

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers

今週の
フラッシュ

発売戸数は首都圏が前年比 42.5%減、近畿圏 31.0%増

～不動産経済研究所、4月の新築分譲マンション市場動向

不動産経済研究所がまとめた2024年4月の「首都圏・近畿圏の新築分譲マンション市場動向」によると、首都圏(1都3県・5エリア=東京都[東京23区、東京都下]、神奈川県、埼玉県、千葉県)の新規発売戸数は前年同月比42.5%減の972戸で、2か月ぶりの減少となった。発売物件数は全101物件で、前年同月の104物件と比べると3物件下回り、そのうち100戸以上を売り出した物件はゼロだった(前年同月は2物件)。初回売出し物件は15物件・256戸で、前年同月(23物件・829戸)を物件数では8物件、戸数も573戸下回っている。新規発売戸数に対する月中の契約戸数は607戸で、初月契約率は62.4%。前年同月の73.7%を11.3ポイント(P)下回り、2か月ぶりに70%を下回っている。

【首都圏】[発売戸数]972戸(前年同月比42.5%減)。エリア別にみると、東京23区480戸(同21.3%減)、東京都下146戸(同29.5%減)、神奈川県205戸(同49.5%減)、埼玉県70戸(同73.7%減)、千葉県71戸(同64.7%減)。全てのエリアが減少となり、中でも埼玉県(7割減)と千葉県(6割減)は大幅に落ち込んでいる。東京23区は3か月連続で減少し、シェアは49.4%で、前年同月(36.1%)に比べて13.3Pアップしている。[契約率・価格]◇初月契約率は62.4%(前年同月比11.3P低下)。エリア別にみると、東京23区65.2%、東京都下56.2%、神奈川県71.7%、埼玉県18.6%、千葉県73.2%。神奈川県と千葉県の2エリアが7割台に乗せた一方、埼玉県は18.6%と低調だった。◇1戸当たりの平均価格は7662万円(前年同月比1.1%下落)、㎡単価は124.2万円(同7.2%上昇)。平均価格は2か月連続のダウン、㎡単価は2か月ぶりのアップ。エリア別では、東京23区と埼玉県が平均価格、㎡単価共に下落した一方、東京都下、神奈川県、千葉県は上昇している。[専有面積・即日完売戸数など]◇平均専有面積は61.71㎡(前年同月比7.7%縮小)。◇即日完売物件は3物件・39戸(シェア4.0%)。◇フラット35登録物件戸数は785戸(シェア80.8%)。◇販売在庫は4月末時点で5520戸。前月末比145戸減少、前年同月末比は537戸増加。[5月の発売予測]2000戸前後が見込まれる。

【近畿圏】[発売戸数]近畿圏(2府4県・9エリア=大阪府[大阪市部、大阪府下]、兵庫県[神戸市部、兵庫県下]、京都府[京都市部、京都府下]、滋賀県、奈良県、和歌山県)の発売戸数は前年同月比31.0%増の1095戸となり、5か月連続で前年実績を上回った。エリア別にみると、大阪市部193戸(前年同月比55.7%減)、大阪府下347戸(同622.9%増)、神戸市部71戸(同129.0%増)、兵庫県下117戸(同16.4%減)、京都市部235戸(同209.2%増)、京都府下7戸(同88.7%減)、奈良県12戸(同40.0%減)、滋賀県21戸(同16.7%増)、和歌山県92

戸(同 1740.0%増)。大阪府下の郊外ファミリー物件が大阪市部の大幅減を上回った。[契約率・価格など]◇初月契約率は 68.5%(前年同月比 0.7P 上昇)。3 か月ぶりに好調ラインの 70%を下回った。◇1 戸当たりの平均価格は 5157 万円(前年同月比 0.7%下落)、㎡単価は 81.0 万円(同 1.8%上昇)。平均価格は 6 か月ぶりのダウン、㎡単価は 6 か月連続のアップ。◇販売在庫は 4 月末時点で 2722 戸。前月末比 36 戸減少、前年同月末比は 637 戸減少。[5 月の発売予測]1000 戸程度となる見通し。

[URL] <https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/591/m6e2wwdvy.pdf> (首都圏)

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/590/n9wac4g3.pdf> (近畿圏)

【問合せ先】調査部 03—3225—5301



調査統計

国土省、4 月の建設労働需給調査、全国 8 職種の過不足率は 1.1%の不足

国土交通省は、令和 6 年 4 月の「建設労働需給調査結果」をまとめた。この調査は、全国の型わく工(土木と建築)、左官、とび工、鉄筋工(土木と建築)=6 職種と、電工、配管工の 2 職種を加えた 8 職種を対象に、令和 6 年 4 月 10 日～20 日までの間の 1 日(日曜、休日を除く)を調査対象日として過不足率を調べたもの。

全国の 8 職種の過不足率は、4 月が 1.1%の不足、前月(3 月)が 1.6%の不足となり、前月比 0.5 ポイント(P)不足幅が縮小(前年同月比 0.4P 不足幅が拡大)した。

また、東北地域の 8 職種の過不足率は、4 月が 2.3%の不足、前月(3 月)が 0.8%の不足となり、前月比 1.5P 不足幅が拡大(前年同月比 1.3P 不足幅が拡大)した。

8 職種の今後の労働者の確保に関する見通し(6 月及び 7 月)については、全国及び東北地域とも「普通」となっている。

〈令和 6 年 4 月の職種別過不足率の状況(全国)〉[プラス(+)は不足、マイナス(▲)は過剰]
◇型わく工(土木)=+1.6%(前月比+0.6P、前年同月比+0.3P)◇型わく工(建築)=+0.2%(同▲3.5P、同▲1.2P)◇左官=+0.6%(同▲2.7P、同▲0.6P)◇とび工=+1.5%(同▲0.3P、同+0.6P)◇鉄筋工(土木)=+1.7%(同+1.6P、同+0.8P)◇鉄筋工(建築)=+2.0%(同+1.4P、同+2.1P)◇6 職種計=+1.1%(同▲0.7P、同+0.1P)◇電工=+1.2%(同+0.1P、同+0.7P)◇配管工=+1.5%(同▲0.3P、同+1.3P)◇8 職種計=+1.1%(同▲0.5P、同+0.4P)。

[URL] https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo14_hh_000001_00218.html

【問合せ先】不動産・建設経済局 建設市場整備課 03—5253—8111 内線 24829、24854

国土省、5 月の全国主要建設資材の需給はアスファルト合材(新材)がやや緩和

国土交通省は、令和 6 年 5 月 1 日～5 日に行った「主要建設資材需給・価格動向調査」をまとめた。生コンクリート、鋼材、木材など 7 資材 13 品目について、価格、需給、在庫の動向を調査したもの。

全国の建設資材の動向は次のとおり。[価格動向]=アスファルト合材(新材・再生材)が「やや上昇」、その他の資材は「横ばい」。[需給動向]=アスファルト合材(新材)が「やや緩和」、その他の資材は「均衡」。[在庫状況]=全ての調査対象資材において「普通」。

被災3県(岩手県、宮城県、福島県)の建設資材の動向は次のとおり。[価格動向]=アスファルト合材(新材・再生材)、石油が「やや上昇」、その他の資材は「横ばい」。[需給動向]=セメント、生コンクリート、骨材(砕石)、アスファルト合材(新材・再生材)が「やや緩和」、その他の資材は「均衡」。[在庫状況]=異形棒鋼が「豊富」、H形鋼が「やや品不足」、その他の資材は「普通」。

[URL] https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo14_hh_000001_00219.html

【問合せ先】 不動産・建設経済局 建設市場整備課 03—5253—8111 内線 24863、24866

都、令和5年度の新設住宅着工戸数、前年度比7.8%減で3年ぶりの減少

東京都は、都内における令和6年3月、令和6年第1四半期(1~3月)、令和5年度(令和5年4月~令和6年3月)の「新設住宅着工戸数」をまとめた。

【令和6年3月】9916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23.2%減と10か月連続の減少となった。[利用関係別]◇持家985戸(前年同月比4.1%減、2か月連続の減少)。◇貸家5544戸(同33.2%減、4か月ぶりの減少)。◇分譲住宅3331戸(同6.2%減、10か月連続の減少)。うち、マンション1920戸(同7.2%減、10か月連続の減少)、一戸建て1397戸(同3.9%減、4か月ぶりの減少)。[地域別]◇都心3区(千代田区、中央区、港区)104戸(同71.2%減、6か月連続の減少)。◇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)1904戸(同41.4%減、7か月連続の減少)。◇区部全体8004戸(同23.9%減、8か月連続の減少)。◇市部1883戸(同20.4%減、2か月連続の減少)。

【令和6年第1四半期】3万1218戸。前年同期比では、持家は増加したが、貸家と分譲住宅が減少したため、全体で10.1%減と4期連続の減少となった。[利用関係別]◇持家3118戸(前年同期比0.2%増、9期ぶりの増加)。◇貸家1万6052戸(同12.5%減、3期連続の減少)。◇分譲住宅1万1915戸(同9.5%減、4期連続の減少)。うち、マンション7431戸(同17.2%減、4期連続の減少)、一戸建て4381戸(同7.1%増、4期連続の増加)。[地域別]◇都心3区2084戸(同45.8%減、2期連続の減少)。◇都心10区7155戸(同34.4%減、3期連続の減少)。◇区部全体2万4822戸(同13.2%減、4期連続の減少)。◇市部6321戸(同4.7%増、3期ぶりの増加)。

【令和5年度】12万4810戸。前年度比では、持家、貸家、分譲住宅が全て減少したため、全体で7.8%減と3年ぶりの減少となった。[利用関係別]◇持家1万3289戸(前年度9.4%減、2年連続の減少)。◇貸家6万7955戸(同3.0%減、4年ぶりの減少)。◇分譲住宅4万3041戸(同14.2%減、2年ぶりの減少)。うち、マンション2万4293戸(同24.2%減、2年ぶりの減少)、一戸建て1万8348戸(同3.7%増、3年連続の増加)。[地域別]◇都心3区5402戸(同32.0%減、3年ぶりの減少)。◇都心10区2万9032戸(同18.2%減、5年連続の減少)。◇区部全体9万7361戸(同9.2%減、3年ぶりの減少)。◇市部2万6990戸(同3.0%減、2

年連続の減少)。

〔URL〕 <https://www.metro.tokyo.lg.jp/tosei/hodohappyo/press/2024/05/09/17.html>

【問合せ先】 住宅政策本部 住宅企画部 企画経理課 03—5320—4938

推進C、4月の全国レイズ、成約報告は前年同月比12か月連続プラス

(公財)不動産流通推進センターは、令和6年4月の全国4不動産流通機構(東日本、中部圏、近畿圏、西日本)のレイズシステムにおける活用状況をまとめた。

【概況】新規登録件数は34万9618件と前年同月比0.6%減で3か月ぶりにマイナスに転じ、前月比では12.2%減で4か月ぶりにマイナスに転じた。成約報告件数は5万262件と前年同月比4.1%増で12か月連続してプラスとなり、前月比では26.3%減で5か月ぶりにマイナスに転じた。総登録件数は84万5147件と前年同月比1.5%増で13か月連続してプラスとなり、前月比では0.9%増で5か月ぶりにプラスに転じた。

【売り物件数】新規登録件数は12万5446件と前年同月比7.9%増で16か月連続してプラスとなり、前月比では0.7%減で4か月ぶりにマイナスに転じた。成約報告件数は1万6400件と前年同月比11.1%増で11か月連続してプラスとなり、前月比では13.7%減で3か月ぶりにマイナスに転じた。総登録件数は41万4477件と前年同月比16.6%増で23か月連続してプラスとなり、前月比では0.5%増で再びプラスに転じた。

【賃貸物件数】新規登録件数は22万4172件と前年同月比4.8%減で26か月連続してマイナスとなり、前月比では17.5%減で4か月ぶりにマイナスに転じた。成約報告件数は3万3862件と前年同月比1.0%増で12か月連続してプラスとなり、前月比では31.2%減で5か月ぶりにマイナスに転じた。総登録件数は43万670件と前年同月比9.7%減で20か月連続してマイナスとなり、前月比では1.3%増で5か月ぶりにプラスに転じた。

【売り物件の取引態様別物件数】新規登録売り物件の取引態様別をみると、専任媒介は34.0%を占め、次いで売主は33.6%を占めている。成約報告売り物件の取引態様別をみると、専任媒介は54.3%を占め、次いで売主は17.5%を占めている。

〔URL〕 <https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/katsuyo/katsuyo2404.pdf>

【問合せ先】 不動産流通センター研究所 03—5843—2065



市場指標

不動研住宅価格指数、3月の首都圏総合は前月比0.62%上昇

(一財)日本不動産研究所は2024年3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)＝120.27P(前月比0.62%上昇)、3か月連続上昇。

[地域別の内訳] ◇東京都=136.45P(前月比0.97%上昇)、3か月連続上昇◇神奈川県=105.62P(同0.34%下落)◇千葉県=88.91P(同0.97%上昇)◇埼玉県=92.73P(同0.13%下落)。

[URL] <https://www.reinet.or.jp/?p=33696>

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

市場動向

4月の首都圏・新築戸建の平均登録価格は前月比横ばい、アットホーム調べ

アットホームがまとめた2024年4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4541万円で前月比横ばいだった。前年同月比は1.1%下落して3か月連続のダウンとなった。

前月比は東京23区を除く7エリアで上昇するも、前年同月比では神奈川県他を除く7エリアで下回った。埼玉県他は48か月ぶりの前年同月割れとなった。

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=6866万円(前月比0.3%下落、前年同月比1.1%下落)◇東京都下=4713万円(同0.8%上昇、同1.5%下落)◇横浜市・川崎市=5238万円(同0.4%上昇、同0.8%下落)◇神奈川県他=4062万円(同0.6%上昇、同1.2%上昇)◇さいたま市=4395万円(前月比1.0%上昇、同2.2%下落)◇埼玉県他=3663万円(同0.3%上昇、同0.5%下落)◇千葉県西部=4182万円(同1.0%上昇、同1.4%下落)◇千葉県他=3216万円(同0.8%上昇、同1.3%下落)。

[URL] <https://athome-inc.jp/news/data/market/shinchiku-kodate-kakaku-202404/>

【問合せ先】 広報担当 03-3580-7504

講演会

土地総合研究所、「都市緑地法改正の内容について」6月11日開催

(一財)土地総合研究所は、第221回定期講演会「(仮題)5月22日に成立した都市緑地法改正の内容について」を6月11日(火)、Zoomによるオンラインで開催する。

【日時】 6月11日(火) 14:30~16:00。

【講師】 鈴木章一郎氏(国土交通省都市局都市計画課長)。【参加費】 無料。

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.lij.jp/lec/221lec.html>

【問合せ先】 03-3509-6971