

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5.0%増、価格は13.7%上昇 ～東日本レインズ、1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: 東日本レインズ)は、2024年1月度の「レイン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。東日本会員のレインズシステムへのアクセス状況は、登録件数が25万7918件で前年同月比3.0%減少、このうち売物件の登録件数は7万1630件で同7.9%増加し、賃貸物件の登録件数は18万6288件で同6.6%減少した。成約報告をみると、売物件が6670件で同6.1%増加、賃貸物件が2万1570件で同3.0%増加、成約報告の合計は2万8240件で同3.7%増加し、前年水準を上回った。

2024年1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2711件で前年同月比5.0%増加し、8か月連続で前年同月を上回った。成約m²単価は75.98万円で同11.2%上昇の2桁上昇となり、2020年5月から45か月連続で前年同月を上回った。前月比も1.5%上昇した。成約価格は4860万円で前年同月比13.7%上昇の2桁上昇となり、2020年6月から44か月連続で前年同月を上回った。成約専有面積は63.97m²で同2.2%拡大した。

地域別の成約件数をみると、横浜市・川崎市と神奈川県他以外の地域が前年同月比で増加した。東京都区部は1246件で前年同月比10.9%増加の2桁増となり、8か月連続で前年同月を上回った。多摩地区は253件で同1.2%増加した。横浜市・川崎市は448件で同1.3%減少し、5か月ぶりに前年同月を下回った。神奈川県他は161件で同9.6%減少した。埼玉県は298件で同3.5%増加し、前月に続いて前年同月を上回った。千葉県は305件で同6.3%増加し、3か月連続で前年同月を上回った。

地域別の成約m²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108.72万円で前年同月比8.7%上昇し、2020年5月から45か月連続で前年同月を上回った。多摩地区は58.89万円で同17.5%上昇の2桁上昇となり、7か月連続で前年同月を上回った。横浜市・川崎市は62.83万円で同5.3%上昇し、7か月連続で前年同月を上回った。神奈川県他は45.61万円で同19.4%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。埼玉県は43.42万円で同8.6%上昇し、前月に続いて前年同月を上回った。千葉県は39.38万円で同8.3%上昇した。

中古戸建住宅の成約件数は962件で前年同月比1.7%増加し、前月に続いて前年同月を上回った。成約価格は3803万円で同0.6%下落と、ほぼ横ばいながら5か月ぶりに前年同月

を下回った。前月比も 3.1% 下落した。成約土地面積は前年同月比 6.4% 縮小し、3 か月ぶりに前年同月を下回った。成約建物面積は同 1.1% 縮小し、前月に続いて前年同月を下回った。

《2024 年 1 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】25 万 7918 件(前年同月比 3.0% 減)、うち ◇ 売物件 = 7 万 1630 件(同 7.9% 増) ◇ 賃貸物件 = 18 万 6288 件(同 6.6% 減)。
【成約報告件数】2 万 8240 件(同 3.7% 増)、うち ◇ 売物件 = 6670 件(同 6.1% 増) ◇ 賃貸物件 = 2 万 1570 件(同 3.0% 増)。
【条件検索件数】1293 万 885 件(同 3.1% 増)。
【図面検索件数】2992 万 8739 件(同 16.0% 増)。
【総アクセス件数】4935 万 8696 件(同 11.0% 増)。
【東日本月末在庫状況(圏域)】52 万 8347 件(同 0.2% 減)、うち ◇ 売物件 = 20 万 807 件(同 22.1% 増) ◇ 賃貸物件 = 32 万 7540 件(同 10.2% 減)。

《2024 年 1 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 = 2711 件(前年同月比 5.0% 増)。◇平均 m² 単価 = 75.98 万円(同 11.2% 上昇)。◇平均価格 = 4860 万円(同 13.7% 上昇)。◇平均専有面積 = 63.97 m²(同 2.2% 拡大)。◇平均築年数 = 23.53 年(前年同月 24.06 年)。◇新規登録件数 = 1 万 6526 件で前年同月比 0.4% 減少と、ほぼ横ばいながら前年同月を下回った。前月比は 12.1% 増加した。

【中古戸建住宅】◇件数 = 962 件(前年同月比 1.7% 増)。東京都区部と多摩地区、千葉県が前年同月比で増加し、東京都区部は 3 か月ぶりに前年同月を上回った。◇平均価格 = 3803 万円(同 0.6% 下落)。東京都区部と埼玉県以外の地域が前年同月比で下落し、多摩地区と神奈川県他は 2 衍下落となった。◇平均土地面積 = 142.22 m²(同 6.4% 縮小)。◇平均建物面積 = 102.96 m²(同 1.1% 縮小)。◇平均築年数 = 21.41 年(前年同月 21.57 年)。◇新規登録件数 = 5972 件で前年同月比 25.2% 増加の大幅増となり、13 か月連続で前年同月を上回った。前月比も 15.2% 増加した。

【新築戸建住宅】◇件数 = 354 件(前年同月比 7.3% 増)、9 か月連続の増加。◇平均価格 = 3958 万円(同 1.8% 下落)、2 か月連続の下落。◇平均土地面積 = 124.50 m²(同 2.3% 縮小)、3 か月連続の縮小。◇平均建物面積 = 98.96 m²(同 0.8% 拡大)、3 か月ぶりの拡大。

【土地(面積 100~200 m²)】◇件数 = 324 件(前年同月比 11.3% 増)、2 か月連続の増加。◇平均 m² 単価 = 26.12 万円(同 7.5% 上昇)、2 か月連続の上昇。◇平均価格 = 3756 万円(同 6.2% 上昇)、2 か月連続の上昇。

〔URL〕 <http://www.reins.or.jp/library/2024.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)

【問合先】03—5296—9350



調査統計

住金機構、「フラット 35」の 2023 年 10~12 月の申請戸数は前年同期比 45.7% 減

(独)住金金融支援機構は、同機構が実施する証券化支援事業【フラット 35(買取型)】及び【フラット 35(保証型)】の 2023 年 10~12 月分の申請戸数、実績戸数及び実績金額をまとめた。なお、実績戸数及び実績金額は、当該期間に融資実行された戸数・金額であり、その期間より前に申請があったものを含む。

【フラット 35(全体)】 ◇**申請戸数**=8950 戸(前年同期比 45.7%減)◇**実績戸数**=7980 戸(同 39.9%減)◇**実績金額**=2545 億円(同 40.8%減)。借換えを除いた申請戸数は 8823 戸(同 44.6%減)、実績戸数は 7863 戸(同 38.3%減)、実績金額は 2523 億円(同 39.6%減)。

【フラット 35(買取型)】 ◇**申請戸数**=8093 戸(前年同期比 41.2%減)◇**実績戸数**=7125 戸(同 37.0%減)◇**実績金額**=2261 億円(同 39.4%減)。借換えを除いた申請戸数は 7979 戸(同 40.0%減)、実績戸数は 7021 戸(同 35.5%減)、実績金額は 2242 億円(同 38.4%減)。

【フラット 35(保証型)】 ◇**申請戸数**=857 戸(前年同期比 68.6%減)◇**実績戸数**=855 戸(同 56.5%減)◇**実績金額**=284 億円(同 49.9%減)。借換えを除いた申請戸数は 844 戸(同 67.7%減)、実績戸数は 842 戸(同 54.6%減)、実績金額は 281 億円(同 47.9%減)。

[URL] <https://www.jhf.go.jp/files/400368563.pdf>

【問合先】 経営企画部 広報グループ 03—5800—8019



市場指標

不動研住宅価格指数、2023 年 11 月の首都圏総合は前月比 0.27%上昇

(一財)日本不動産研究所は 2023 年 11 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。

首都圏総合(既存マンション)=119.20 P(前月比 0.27%上昇)、5 か月連続上昇。[地域別の内訳] ◇**東京都**=134.39 P(前月比 0.89%上昇)、5 か月連続上昇◇**神奈川県**=106.00 P(同 0.58%上昇)◇**千葉県**=89.84 P(同 4.18%下落)、2 か月連続下落◇**埼玉県**=92.18 P(同 1.11%下落)、2 か月連続下落。

[URL] <https://www.reinet.or.jp/?p=33045>

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



周知依頼

法定福利費を内訳明示した見積書の活用状況調査(WEB アンケート)について

令和 5 年度「法定福利費を内訳明示した見積書の活用状況等に関する調査」(WEB アンケート)について、国土交通省から当協会に周知依頼があった。

同省は、社会保険加入対策等に関連したこれまでの施策の浸透状況や各建設業者団体に所属する会員企業等の取組み状況を把握し、さらなる処遇改善策を検討していくため、業務委託先である(株)日本アプライドリサーチ研究所を調査実施主体として、昨年度に引き続き、建設企業を対象としたアンケート調査を実施する。アンケート調査の実施・回答について、同省では当協会の会員企業へ周知を依頼している。

なお、同調査は、建設業における処遇改善策に関する取組みの進捗状況の把握を目的としたもの。調査結果は目的以外に使用することではなく、建設業法等の関係法令に基づく監督処分や行政指導、立入検査等の対象となることもない。また、調査の回答は統計的に処理した上で活用するため、回答企業が特定されるようなことないので、ありのままを回答するよう、同省では要望している。

【調査の目的】 各建設企業における現状を把握することを目的に、建設キャリアアップシス

テム処遇改善推進協議会に参加する建設業者団体に所属する会員企業に対してアンケート調査を行う。【調査対象】建設キャリアアップシステム処遇改善推進協議会参加団体に所属する建設企業など。【調査の流れ】①国土交通省から各建設業者団体に、会員企業等へのアンケート協力依頼。②各建設業者団体から会員企業に対してアンケートの実施を周知。③WEBアンケートにより、各会員企業から直接回答。④調査実施主体[㈱日本アプライドリサーチ研究所]にて集計。【回答期限】3月4日(月)17:00まで。【その他】△アンケート調査の回答方法は、集計作業の関係等により、原則インターネットにより提出すること。△同調査は、各建設企業の取組み方針・取組み状況を把握することを目的としているので、各建設企業の取組み等を統括されている部署の担当者等において回答すること。△調査内容は主に「法定福利費を内訳明示した見積書」等に関する設問となる。同見積書の活用については、標準見積書を作成・活用している建設業者団体はもとより、同見積書を作成していない建設業者団体に所属する会員企業においても、活用していることが想定される。については、標準見積書を作成していない団体においてもできる限りアンケートに回答頂くよう、会員企業に周知すること。

WEBアンケート(回答所要時間:約10分)については、下記URLを参照すること。

[URL] <https://www.ari.co.jp/fukuri/>

[令和5年度「法定福利費を内訳明示した見積書の活用状況等に関する調査」

(㈱日本アプライドリサーチ研究所「WEBアンケート」)]

【問合先】国土交通省 不動産・建設経済局 建設市場整備課

建設キャリアアップシステム推進室 普及推進係 03-5253-8111 内線24828

アンケート事務局[㈱日本アプライドリサーチ研究所] 0120-202-504

印紙税非課税措置の対象（令和6年能登半島地震）に新潟市等が追加に

令和6年1月1日に発生した能登半島地震が、印紙税の非課税措置の対象となる被災者生活再建支援法適用「自然災害」になっているが、このたび、該当区域が富山県氷見市から富山県（県内全域）に拡大され、新潟県新潟市が追加された。また、令和5年7月14日に発生した令和5年梅雨前線による大雨災害の該当区域において、秋田県能代市が追加された。

上記の件について、国土交通省不動産・建設経済局不動産業課から当協会に周知方協力依頼があった。

租税特別措置法により、平成28年4月1日以後に発生した自然災害により滅失し、又は損壊したため取り壊した建物の代替建物を取得する場合等において、その被災をされた人（被災者）が作成する「不動産の譲渡に関する契約書」及び「建設工事の請負に関する契約書」について、印紙税を非課税とする措置が設けられている。

△災害発生日=令和6年1月1日。被災者生活再建支援法適用「自然災害」=令和6年能登半島地震。該当区域=石川県（県内全域）、富山県（県内全域）、新潟県新潟市。

△災害発生日=令和5年7月14日。被災者生活再建支援法適用「自然災害」=令和5年梅雨前線による大雨災害。該当区域=秋田県秋田市、秋田県南秋田郡五城目町、秋田県能代市。

[URL] https://www.bousai.go.jp/taisaku/seikatsusaiken/shiensya_jyoukyou.html

(内閣府「被災者生活再建支援法の適用状況について」)



報告会

日本サステナブル建築協会、「住宅断熱化と居住者の健康への影響」2/20 開催

(一社)日本サステナブル建築協会(JSBC)は、住宅の断熱化と居住者の健康への影響に関する全国調査 第8回報告会～国土交通省スマートウェルネス住宅等推進事業調査に基づく、住宅・健康の分野連携の医学的エビデンス～[後援：(一財)住宅・建築 SDGs 推進センター]を2月20日(火)にZoomによるウェビナー方式で開催する。

(一社)日本サステナブル建築協会は、国土交通省「スマートウェルネス住宅等推進事業」において、住生活空間の断熱性向上が居住者の健康に与える影響を検証する全国調査を2014年度から担っている。全国2000世帯・4000人の測定を伴う調査の成果は、現時点までに医学論文11編、医学解説論文1編として刊行され、住宅の断熱化の医学的エビデンスとなっている。さらに、断熱改修5年後調査においても興味深い成果が得られつつある。世界保健機関WHOは、2018年11月に、Housing and Health Guidelinesを公表し、住まいの冬季最低室温18°C以上(小児・高齢者にはもっと暖かく)、新築・改修時の断熱工事、夏季室内熱中症対策などを各国に勧告した。その後、日本では「住生活基本計画」改正(2021年3月閣議決定)、「住宅品質確保促進法」改正による断熱等級7までの創設(2022年3月公布)、「建築物省エネ法」改正による住宅新築時の省エネ基準適合義務化(2022年6月公布)、住宅省エネ対策に対する補助金・税制優遇・融資の充実などの住宅政策に反映された。さらに「健康日本21(第三次)」(2023年5月厚労省告示)に、建築・住宅等の分野における取組みと積極的に連携することが必要と明記された。

住宅に携わる人はもちろん、住宅の温熱環境と健康に興味を持つ人、断熱改修を検討の人などが対象になっている。

＜第1部＞【住宅・健康の分野連携に資する医学的エビデンスと改修5年後追跡調査速報】伊香賀俊治氏[スマートウェルネス住宅等推進調査委員会幹事兼調査・解析小委員会委員長／慶應義塾大学理工学部教授]、安藤真太朗氏[同調査・解析小委員会幹事／北九州市立大学国際環境工学部准教授]、海塩涉氏[同調査・解析小委員会委員／東京工業大学環境・社会理工学院助教]、川久保俊氏[同調査・解析小委員会委員／法政大学デザイン工学部教授]、伊藤真紀氏[同調査・解析小委員会専門委員／住宅団体連合会推薦委員(積水ハウス株)]。

＜第2部＞【挨拶】宿本尚吾氏[国土交通省住宅局官房審議官]、村上周三氏[スマートウェルネス住宅等推進調査委員会委員長／(一財)住宅・建築SDGs推進センター理事長]。【健康日本21(第三次)における建築・住宅分野との連携】山本英紀氏[厚生労働省健康・生活衛生局健康課長]。【住宅・健康の分野連携に資する医学的エビデンスと改修5年後追跡調査の概要】伊香賀俊治氏。【パネル討論「住宅・健康分野の連携に向けて」】◇司会：伊香賀俊治氏。◇パネリスト：宿本尚吾氏、村上周三氏、苅尾七臣氏[スマートウェルネス住宅等推進調査委員会副委員長／自治医科大学内科学講座循環器内科学部門教授]。

【日時】2月20日(火)13:30～17:00。【方法】Zoomによるウェビナー方式。【定員】400名。

【参加費】無料(事前登録制)。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.jsbc.or.jp/seminar/index.html>