

2023.11.17

No. 0520

発行/毎週金曜日

一般社団法人 全国住宅産業協会

〒102-0083 東京都千代田区麹町 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の成約件数は前年比 7.0%増、価格は 8.4%上昇 ～東日本レイズ、10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10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26万7116件で前年同月比2.6%減少、このうち売物件の登録件数は7万8756件で同13.2%増加し、賃貸物件の登録件数は18万8360件で同7.9%減少した。成約報告をみると、売物件が8411件で同6.4%増加、賃貸物件が1万8209件で同9.2%増加、成約報告の合計は2万6620件で同8.3%増加し、前年水準を上回った。

2023年10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3287件で前年同月比7.0%増加し、5か月連続で前年同月を上回った。成約㎡単価は74.55万円で同7.4%上昇し、2020年5月から42か月連続で前年同月を上回った。前月比も2.9%上昇した。成約価格は4765万円で前年同月比8.4%上昇し、2020年6月から41か月連続で前年同月を上回った。成約専有面積は63.91㎡で同0.9%拡大した。

地域別の成約件数をみると、多摩地区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1490件で前年同月比9.1%増加し、5か月連続で前年同月を上回った。多摩地区は284件で同0.7%減少と、ほぼ横ばいとなった。横浜市・川崎市は563件で同10.4%増加の2桁増となり、9月に続いて前年同月を上回った。神奈川県他は224件で同12.6%増加の2桁増となり、9月に続いて前年同月を上回った。埼玉県は357件で同7.5%増加し、9月に続いて前年同月を上回った。千葉県は369件で同2.6%減少し、3か月連続で前年同月を下回った。

地域別の成約㎡単価は全ての地域が前年同月比で上昇した。東京都区部は107.29万円で前年同月比4.1%上昇し、2020年5月から42か月連続で前年同月を上回った。多摩地区は55.44万円で同5.9%上昇し、4か月連続で前年同月を上回った。横浜市・川崎市は64.83万円で同14.5%上昇の2桁上昇となり、4か月連続で前年同月を上回った。神奈川県他は41.21万円で同8.5%上昇した。埼玉県は42.36万円で同5.9%上昇した。千葉県は40.49万円で同12.4%上昇の2桁上昇となり、2020年8月から39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1220件で前年同月比0.7%増加と、ほぼ横ばいながら2021年12月以来22か月ぶりに前年同月を上回った。成約価格は3947万円で同5.9%上昇し、9月に続いて前年同月を上回った。前月比も0.6%上昇した。成約土地面積は前年同月比2.5%

縮小し、3か月連続で前年同月を下回った。成約建物面積は同0.5%拡大した。

#### 《2023年10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] 26万7116件(前年同月比2.6%減)、うち◇売物件=7万8756件(同13.2%増)◇賃貸物件=18万8360件(同7.9%減)。[成約報告件数] 2万6620件(同8.3%増)、うち◇売物件=8411件(同6.4%増)◇賃貸物件=1万8209件(同9.2%増)。[条件検索件数] 1363万6248件(同5.7%増)。[図面検索件数] 2961万3025件(同19.2%増)。[総アクセス件数] 5020万7137件(同14.5%増)。【東日本月末在庫状況(圏域)】54万9393件(同0.5%減)、うち◇売物件=19万3448件(同26.1%増)◇賃貸物件=35万5945件(同10.8%減)。

#### 《2023年10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=3287件(前年同月比7.0%増)。◇平均㎡単価=74.55万円(同7.4%上昇)。◇平均価格=4765万円(同8.4%上昇)。◇平均専有面積=63.91㎡(同0.9%拡大)。◇平均築年数=23.56年(前年同月23.73年)。◇新規登録件数=1万7036件で前年同月比3.6%増加し、10か月連続で前年同月を上回った。前月比も0.2%増加した。

【中古戸建住宅】◇件数=1220件(前年同月比0.7%増)。東京都区部と多摩地区、横浜市・川崎市が前年同月比で増加し、東京都区部と横浜市・川崎市は2桁増となった。◇平均価格=3947万円(同5.9%上昇)。東京都区部と横浜市・川崎市、千葉県が前年同月比で上昇し、横浜市・川崎市は2桁上昇となり、東京都区部は7か月ぶりに前年同月を上回った。◇平均土地面積=139.06㎡(同2.5%縮小)。◇平均建物面積=104.47㎡(同0.5%拡大)。◇平均築年数=22.03年(前年同月21.22年)。◇新規登録件数=6245件で前年同月比23.4%増加の大幅増となり、10か月連続で前年同月を上回った。前月比も5.1%増加した。

【新築戸建住宅】◇件数=464件(前年同月比11.0%増)、6か月連続の増加。◇平均価格=4114万円(同0.0%上昇)、3か月ぶりの上昇。◇平均土地面積=124.34㎡(同1.0%拡大)、8か月連続の拡大。◇平均建物面積=98.65㎡(同0.8%拡大)、2か月連続の拡大。

【土地(面積100~200㎡)】◇件数=403件(前年同月比3.1%増)、2か月連続の増加。◇平均㎡単価=25.52万円(同1.1%上昇)、3か月ぶりの上昇。◇平均価格=3747万円(同4.0%上昇)、3か月ぶりの上昇。

[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



## 政策動向

### 国交省における障害を理由とする差別の解消の推進に関する対応要領を改正

国土交通省では、来年4月に施行される障害者差別解消法[障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律(平成25年法律第65号)]及び同法に基づく基本方針の改正を踏まえて、同省における対応要領[国土交通省における障害を理由とする差別の解消の推進に関する対応要領]を改正した。

【主な改正内容】基本方針の改正内容や意見交換会・パブリックコメントの結果を踏まえて、

不当な差別的取扱いや合理的配慮の提供の具体例等を追加した。

**【背景・経緯】** ◇平成 28 年 4 月に施行された障害者差別解消法では、障害を理由とする差別を解消するための措置として、行政機関等に対して「不当な差別的取扱いの禁止」及び「合理的配慮の提供」を求めており、その具体的な対応のあり方として対応要領を策定し、同省職員に対し周知・啓発を行ってきた。◇こうしたなか、改正法[障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律の一部を改正する法律(令和 3 年法律第 56 号)]が令和 3 年 6 月に公布され、令和 6 年 4 月に施行される。また、基本方針についても令和 5 年 3 月に改正された。◇国土交通省では、対応要領の改正に向け、障害者団体及び事業者団体等で構成される意見交換会を開催して関係者間で議論を進めてきた。意見交換会での議論を踏まえて取りまとめを行い、パブリックコメントを実施することで広く意見募集を行った。

[URL] [https://www.mlit.go.jp/report/press/sogo09\\_hh\\_000360.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/sogo09_hh_000360.html)  
[https://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/barrierfree/sosei\\_barrierfree\\_tk\\_000064.html](https://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/barrierfree/sosei_barrierfree_tk_000064.html)

(国土交通省における障害を理由とする差別の解消の推進に関する対応要領)

**【問合せ先】** 総合政策局 バリアフリー政策課 03—5253—8111 内線 26503

## 政府、「デフレ完全脱却のための総合経済対策」11月2日に閣議決定

政府は、「デフレ完全脱却のための総合経済対策～日本経済の新たなステージにむけて～」を令和 5 年 11 月 2 日に閣議決定した。同経済対策は次の 5 節からなる。第 1 節＝物価高から国民生活を守る。第 2 節＝地方・中堅・中小企業を含めた持続的賃上げ、所得向上と地方の成長を実現する。第 3 節＝成長力の強化・高度化に資する国内投資を促進する。第 4 節＝人口減少を乗り越え、変化を力にする社会変革を起動・推進する。第 5 節＝国土強靱化、防災・減災など国民の安全・安心を確保する。

**【経済の現状認識と経済対策の基本的考え方】** ◇高水準の賃上げや企業の高い投資意欲など、低物価・低賃金・低成長に象徴される「コストカット型経済」から、30 年ぶりの変革を果たすまたとないチャンスを迎えている。足元では、賃金や設備投資が上昇し、賃金と物価が好循環する「新たなステージ」への光が差しつつある。◇今回の経済対策は、日本経済を熱量溢れる新しい経済ステージへと移行させるためのスタートダッシュを図るためのもの。まずは、新たなステージへの移行に向けた動きを後戻りさせないため、足元の物価高から国民生活・事業活動を守る対策に万全を期す。併せて、賃上げの流れを地方・中堅・中小企業にも波及させ、賃上げのモメンタムの維持・拡大を図る。供給力を強化すべく、GX・DX・戦略分野への投資促進、スタートアップ支援などに取り組む。人口減少を見据えた社会変革を起動・推進するため、デジタル行財政改革や人手不足等に対応する制度・規制改革、こども・子育て支援や公教育の再生などに取り組む。◇予算措置のみならず、税制や規制・制度改革を総動員。**【取りまとめの視点】** ◇フロンティアの開拓＝経済社会を大きく変革する可能性のある新技術、市場の飛躍的な成長が期待される分野など、いわゆるフロンティアの開拓を目指すこと。◇実証から実装のフェーズへの移行＝人口減少下における人手の代替だけでなく、革新的なサービスの提供にもつながるデジタル技術等の社会実装の促進を目指すこと。◇府省庁・制度間連携の徹底＝各府省庁が所管・実施する財政措置、制度等について、それぞれの有機的な連携を図り、経済対策全体の効果の最大化を目指すこと。

【同経済対策の規模】◇令和5年度補正予算における一般会計追加額は、13.1兆円(重点支援地方交付金による低所得者世帯向けの支援1.1兆円を含む)。◇これと定額減税による「還元策」及びその関連経費とを合わせると17兆円台前半程度と見込まれる。【同経済対策の効果】◇経済押し上げ効果実質GDP換算：19兆円程度、年成長率換算：1.2%程度(今後3年程度で上記効果が発現すると仮定した場合の単純平均)。◇消費者物価の抑制：▲1.0%ポイント程度。同経済対策の詳細については、下記URLを参照すること。

〔URL〕<https://www5.cao.go.jp/keizai1/keizaitaisaku/keizaitaisaku.html>  
(内閣府「経済対策等」)

[https://www5.cao.go.jp/keizai1/keizaitaisaku/2023/20231102\\_taisaku\\_gaiyo.pdf](https://www5.cao.go.jp/keizai1/keizaitaisaku/2023/20231102_taisaku_gaiyo.pdf)  
(内閣府「デフレ完全脱却のための総合経済対策」)

【問合せ先】内閣府 政策統括官(経済財政運営担当)付参事官(経済対策・金融担当)  
03—5253—2111(代)



## 調査統計

### 住金機構、住宅ローン借換え調査、借換え後「変動型」金利が約5割

(独)住宅金融支援機構は2022年度「住宅ローン借換えの実態調査」の結果を公表した。同調査は2022年4月～2023年3月に住宅ローンの借換えをした人を対象に、借換えによる住宅ローンの金利タイプの変化などについて、インターネットによるアンケート調査を実施し、その結果を取りまとめたもの。調査実施時期は2023年4月28日～5月10日、回答数は840件。なお、同調査は2007年度から継続して実施している。

#### 【調査結果の主なポイント】

①「借換え後」の住宅ローンの金利タイプ構成比を見ると、「変動型」が約5割、「固定期間選択型」が約4割、「全期間固定型」が約1割＝「変動型」51.5%(前年度調査49.2%)、「固定期間選択型」42.1%(同43.9%)、「全期間固定型」6.3%(同6.9%)。

②金利タイプ別に借換え前後の構成比の変化を見ると、前年度調査と比べ、借換え前後の「変動型」の増加幅は縮小。一方、「固定期間選択型」及び「全期間固定型」については、減少幅が縮小＝「変動型」借換え前45.8%→借換え後51.5%[+5.7ポイント(P)(前年度調査+8.8P)]、「固定期間選択型」借換え前42.7%→借換え後42.1%[▲0.6P(同▲1.5P)]、「全期間固定型」借換え前11.4%→借換え後6.3%[▲5.1P(同▲7.3P)]。

③借換えを行った理由は、「金利が低くなるから」及び「返済額が少なくなるから」が多いが、いずれも借換え後の全ての金利タイプで前年度調査から減少。一方、「今後の金利上昇や毎月の返済額増加が不安になったから」は借換え後の全ての金利タイプで前年度調査から増加＝◇金利が低くなるから：「変動型」60.5%(前年度調査61.9%)、「固定期間選択型」40.1%(同43.4%)、「全期間固定型」47.2%(同52.2%)。◇返済額が少なくなるから：「変動型」30.7%(同40.7%)、「固定期間選択型」26.3%(同32.4%)、「全期間固定型」26.4%(同49.3%)。◇今後の金利上昇や毎月の返済額増加が不安になったから：「変動型」11.3%(同10.8%)、「固定期間選択型」28.2%(同23.5%)、「全期間固定型」26.4%(同21.7%)。

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

## 都、9月の新設住宅着工戸数、前年同月比12.1%減で4か月連続の減少

東京都は、都内における令和5年9月と令和5年第3四半期(7~9月)の「新設住宅着工戸数」をまとめた。

【令和5年9月】9708戸。前年同月比では、持家、貸家、分譲住宅が全て減少したため、全体で12.1%減と4か月連続の減少となった。

[利用関係別]◇持家1150戸(前年同月比13.8%減、20か月連続の減少)。◇貸家5503戸(同4.2%減、2か月連続の減少)。◇分譲住宅2901戸(同26.6%減、4か月連続の減少)。うち、マンション1414戸(同41.0%減、4か月連続の減少)、一戸建て1453戸(同3.0%減、6か月ぶりの減少)。  
[地域別]◇都心3区(千代田区、中央区、港区)270戸(同26.2%増、5か月連続の増加)。◇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)2365戸(同6.4%減、2か月ぶりの減少)。◇区部全体7997戸(同6.8%減、2か月連続の減少)。◇市部1687戸(同30.2%減、4か月連続の減少)。

【令和5年第3四半期】3万573戸。前年同期比では、持家、貸家、分譲住宅が全て減少したため、全体で7.3%減と2期連続の減少となった。  
[利用関係別]◇持家3473戸(前年同期比11.8%減、7期連続の減少)。◇貸家1万6490戸(同2.3%減、2期ぶりの減少)。◇分譲住宅1万407戸(同13.8%減、2期連続の減少)。うち、マンション5695戸(同23.5%減、2期連続の減少)、一戸建て4613戸(同3.2%増、2期連続の増加)。

[地域別]◇都心3区1294戸(同77.3%増、4期連続の増加)。◇都心10区7363戸(同2.3%減、4期ぶりの減少)。◇区部全体2万4462戸(同3.5%減、2期連続の減少)。◇市部6021戸(同20.1%減、2期ぶりの減少)。

[URL] <https://www.metro.tokyo.lg.jp/tosei/hodohappyo/press/2023/11/08/07.html>

【問合先】 住宅政策本部 住宅企画部 企画経理課 03—5320—4938

## 市場指標

### 不動研住宅価格指数、8月の首都圏総合は前月比0.66%上昇

(一財)日本不動産研究所は2023年8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)=116.71P(前月比0.66%上昇)、2か月連続上昇。  
[地域別の内訳] ◇東京都=130.03P(前月比0.63%上昇)、2か月連続上昇 ◇神奈川県=104.25P(同0.14%上昇)、2か月連続上昇 ◇千葉県=92.59P(同2.66%上昇)、3か月連続上昇 ◇埼玉県=93.25P(同0.30%上昇)、3か月連続上昇。

[URL] <https://www.reinet.or.jp/?p=32131>

【問合先】 研究部 E-mail : jrei-homepriceindex@imail.jrei.jp