.4%縮小)。ほぼ横ばいながら4四半期ぶりに前年同期を下回った。◇成約平均築年数=21.09年(前年同期22.16年)。◇新規登録件数=1万3027件(同13.2%減)。

[URL] <http://www.reins.or.jp/library/>

【問合せ】03—5296—9350



## 調査統計

### 国交省、5月の建設工事受注高は前年比17.3%増、不動産業からは3.1%減

国土交通省がまとめた令和3年5月分の「建設工事受注動態統計調査報告」によると、受注高は8兆7億円、前年同月比17.3%増加した。うち元請受注高は5兆39億円、同21.7%増加し、下請受注高は2兆9967億円、同10.6%増加した。元請受注高のうち、公共機関からの受注高は1兆5128億円、同17.7%増加し、民間等からの受注高は3兆4912億円、同23.5%増加した。

民間等からの建築工事・建築設備工事(1件5億円以上の工事)の受注工事額は5737億円、同6.7%増加した。発注者別にみると、「不動産業」からの受注工事額が1512億円(同3.1%減)で最多、次いで「サービス業」1041億円(同38.6%減)、「運輸業・郵便業」886億円(同128.0%増)、「製造業」761億円(同35.4%減)と続いている。

工事種類別にみると、受注工事額の多い順に、「住宅」1442億円(同58.8%増)、次いで「工場・発電所」835億円(同25.3%増)、「倉庫・流通施設」726億円(同52.8%減)など。

発注者別・工事種類別にみると、受注工事額の多い順に、不動産業の「住宅」1259億円、製造業の「工場・発電所」622億円、運輸業・郵便業の「倉庫・流通施設」502億円など。

[URL] [https://www.mlit.go.jp/report/press/joho04\\_hh\\_000998.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000998.html)

【問合せ】総合政策局 情報政策課 建設経済統計調査室 03—5253—8111 内線 28621、28622

### 東京都、5月の新設住宅着工戸数、前年同月比12.5%増で5か月連続の増加

東京都は、都内における令和3年5月の「新設住宅着工戸数」をまとめた。

【令和3年5月】1万1592戸。前年同月比では、持家、貸家、分譲住宅共に増加したため、全体で12.5%増加し、5か月連続の増加となった。

[利用関係別]◇持家1372戸(前年同月比17.7%増、6か月連続の増加)。◇貸家5656戸(同5.7%増、4か月連続の増加)。◇分譲住宅4489戸(同20.4%増、3か月連続の増加)。うち、マンション3040戸(同33.8%増、3か月連続の増加)、一戸建て1382戸(同2.3%減、11か月連続の減少)。  
[地域別]◇都心3区(千代田区、中央区、港区)1195戸(同406.4%増、4か月ぶりの増加)。◇都心10区(千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、墨田区、江東区、渋谷区、豊島区)3725戸(同39.5%増、2か月連続の増加)。◇区部全体9375戸(同

15.5%増、4か月連続の増加)。◇市部 2169 戸(同 0.2%増、4か月ぶりの増加)。

〔URL〕 <https://www.metro.tokyo.lg.jp/tosei/hodohappyo/press/2021/07/06/08.html>

【問合せ先】 住宅政策本部 住宅企画部 企画経理課 03—5320—4932

## 住金機構、住宅ローン利用者調査、利用した金利タイプは「変動型」が増加

(独)住宅金融支援機構は、「住宅ローン利用者の実態調査(2021年4月調査)」をまとめた。2020年10月～2021年3月に住宅ローン(フラット35を含む)の借入れをした人を対象とし、利用した住宅ローンの金利タイプや住宅ローン選びに関する事項について調査を実施、その結果を取りまとめたもの。

調査実施時期は2021年4月26日～5月5日、回答数は1500件。

### 【調査結果の主なポイント】

①利用した金利タイプでは「変動型」が増加し、「固定期間選択型」と「全期間固定型」は減少。◇「変動型」=68.1%(前回2020年11月調査62.9%)。◇「固定期間選択型」=20.7%(同24.5%)。◇「全期間固定型」=11.2%(同12.6%)。

②今後1年間の住宅ローン金利見通しについて、「ほとんど変わらない」が引き続き6割を超えたが、その一方で、「現状よりも低下する」は減少し、「現状よりも上昇する」「見当がつかない」が増加。◇「現状よりも上昇する」=20.4%(前回2020年11月調査18.1%)。◇「ほとんど変わらない」=65.0%(同66.1%)。◇「現状よりも低下する」=3.5%(同7.3%)。◇「見当がつかない」=11.1%(同8.4%)。

③住宅ローンを選んだ理由は、フラット35以外の住宅ローン利用者では「金利が低い」、フラット35利用者は「返済額を確定しておきたかった」が最多。◇「フラット35以外の住宅ローン利用者」=「金利が低い」が71.8%で最多。◇「フラット35利用者」=「返済額を確定しておきたかった」が49.5%で最多、次いで「金利が低い」が41.6%。

〔URL〕 [https://www.jhf.go.jp/about/research/loan\\_user.html](https://www.jhf.go.jp/about/research/loan_user.html)

【問合せ先】 国際・調査部 03—5800—8074



## 市場動向

### 5月の首都圏・新築戸建の平均登録価格は前月比0.1%下落、アットホーム調べ

アットホームがまとめた2021年5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0.1%下落して3966万円となった。

エリア別に見ると、8エリア全てで4か月連続前年同月を上回った。東京23区、神奈川県(横浜市・川崎市/神奈川県他)、さいたま市、千葉県西部は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=5738万円(前月比0.1%上昇、前年同月比3.9%上昇)◇東京都下=4149万円(同0.2%下落、同4.6%上昇)◇横浜市・川崎市=4475万円(同1.0%上昇、同4.4%上昇)◇神奈川県他=3876万円(同0.8%上昇、同5.6%上昇)◇さいたま市=3971万円(同0.9%上昇、同8.8%上昇)◇埼玉県他=3263万円(同0.0%下落、同3.6%上昇)◇千葉県西部=3626万円(前月比1.9%上昇、同6.9%上昇)◇千葉県他=2853万円(同0.1%下落、同3.4%上昇)。

〔URL〕<https://athome-inc.jp/news/data/market/shinchiku-kodate-kakaku-202105/>

【問合せ先】広報担当 03—3580—7504



## 事業者募集

### 国交省、「気候風土適応型プロジェクト2021」の第2回提案募集を開始

国土交通省は、令和3年度サステナブル建築物等先導事業(気候風土適応型)〔「気候風土適応型プロジェクト2021」〕の第2回提案募集を開始した。

地域の気候風土に応じた建築技術を活用し、先導的な環境負荷低減対策等が図られた住宅の建設を支援する。

【主な事業要件】①地域の気候風土に応じた建築技術を活用していること、②現行の省エネルギー基準では評価が難しい環境負荷低減に寄与する複数の対策を行うこと、③有識者による評価委員会により、長期優良住宅又は低炭素住宅と同程度に良質であると評価を受けること一など。

【補助対象事業者】民間事業者等。【補助額】建設工事費。気候風土に適応した環境負荷の低い住宅とすることによる掛かり増し費用の1/2の額。ただし、補助対象となる部分の建設工事費全体の10%以内又は戸当たり100万円のうち少ない金額を上限額とする。

【応募締切】9月3日(金)まで。【採択】応募提案については審査の上、11月頃を目処に採択事業を公表する予定。

応募方法など詳細については、下記の評価・審査室URLを参照すること。

〔URL〕[https://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_001017.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_001017.html)

<https://www.kkj.or.jp/kikouhuudo/index.html>

[サステナブル建築物等先導事業(気候風土適応型)評価・審査室]

【問合せ先】住宅局 参事官(建築企画担当)付 03—5253—8111 内線 39429、39453



## 周知依頼

### 宅建免許などの申請等チャットボットサービスを開始、都から周知依頼

宅地建物取引業免許及び宅地建物取引士の申請等の手続きに関するチャットボットサービスの開始について、東京都住宅政策本部から当協会に周知依頼があった。

チャットボット(コンピュータを利用して文字入力による会話形式のコミュニケーションを自動的に行うプログラム)に表示される項目から知りたいことを選択すると、選択内容に応じて自動的に回答が表示され、知りたい情報に簡単にアクセスすることができる。チャットボットは多くの質問を受け、学習することでより良い回答を行えるようになる。

**【利用方法】**①住宅政策本部ホームページ内の「不動産取引」のページ右下に表示されるアイコンをクリックし、AIチャットボットを起動する。②質問したい内容のカテゴリを選択、又は質問を入力すると、AI(人工知能)による自然言語分析技術を用いて内容を分析し、適切な回答を表示する。

**【問合せ可能な内容】**窓口等に寄せられた下記に関するよくある問合せへの回答。①宅地建物取引業免許申請及び変更届出等の手続き。②宅地建物取引士資格登録申請及び変更等申請手続き。**【サービス開始日】**7月12日(月)。

チャットボットサービスの詳細については、下記URLを参照すること。

**【URL】** <https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/topics/r03/20210712-01.html>

**【問合せ先】** 住宅政策本部 住宅企画部 不動産課調整担当 03—5320—5072

## 講演会

### 獨協大と建設経済研、「ポストコロナの住宅、都市と関連政策」7/29 開催

獨協大学地域総合研究所は、(一財)建設経済研究所と共催で、2021年度公開講演会「ポストコロナの住宅、都市と関連政策」(後援：国土交通省)を開催する。

新型コロナウイルス感染症は、全世界的にも人々の暮らし方や働き方に多大な影響をもたらしている。住宅や都市の姿もコロナ禍前とは大きく変わってくるものと思われる。特に超高齢化社会を迎え土地基本法が30年ぶりに改正されるなど、政策の大きな転換点にある日本の場合、その影響は注目すべきものになる。

同講演会では、Christine Whitehead氏より、ポストコロナの住宅、都市及び関連政策について講演してもらい、コロナ後の住宅、土地、都市の姿を展望するとともに、関連する政策はどうあるべきか、参加者と一緒に考える機会とする。

**【講師】** Christine Whitehead氏(London School of Economics and Political Science 名誉教授、The Cambridge Centre for Housing Research 元所長)。

**【モデレーター】** 倉橋透氏(獨協大学経済学部学部長、地域総合研究所前所長)。

**【日時】** 7月29日(木)、17:30~19:10。**【開催方法】** Zoom ウェビナーを利用したLIVE配信(後日、建設経済研究所ホームページ[外部サイトリンク]で録画配信予定)。**【言語】** 英語(日本語による同時通訳あり)。**【対象】** 誰でも参加可能。**【参加費用】** 無料。事前申込制。

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.dokkyo.ac.jp/information/2021/20210520004484.html>

**【問合せ先】** 獨協大学地域総合研究所 [chiiki@stf.dokkyo.ac.jp](mailto:chiiki@stf.dokkyo.ac.jp)