

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers



今週の
フラッシュ

中古Mの成約件数は前年比 6.7%増、価格は 4.5%上昇

～東日本レイズ、9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、2023年9月度の「レイズシステム利用実績報告」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。東日本会員のレイズシステムへのアクセス状況は、登録件数が27万1323件で前年同月比2.6%増加、このうち売物件の登録件数は7万7291件で同18.6%増加し、賃貸物件の登録件数は19万4032件で同2.7%減少した。成約報告をみると、売物件が8054件で同6.9%増加、賃貸物件が1万8181件で同7.8%増加、成約報告の合計は2万6235件で同7.5%増加し、前年水準を上回った。

2023年9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3191件で前年同月比6.7%増加し、4か月連続で前年同月を上回った。成約㎡単価は72.44万円で同4.8%上昇し、2020年5月から41か月連続で前年同月を上回った。前月比は2.2%下落した。成約価格は4618万円で前年同月比4.5%上昇し、2020年6月から40か月連続で前年同月を上回った。成約専有面積は63.75㎡で同0.3%縮小した。

地域別の成約件数をみると、千葉県以外の地域が前年同月比で増加した。東京都区部は1442件で前年同月比11.6%増加の2桁増となり、4か月連続で前年同月を上回った。多摩地区は319件で同8.1%増加した。横浜市・川崎市は541件で同9.3%増加した。神奈川県他は199件で同1.5%増加した。埼玉県は339件で同0.6%増加と、ほぼ横ばいながら2021年12月以来21か月ぶりに前年同月を上回った。千葉県は351件で同6.4%減少し、8月に続いて前年同月を下回った。

地域別の成約㎡単価は埼玉県と神奈川県他以外の地域が前年同月比で上昇が続いた。東京都区部は103.21万円で前年同月比3.2%上昇し、2020年5月から41か月連続で前年同月を上回った。多摩地区は53.02万円で同3.2%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62.45万円で同2.7%上昇し、3か月連続で前年同月を上回った。神奈川県他は41.55万円で同1.4%下落し、2020年11月以来34か月ぶりに前年同月を下回った。埼玉県は42.59万円で同3.7%下落し、2020年5月以来40か月ぶりに前年同月を下回った。千葉県は40.27万円で同6.7%上昇し、2020年8月から38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1099件で前年同月比2.2%減少し、2022年1月から21か月連続で前年同月を下回った。成約価格は3924万円で同2.2%上昇し、前月比も5.3%上昇した。成約土地面積は前年同月比3.2%縮小し、成約建物面積も同0.9%縮小した。

《2023年9月度のレインズシステム利用実績報告》

【東日本会員のアクセス状況】[登録件数] 27万1323件(前年同月比2.6%増)、うち◇売物件=7万7291件(同18.6%増)◇賃貸物件=19万4032件(同2.7%減)。[成約報告件数] 2万6235件(同7.5%増)、うち◇売物件=8054件(同6.9%増)◇賃貸物件=1万8181件(同7.8%増)。[条件検索件数] 1332万3375件(同5.1%増)。[図面検索件数] 2902万8737件(同18.8%増)。[総アクセス件数] 4907万9293件(同14.5%増)。【東日本月末在庫状況(圏域)】54万1726件(同1.2%減)、うち◇売物件=19万64件(同27.5%増)◇賃貸物件=35万1662件(同11.9%減)。

《2023年9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=3191件(前年同月比6.7%増)。◇平均㎡単価=72.44万円(同4.8%上昇)。◇平均価格=4618万円(同4.5%上昇)。◇平均専有面積=63.75㎡(同0.3%縮小)。◇平均築年数=23.99年(前年同月23.11年)。◇新規登録件数=1万7006件で前年同月比9.6%増加し、9か月連続で前年同月を上回った。前月比も15.7%増加の2桁増となった。

【中古戸建住宅】◇件数=1099件(前年同月比2.2%減)。東京都区部と多摩地区以外の地域が前年同月比で減少し、千葉県は2桁減となり3か月連続、神奈川県他も3か月連続で前年同月を下回った。◇平均価格=3924万円(同2.2%上昇)。横浜市・川崎市と多摩地区、千葉県が前年同月比で上昇し、多摩地区は6か月連続で前年同月を上回った。◇平均土地面積=139.52㎡(同3.2%縮小)。◇平均建物面積=104.39㎡(同0.9%縮小)。◇平均築年数=21.30年(前年同月21.32年)。◇新規登録件数=5944件で前年同月比28.5%増加の大幅増となり、9か月連続で前年同月を上回った。前月比も21.3%増加の大幅増となった。

【新築戸建住宅】◇件数=454件(前年同月比27.2%増)、5か月連続の増加。◇平均価格=4034万円(同4.9%下落)、2か月連続の下落。◇平均土地面積=122.94㎡(同3.5%拡大)、7か月連続の拡大。◇平均建物面積=97.78㎡(同1.3%拡大)、2か月ぶりの拡大。

【土地(面積100~200㎡)】◇件数=399件(前年同月比12.7%増)、2か月ぶりの増加。◇平均㎡単価=23.96万円(同4.5%下落)、2か月連続の下落。◇平均価格=3456万円(同3.5%下落)、2か月連続の下落。

[URL] <http://www.reins.or.jp/library/2023.html> (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)

【問合せ先】03—5296—9350

市場動向

8月の首都圏・新築戸建の平均登録価格は前月比0.2%下落、アットホーム調べ

アットホームがまとめた2023年8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、1戸当たりの平均登録価格(売り希望価格)は前月比0.2%下落(前年同月比3.3%上昇)して4571万円となった。東京23区は前月比0.7%下落(前年同月比

1.1%上昇)して6775万円と、4か月連続のダウン。

全8エリアで前年前月を上回るも、上昇幅は東京都(23区/都下)や神奈川県他で縮小が続く。2017年1月以降の最高額更新エリアは6か月ぶりにゼロに。価格上昇の勢いが弱まる。

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=6775万円(前月比0.7%下落、前年同月比1.1%上昇)◇東京都下=4779万円(同0.2%上昇、同1.3%上昇)◇横浜市・川崎市=5313万円(同0.6%下落、同3.9%上昇)◇神奈川県他=3979万円(同0.1%上昇、同0.9%上昇)◇さいたま市=4395万円(同0.1%上昇、同0.8%上昇)◇埼玉県他=3677万円(同0.4%上昇、同2.9%上昇)◇千葉県西部=4194万円(同0.7%下落、同2.0%上昇)◇千葉県他=3245万円(同0.1%下落、同3.3%上昇)。

〔URL〕<https://athome-inc.jp/news/data/market/shinchiku-kodate-kakaku-202308/>

【問合せ】広報担当 03—3580—7504

フォーラム

住生活月間フォーラム「社会変容を踏まえた新たな住生活」10/26開催

住生活月間実行委員会は、令和5年度住生活月間フォーラム「社会変容を踏まえた新たな住生活を考える～時代の潮流とこれからの住まい方～」(後援：国土交通省)を10月26日(木)にWEB配信で開催する。

21世紀に入り顕在化した国内の人口減少・少子高齢化や環境問題といった諸問題やデジタル化を始めとした技術革新の進展は2020年代に入りさらなる変容を遂げつつある。新型コロナウイルス感染症の拡大が与えた影響や2050年カーボンニュートラル・脱炭素社会の実現に向けた対応、AIを始めとする先端技術の活用に向けた動きなどを経て、我が国の社会経済は大きな変革の時期を迎えている。

こうした社会変容は人々の生活の基盤でもある住宅分野においても例外ではなく、人々の住まいのニーズや選択に生じている大きな潮流の変化は一層進展していくものと考えられる。このような社会環境の大きな変化や人々の価値観の多様化に対応するために、どのような住生活のあり方が求められているのかについて議論を行う。

【第1部：基調講演】安達功氏[㈱日経BP総合研究所フェロー]。

【第2部：パネルディスカッション】◇コーディネーター=小原隆氏[㈱日経BP総合研究所上席研究員]。◇パネリスト(50音順)=秋元孝之氏[芝浦工業大学建築学部長・教授]、佐藤有希氏[(一社)リビングテック協会事務局(日鉄興和不動産㈱住宅事業本部リビングデザイン総研室)]、和田貴充氏[空き家活用㈱代表取締役CEO]

【日時】10月26日(木)14:00~16:30。【形式】WEB配信。【参加費】無料。事前の視聴申込みは不要。視聴方法など詳細については、下記URLを参照すること。

〔URL〕<http://www.jh-a.or.jp/jyuuseikatu/zyuuseikatugekan05a.html>

講習会

国交省、改正法制度説明会・設計等実務講習会などを11月から開催

2022年6月17日に公布された改正建築基準法・改正建築物省エネ法により、2025年4月(予定)から、旧4号建築物(階数2以上又は延べ面積200㎡超の木造一戸建て住宅等)の構造審査等が始まり、また、原則全ての建築物の新築・増改築時における省エネ基準への適合が義務化される。

国土交通省では、これら制度の円滑な施行に向け、改正法制度説明会、設計等実務講習会及び断熱施工実技研修会を実施するとともに、オンライン講座も公開予定。全国の設計・施工等に携わる人々が広く参加等できるよう、10月16日から全国の関係事業者に向けダイレクトメールを発送した。

＜改正法制度説明会について＞住宅・建築に関わる人々を対象に、4号特例の見直しや構造基準のポイント、防火規制の合理化、省エネ適合義務制度など、改正法の概要についての説明会を11月1日から全国10都道府県(12か所)で開催する。

<https://krs.bz/koushuu-setsumeikai/s/kaiseihou2023> (日時、会場、申込方法等)

<https://shoenehou-online.jp/> (12月上旬頃からオンライン講座を公開予定)

＜設計等実務講習会について＞設計等の実務を行う建築士や建設事業者等の人々を対象に、2階建ての木造一戸建て住宅等に係る手続き、構造基準(壁量計算等)・省エネ基準の解説及び申請図書の作成方法などについての講習会を11月20日から全国47都道府県で開催する。

<https://www.shoene.org> (日時、会場、申込方法等)

<https://shoenehou-online.jp/> (12月下旬頃からオンライン講座を公開予定)

＜断熱施工実技研修会について＞断熱施工に携わる大工技能者を対象に、省エネ基準適合義務化に際し、正しい断熱施工技術を学べる研修会を実施している。

<https://dannetsusekou.kennetserve.jp> (日時、会場、申込方法等)

＜その他＞改正法に関する情報、マニュアル・ガイドライン、説明会・講習会の開催情報などについて、国土交通省のホームページで随時、情報発信している。

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/jutakukentiku_house_tk_000163.html

省エネ計算方法等の改正法の内容を解説したオンライン講座も公開中。

<https://shoenehou-online.jp/>

〔URL〕https://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_001200.html

【問合せ先】建築基準法・建築物省エネ法 改正法制度説明会 受付窓口

<https://krs.bz/koushuu-setsumeikai/s/kaiseihou2023> (改正法制度説明会の申込等)

(一社)木を活かす建築推進協議会 地域事務局

<https://www.shoene.org> (設計等実務講習会の申込等)

(一社)全国木造建設事業協会

<https://dannetsusekou.kennetserve.jp> (断熱施工実技研修会の申込等)

シンポジウム

日米女性ビジネスネットワーク協会、「シンポジウム 2023」12/15 開催

(一社)日米女性ビジネスネットワーク協会(略称:WBN)は、シンポジウム 2023「不動産業界における女性への期待～日本における不動産業、女性活躍への今後の課題～」を12月15日(金)に開催する。WBNは、女性がより快適に仕事に従事し活躍できる環境を提案・提唱し、ビジネスの場や社会全体の在り方を根本から改善していくことを目的として設立し、現在主として住宅・不動産・建設業界で働く女性の活躍を目指した活動を行っている。

同シンポジウムでは、元国土交通省事務次官である(独)住宅金融支援機構の毛利信二理事長の講演など3つの講演と、パネリスト5名によるパネルディカッションを行う。挨拶する国土交通省の川合紀子氏は女性初の不動産業課長、講演する三井不動産㈱の宇都宮幹子氏は同社女性初の役員、パネリストの(独)住宅金融支援機構の城野敏江氏は同機構女性初の理事。不動産業女性活躍先進国の米国からは、三井まりこ氏、一棟多代氏、大谷香奈氏の3人のリアルターが登壇する。終了後に懇親会も予定している。日米の不動産業界での女性活躍のこれからを一緒に考えて、ネットワークを広げる機会としている。

【主催者挨拶】三橋博巳氏[WBN理事長]。**【来賓挨拶】**大野泰正氏[参議院議員、予算委員会理事、国土交通委員会委員]、川合紀子氏[国土交通省不動産・建設経済局不動産業課長]。

【基調講演】①(仮)不動産業界における女性への期待＝毛利信二氏[(独)住宅金融支援機構理事長]、②GRIT(グリット)力を味方に～英語力ゼロから米国リアルターとして生き抜いたチカラとは?＝三井まりこ氏[Jhon L Scott Real Estate, Realtor, Rella & Associates 代表]、③働きがいをもてるための工夫と努力～女性活躍推進の現在地に思うこと＝宇都宮幹子氏[三井不動産㈱執行役員、DX本部副本部長兼DX一部長]。

【パネルディカッション】「日本における不動産業、女性活躍への今後の課題」◇**モデレーター**＝渡辺典之氏[WBN監事]。◇**パネリスト**＝①三井まりこ氏、②宇都宮幹子氏、③城野敏江氏[(独)住宅金融支援機構理事]、④大谷香奈氏[The Kobayashi Group, Director of Asia/Pacific Division: アジア&太平洋地区ディレクター]、⑤一棟多代氏[Hawaii 5-0 Properties, Inc, Realtor, Broker-in-Charge: 不動産取引責任者]。**【閉会挨拶】**北澤艶子氏[WBN理事]。

【日時・会場】12月15日(金) 13:30～16:45(開場 13:00)、住宅金融支援機構本店1階「すまい・るホール」(東京都文京区後楽)。懇親会:17:00から、「和彩かくや」(東京都千代田区飯田橋)。**【参加費】**WBN会員無料。WBN会員以外 3000円(事前振込。当日参加は5000円。※懇親会参加費は別途6000円)。申込方法など詳細は下記URLを参照すること。

【URL】 <https://www.jp.us-wbn.org/events/>

【問合せ】 シンポジウム担当 E-mail: info@jp.us-wbn.org 電話 070—3361—1215