

【トピックス】

● 首都圏の既存マンション、成約物件の約3割が築30年超：東日本 REINS

東日本不動産流通機構は2月25日、「築年数から見た首都圏の不動産流通市場（2021年）」を公表した。

既存マンションの成約物件の平均築年数は22.67年（前年比0.68年増）、新規登録物件は27.23年となり、6年ぶりに両者の乖離幅が縮小した。成約物件の平均築年数は年々増加傾向にあり、2021年は築31年以上の構成比率29.7%となった。一方で、築25年以下の成約物件の構成比率が新規登録物件の構成比率を上回り、需要の高さが示された。

既存戸建住宅の成約物件は21.20年（同0.40年減）、新規登録物件は23.78年で、4年連続で乖離幅が拡大した。築6～25年は成約物件の構成比率が新規登録物件の構成比率を上回り、需要の高さが示された。

[REINS TOPIC：東日本不動産流通機構](#)

● リ・バース60、ノンリコース型が100%：住宅金融支援機構

住宅金融支援機構は2月25日、「【リ・バース60】の利用実績について（2021年10～12月分）」を公表した。

2021年10～12月分の付保申請戸数は458戸（前年同期比44.0%増）、付保実績戸数は350戸（同41.7%増）、付保実績金額は47億4,000万円（同32.4%増）、取扱金融機関は79機関（同14.5%増）となった。

申込者属性は、平均年齢が69歳、平均年収が414万円で、年金受給者が50.2%。平均資金計画は、所要額が2,909万円、融資額が1,622万円、毎月返済額が3万5,000円。利用地域は多い順に神奈川県（15.1%）、東京都（12.4%）、大阪府（9.2%）、千葉県（7.6%）、兵庫県（7.0%）、埼玉県（5.7%）、北海道（5.2%）、愛知県（3.3%）、他となった。

利用タイプはノンリコース型が100%だった。

[プレスリリース：住宅金融支援機構](#)

● マンションの募集家賃、東京23区以外の首都圏エリアで上昇：アットホーム

アットホームは2月22日、「全国主要都市の『賃貸マンション・アパート』募集家賃動向（2022年1月）」を発表した。

マンションの平均募集家賃は、東京23区以外の首都圏エリア（東京都下・神奈川県・埼玉県・千葉県）が全面積帯で前年同月を上回った。

大型ファミリー向きマンションは全10エリア中、名古屋市を除く9エリアで前年同月を上回った。中でも札幌市は+11.0%と2桁の上昇率となった。

アパートは、神奈川県・千葉県が全面積帯で前年同月を上回る。中でもシングル向き・カップル向きは、両エリアとも2015年1月以降最高値を更新した。

[市場動向：アットホーム](#)

● 不動産の買い時感、過去最低水準：全宅連

全国宅地建物取引業協会連合会は2月18日、「不動産の日アンケート（住居の居住志向及び購買等に関する意識調査）」の結果を公表した。

不動産の買い時について、「買い時だと思う」が前年度から6.8%p低下の10.5%と過去最低水準となった。買い時だと思わない理由では「不動産価値（価格）が下落しそうだから」が28.8%（▲2.5%p）、「自分の収入が不安定または減少しているから」26.5%（+2.1%p）、「地震や水害などの天災が心配だから」9.6%（+1.4%p）などの回答が多い。

既存住宅について、「まったく抵抗がない」が13.4%、「きれいであれば抵抗はない」が35.2%、あわせて48.6%（▲5.1%p）と半数近くが抵抗感が薄い結果となった。

調査期間は2021年9月23日～11月30日。国内の20歳以上の男女を対象としたインターネット調査により、23,349件の有効回答が得られた。

[お知らせ一覧：全国宅地建物取引業協会連合会](#)

● 既存住宅の住宅ローン担保評価、リフォームは考慮されず：住宅金融支援機構

住宅金融支援機構は2月18日、金融機関を調査対象とした「住宅ローン貸出動向調査（2021年度）」の結果を発表した（回収数は272/301）。

新規ローンおよび借換ローンへの取組姿勢は、現状、今後とも「積極的」の割合が最も多かったものの過去4年間では最も低い水準となった。重視する顧客層を順位別（1位と2位）に尋ねたところ、第1位は年収区分「600万円程度」、年齢区分「30歳代後半～40歳代前半」、家族類型「子育てファミリー層」、融資物件「新築注文住宅」が最も多かった。

既存住宅の建物部分の担保評価方法について、「経過年数に基づき評価（維持管理・経年劣化状況（リフォームを含む。）による物件毎の品質差を考慮しない。）」が最も多かった。

[2021年度住宅ローン貸出動向調査：住宅金融支援機構](#)

● 賃貸物件の問い合わせ、「家賃を下げたい」がトップ：アットホーム

アットホームは2月14日、「不動産のプロが選ぶ！『2021年下半期 問い合わせが多かった条件・設備』ランキング」を発表した。

2021年下半期に問合せが多かった条件は「毎月の家賃を下げたい（34.5%）」が上半期に続いて1位。不動産会社のコメントでは、「コロナ禍の影響で失業や賃金の低下によって、現在の家賃より低い物件への住替えを希望するお問合せが多くなった」という声が複数あがった。

2位は「通学先・通勤先の近くに引っ越したい（34.4%）」。上半期と比較すると9.7ポイント増加した。不動産会社からは「通勤や通学の回数が増えたことで、通勤時間の短縮を希望するお客さまが増えた」というコメントのほか、「電車から、自転車や自動車の通勤に切り替えた方もいた」という声もあがった。

3位は「ペット可物件に引っ越したい（31.4%）」で、上半期と比較すると5.5ポイント増加した。

[プレスリリース：アットホーム \(PR TIMES\)](#)

● 土地価格動向 DI、4 期連続でプラス：全宅連

全国宅地建物取引業協会連合会は 2 月 14 日、2022 年 1 月実施「第 24 回 不動産市況 DI 調査」を発表した。

土地価格動向 DI は、全体では実感値で+10.8P となり、前回調査に比べ+5.2P 上昇し、4 回連続でプラスとなった。その他、既存戸建価格が+8.2P（前回調査比+2.2P）、新築戸建て価格が+21.9P（同+2.8P）と、いずれも前回調査対比より大幅に上昇した。また、既存マンションの取引価格は+17.0P（同+8.5P）と、4 回連続プラス。

一方賃料をみると、居住用賃貸が△6.4P（同+0.1P）、事業用賃貸は△17.9P（同△1.2P）となり、前回調査対比でみると、居住用、事業用ともに、依然厳しい状況が続いている結果となった。

[不動産価格と不動産取引に関する調査報告書：全宅連](#)