

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 3.9%増、価格は 5.8%上昇 ～東日本レインズ、5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5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23万1354件で前年同月比3.9%減少、このうち売物件の登録件数は7万201件で同6.8%増加し、賃貸物件の登録件数は16万1153件で同7.9%減少した。成約報告をみると、売物件が7520件で同7.7%増加、賃貸物件が1万6557件で同3.1%増加、成約報告の合計は2万4077件で同4.5%増加し、前年水準を上回った。

2024年5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2845件で前年同月比3.9%増加し、12か月連続で前年同月を上回った。成約㎡単価は76.30万円で同7.5%上昇し、2020年5月から49か月連続で前年同月を上回った。前月比は2.3%下落した。成約価格は4834万円で前年同月比5.8%上昇し、2020年6月から48か月連続で前年同月を上回った。成約専有面積は63.35㎡で同1.6%縮小した。

地域別の成約件数をみると、神奈川県他以外の地域が前年同月比で増加が続いた。東京都区部は1258件で前年同月比4.0%増加し、12か月連続で前年同月を上回った。多摩地区は278件で同18.3%増加の2桁増となり、5か月連続で前年同月を上回った。横浜市・川崎市は486件で同3.8%増加し、3か月連続で前年同月を上回った。神奈川県他は164件で同18.0%減少の2桁減となり、4月に続いて前年同月を下回った。埼玉県は329件で同8.9%増加し、6か月連続で前年同月を上回った。千葉県は330件で同2.5%増加し、7か月連続で前年同月を上回った。地域別の成約㎡単価は全ての地域が前年同月比で上昇が続いた。東京都区部は113.53万円で前年同月比8.6%上昇し、2020年5月から49か月連続で前年同月を上回った。多摩地区は53.10万円で同4.7%上昇し、11か月連続で前年同月を上回った。横浜市・川崎市は62.98万円で同4.2%上昇し、11か月連続で前年同月を上回った。神奈川県他は47.21万円で同18.6%上昇の2桁上昇となり、8か月連続で前年同月を上回った。埼玉県は43.16万円で同5.3%上昇し、4月に続いて前年同月を上回った。千葉県は39.10万円で同5.5%上昇し、5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1096件で前年同月比1.4%減少し、6か月ぶりに前年同月を下回った。成約価格は3864万円で同3.8%上昇し、4か月連続で前年同月を上回った。前月比は4.2%下落した。成約土地面積は前年同月比8.7%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 0.5%拡大した。

《2024年5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〕23万1354件(前年同月比3.9%減)、うち◇売物件=7万201件(同6.8%増)◇賃貸物件=16万1153件(同7.9%減)。〔成約報告件数〕2万4077件(同4.5%増)、うち◇売物件=7520件(同7.7%増)◇賃貸物件=1万6557件(同3.1%増)。〔条件検案件数〕1317万3028件(同7.6%増)。〔図面検案件数〕2901万8030件(同8.7%増)。〔総アクセス件数〕4901万7116件(同9.2%増)。【東日本月末在庫状況(圏域)】48万2994件(同5.0%減)、うち◇売物件=20万18件(同12.8%増)◇賃貸物件=28万2976件(同14.6%減)。

《2024年5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=2845件(前年同月比3.9%増)。◇平均㎡単価=76.30万円(同7.5%上昇)。◇平均価格=4834万円(同5.8%上昇)。◇平均専有面積=63.35㎡(同1.6%縮小)。◇平均築年数=24.41年(前年同月23.50年)。◇新規登録件数=1万5088件で前年同月比3.3%減少し、3か月連続で前年同月を下回った。前月比も10.7%減少した。【中古戸建住宅】◇件数=1096件(前年同月比1.4%減)。東京都区部以外の地域が前年同月比で減少し、多摩地区と千葉県は6か月ぶりに減少したが、東京都区部は2桁増となり5か月連続で前年同月を上回った。◇平均価格=3864万円(同3.8%上昇)。横浜市・川崎市と神奈川県他以外の地域が前年同月比で上昇し、東京都区部は5か月連続で前年同月を上回った。◇平均土地面積=136.90㎡(同8.7%縮小)。◇平均建物面積=103.19㎡(同0.5%拡大)。◇平均築年数=21.17年(前年同月21.53年)。◇新規登録件数=5895件で前年同月比16.6%増加の2桁増となり、2023年1月から17か月連続で前年同月を上回った。前月比は6.7%減少した。【新築戸建住宅】◇件数=360件(前年同月比9.3%減)、13か月ぶりの減少。◇平均価格=4143万円(同3.9%上昇)、4か月連続の上昇。◇平均土地面積=125.44㎡(同3.4%縮小)、3か月連続の縮小。◇平均建物面積=99.88㎡(同0.4%拡大)、2か月連続の拡大。【土地(面積100~200㎡)】◇件数=424件(前年同月比9.3%増)、6か月連続の増加。◇平均㎡単価=27.86万円(同14.2%上昇)、3か月連続の上昇。◇平均価格=3934万円(同12.9%上昇)、3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)

【問合せ】03—5296—9350



調査統計

国土省、令和5年度末の全国の建設業許可業者数は再び増加

国土交通省は、全国の建設業許可業者数調査(令和5年度末[令和6年3月末]時点)の結果を発表した。それによると、令和5年度末現在の建設業許可業者数は47万9383業者で、前年度末比+4435業者(+0.9%)の増加となった。

平成30年度末以降建設業許可業者数は増加傾向にあり、前年度末は減少となったものの、令和5年度末の業者数は再び増加となった。

同省では、建設業に許可制度を採用した昭和47年度以来、毎年度末(3月末)時点における全国の建設業許可業者数を調査し、許可業者数の動向を把握している。

<調査結果[令和5年度末(令和6年3月末)現在]の概要>

【全国許可業者数】◇令和6年3月末現在の建設業許可業者数は47万9383業者で、前年同月末比+4435業者(+0.9%)の増加。建設業許可業者数が最も多かった平成12年3月末時点と比較すると、▲12万1597業者(▲20.2%)の減少。**【都道府県別許可業者数】**◇都道府県別許可業者数は、東京都(4万4078業者、全体の9.2%)、大阪府(4万1046業者、同8.6%)、神奈川県(2万9070業者、同6.1%)で前年度と同様に多く、鳥取県(2119業者、同0.4%)、島根県(2671業者、同0.6%)、高知県(2970業者、同0.6%)で少ない。**【一般・特定別許可業者数】**◇一般建設業許可を取得している業者は45万4163業者で、前年同月末比+4017業者(+0.9%)の増加となり、一般建設業許可業者数が最も多かった平成12年3月末時点と比較すると▲12万3546業者(▲21.4%)の減少。◇特定建設業許可を取得している業者は4万9029業者で、前年同月末比+664業者(+1.4%)の増加となり、特定建設業許可業者数が最も多かった平成17年3月末時点と比較すると▲2147業者(▲4.2%)の減少。**【業種別許可業者数】**◇許可を取得している業者が多い上位3業種は、「とび・土工工事業」18万1234業者(許可業者の37.8%)、「建築工事業」14万4239業者(同30.1%)、「土木工事業」13万1523業者(同27.4%)。許可を取得している業者が少ない上位3業種は、「清掃施設工事業」390業者(同0.1%)、「さく井工事業」2261業者(同0.5%)、「消防施設工事業」1万5838業者(同3.3%)。◇前年同月末に比べて取得業者数が増加した許可業種は25業種。増加数の上位3業種は「とび・土工工事業」+2567業者(前年同月末比+1.4%)、「解体工事業」+2387業者(同+3.7%)、「内装仕上工事業」+2303業者(同+2.7%)。◇前年同月末に比べて取得業者数が減少した許可業種は4業種。減少数の上位3業種は「建築工事業」▲384業者(前年同月末比▲0.3%)、「造園工事業」▲91業者(同▲0.4%)、「さく井工事業」▲20業者(同▲0.9%)。◇複数業種の許可を受けている事業者の割合は53.9%で前年同月末比0.2ポイント増加。**【資本金階層別業者数】**◇「資本金の額が300万円以上500万円未満の法人」が21.5%と最多。以下、「資本金の額が1000万円以上2000万円未満の法人(20.2%)」、「資本金の額が500万円以上1000万円未満の法人(19.6%)」と続く。個人及び資本金の額が3億円未満の法人の数は47万7028業者となっており、建設業許可業者数全体の99.5%を占めている。**【兼業業者数】**◇建設業以外の営業を行っているいわゆる兼業業者の割合は29.4%で、前年同月末比で0.1ポイント増加。建設業許可業者数が最も多かった平成12年3月末時点の兼業業者の割合は21.3%で、比較すると、8.1ポイント増加。**【事業承継認可件数】**◇令和2年に開始した建設業許可の承継制度において、令和5年度の許可件数は957件となっており、内訳は、譲渡及び譲受けが798件、合併が65件、分割が35件、相続が59件となっており、譲渡及び譲受けが認可件数全体の83.4%を占めている。

〔URL〕 https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo13_hh_000001_00239.html

【問合せ先】 不動産・建設経済局 建設業課 建設業適正取引推進指導室
03—5253—8111 内線 24718、24727、24785

都、4月の新設住宅着工戸数、前年同月比6.5%増で11か月ぶりの増加

東京都は、都内における令和6年4月の「新設住宅着工戸数」をまとめた。

【令和6年4月】1万1815戸。前年同月比では、持家は減少したが、貸家と分譲住宅が増

加したため、全体で6.5%増と11か月ぶりの増加となった。

[利用関係別]◇持家 994 戸(前年同月比 0.5%減、3 か月連続の減少)。◇貸家 6834 戸(同 8.8%増、2 か月ぶりの増加)。◇分譲住宅 3955 戸(同 3.8%増、11 か月ぶりの増加)。うち、マンション 2451 戸(同 11.6%増、11 か月ぶりの増加)、一戸建て 1461 戸(同 5.9%減、2 か月連続の減少)。[地域別]◇都心 3 区(千代田区、中央区、港区)326 戸(同 29.4%増、7 か月ぶりの増加)。◇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)3724 戸(同 47.5%増、8 か月ぶりの増加)。◇区部全体 9771 戸(同 22.0%増、9 か月ぶりの増加)。◇市部 2024 戸(同 32.4%減、3 か月連続の減少)。

[URL] <https://www.metro.tokyo.lg.jp/tosei/hodohappyo/press/2024/06/06/06.html>

【問合せ先】住宅政策本部 住宅企画部 企画経理課 03—5320—4938

周知依頼

国交省、残置物の処理等のモデル契約条項の活用ガイドブック作成について

残置物の処理等に関するモデル契約条項の活用ガイドブックの作成について、国土交通省から当協会に周知依頼があった。

単身高齢者の居住の安定確保を図るため、賃貸住宅において、賃借人死亡後に契約関係及び居室内に残された家財(残置物)を円滑に処理できるように、賃貸借契約の解除及び残置物の処理に関する「残置物の処理等に関するモデル契約条項」(以下「モデル契約条項」)を令和3年6月に国土交通省及び法務省にて策定した。また、本年3月4日付け事務連絡により、モデル契約条項の契約書式の作成の連絡をしたところである。

このたび、モデル契約条項の一層の理解と活用を図るため、残置物の処理等に関する契約の締結から残置物への対応までをステップごとに分かりやすく解説したガイドブックを作成した。ついては、このガイドブックが当協会所属会員に広く普及されますよう、同省では周知と特段の配慮を要請している。このガイドブックについては、同省のホームページ(下記URLを参照)に掲載をしている。なお、各都道府県・指定都市住宅担当部、各地方整備局建政部等に対しても、別途周知している。

[URL] https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000101.html

(国土交通省「残置物の処理等に関するモデル契約条項」)

【問合せ先】国土交通省 住宅局 参事官(マンション・賃貸住宅担当)

03—5253—8111(代表)

シンポジウム

国交省、「まちづくりGXシンポジウム」7月1日開催

国土交通省は、都市緑地の果たす役割をまちづくりの視点から紐解き、良質な緑の創出・維持に向けた取組みの促進を図るために「まちづくりGXシンポジウム～都市の未来が緑で変わる～」(後援：経団連自然保護協議会)を7月1日(月)に開催する。

コルビュジェが近代都市像を唱えてから100年。鉄とガラスとコンクリートでつくられた

都市が、緑の風景に変わっていく。そんな価値観の変革の時代に私たちは生きている。まちづくりに携わる各団体の努力により、新しい開発などで緑が心地よい場所もうまれつつある。一方、世界と比べると日本の大都市は緑地が充実しているとは言えず、減少傾向にあるとのデータもある。緑地の価値を再評価し、官民を挙げて緑地創出を促進していくことが求められている。同省では「まちづくりGX」の一環として、5月22日(水)に成立した「都市緑地法等の一部を改正する法律」に基づき、都市の良質な緑を創出・維持するための“緑地を確保する取組みを評価し民間投資を呼び込む仕組み作り”等を進めているところである。そうした都市の緑地をテーマとして、このほど、シンポジウムを開催し、まちづくりに携わる多くのステークホルダーと「“緑”×“まちづくり”」を考える場を設けることとした。

【開会挨拶】経団連自然保護協議会会長からのメッセージ、国交省が取り組むまちづくりGXの紹介、検討経緯等。【基調講演】①都市における緑の位置づけ・効果・重要性＝柳井重人氏[千葉大学大学院園芸学研究院教授]。②ネイチャーポジティブに向かう世界の潮流と都市の緑＝原口真氏[MS&ADインシュアランスグループホールディングス(株)サステナビリティ推進部TNFD専任SVP]。【会場紹介】赤坂インターシティAIR、緑地での取組み。

【2027年国際園芸博覧会(GREEN×EXPO 2027)の紹介】【事例紹介「自社敷地・都市開発における緑化の取組み紹介」及びパネルディスカッション「“緑”×“まちづくり”の実践と可能性」】◇鈴木由香氏[大日本印刷(株)サステナビリティ推進委員会事務局局長]。◇松本恵氏[東急不動産ホールディングス(株)グループサステナビリティ推進部部長]。◇飾森亜樹子氏[株三菱UFJフィナンシャル・グループ経営企画部ブランド戦略グループ部長、チーフ・コーポレートブランディング・オフィサー]。【閉会挨拶】※会場参加者はこの後会場隣接緑地の見学ツアーに参加できる(17:00ごろ解散)。【対象】企業のサステナビリティ・CSR担当/ファシリティ関連担当や関心のある人。【日時】7月1日(月)13:30～17:00(開場13:00)。【開催形式】会場(赤坂インターシティAIR[東京都港区])及びオンライン参加。※会場は定員に達したため、オンライン参加のみ。【参加費】無料。【申込締切】6月21日(金)まで。

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.mlit.go.jp/report/press/toshi03_hh_000135.html
<https://machidukuri-gx.com/> (シンポジウム特設ページ)

【問合先】都市局 総務課 都市環境室 03—5253—8111 内線 32165



協会だより

当協会の会員は正会員（企業会員）391社、賛助会員133社に

当協会はこのほど正会員(企業会員)2社と賛助会員1社の入会を承認した。これにより6月4日現在、正会員(企業会員)391社、正会員(団体会員)17団体、賛助会員133社となった。今回承認された新規入会会員の会社名(所在地、代表者氏名・敬称略、事業内容)は、次のとおり。<正会員(企業会員)>◇(株)アカンサスコーポレーション(東京都板橋区、須藤正浩、建物内・外装工事)◇昭和飛行機都市開発(株)(東京都昭島市、永瀬敏夫、不動産管理業)。<賛助会員>◇(株)Facilio(東京都港区、市川紘、不動産仲介向けクラウドシステム開発)。

【問合先】事務局 03—3511—0611