

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers

今週の
フラッシュ

上半期の発売戸数は首都圏 13.7%減、近畿圏 5.5%増

～不動産経済研究所、上半期と6月の新築マンション市場

不動産経済研究所は、2024年上半期(1～6月)と2024年6月の「首都圏・近畿圏の新築分譲マンション市場動向」をまとめた。

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)の上半期の発売戸数は9066戸で、前年上半期(1万502戸)と比べ1436戸(13.7%)減少し、上半期としては3年連続のダウンとなり、2020年上半期(7489戸)以来4年ぶりに1万戸を下回った。エリア別では、東京23区3319戸(前年同期比32.3%減)、東京都下877戸(同5.2%増)、神奈川県2162戸(同10.6%増)、埼玉県891戸(同31.2%減)、千葉県1817戸(同19.8%増)と、東京都下、神奈川県、千葉県が増加した一方、東京23区と埼玉県は共に3割減と落ち込んでいる。東京23区のシェアは36.6%で、前年同期の46.7%から10.1ポイント(P)のダウン。また、東京都全域では4196戸、シェア46.3%で、前年同期の5736戸、シェア54.6%に比べ、戸数は1540戸減少し、シェアも8.3Pダウンしている。初月契約率の平均は67.0%で、前年同期の72.7%と比べると5.7Pダウンし、上半期としては4年ぶりに70%台を下回った。累積契約率は80.5%で、前年同期比3.5Pダウンしている。

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)の上半期の発売戸数は、前年同期比5.5%増の6410戸で、9年連続で1万戸を下回った。エリア別では、大阪市部1999戸(前年同期比25.4%減)、大阪府下1991戸(同109.1%増)、神戸市部535戸(同16.0%減)、兵庫県下510戸(同3.8%減)、京都市部922戸(同103.1%増)、京都府下102戸(同57.5%減)、奈良県60戸(同68.4%減)、滋賀県185戸(同49.0%減)、和歌山県106戸(同253.3%増)。多くのエリアで減少となったものの、大阪府下と京都市部が大幅に増加し、全体では増加となった。初月契約率の平均は前年同期比6.3Pアップの74.1%で、上半期としては2年ぶりに好調ラインの70%を上回った。

《首都圏・上半期》[価格の動向]◇戸当たり平均価格7677万円(前年同期比13.5%下落)◇㎡単価115.7万円(同12.4%下落)。上半期としては平均価格、㎡単価共に3年ぶりのダウンとなっている。[エリア別の価格の動向]◇東京23区＝平均価格1億855万円(前年同期比16.3%下落)、㎡単価172.6万円(同10.3%下落)◇東京都下＝平均価格5704万円(同1.7%上昇)、㎡単価85.1万円(同0.6%上昇)◇神奈川県＝平均価格6188万円(同7.7%上昇)、㎡単価93.0万円(同7.0%上昇)◇埼玉県＝平均価格5161万円(同2.8%上昇)、㎡単価77.0万円(同0.3%下落)◇千葉県＝平均価格5831万円(同22.3%上昇)、㎡単価81.3万円

(同 19.7%上昇)。東京 23 区が平均価格、㎡単価共に 2 桁下落となった一方、東京都下、神奈川県、千葉県は上昇している。[販売在庫の状況]6 月末時点の在庫は 5418 戸で、前年同月末の 4951 戸に比べ 467 戸の増加となり、5 年ぶりに増加している。[下半期の発売予測]下半期(7~12 月)の発売戸数は 1.9 万戸前後で、前年同期の 1 万 6371 戸と比べると 16.1%増となる予測。2024 年年間の戸数は約 2.8 万戸で、2023 年の 2 万 6873 戸と比べ 4.2%増加する見込み。

《近畿圏・上半期》[価格の動向]◇戸当たり平均価格 5813 万円(前年同期比 21.8%上昇)◇㎡単価 94.2 万円(同 19.7%上昇)。平均価格、㎡単価共に 7 年連続のアップ。平均価格、㎡単価共に上半期としては 1973 年の調査開始以来の最高値を更新。[エリア別の価格動向]◇大阪市部=平均価格 7430 万円(前年同期比 63.5%上昇)、㎡単価 123.7 万円(同 39.0%上昇)◇大阪府下=平均価格 4810 万円(同 8.4%下落)、㎡単価 74.1 万円(同 2.2%上昇)◇神戸市部=平均価格 4540 万円(同 3.0%下落)、㎡単価 96.3 万円(同 16.9%上昇)◇兵庫県下=平均価格 6165 万円(同 18.5%上昇)、㎡単価 83.6 万円(同 16.4%上昇)◇京都市部=平均価格 5630 万円(同 5.0%上昇)、㎡単価 104.1 万円(同 17.1%上昇)◇京都府下=平均価格 4643 万円(同 3.5%下落)、㎡単価 61.4 万円(同 4.8%下落)◇奈良県=平均価格 4876 万円(同 6.4%上昇)、㎡単価 67.7 万円(同 10.1%上昇)◇滋賀県=平均価格 4274 万円(同 2.3%上昇)、㎡単価 57.1 万円(同 0.2%下落)◇和歌山県=平均価格 4819 万円(同 22.4%上昇)、㎡単価 67.7 万円(同 24.7%上昇)。[販売在庫の状況]6 月末時点の在庫は 2651 戸で前年同月末比 630 戸の減少。[下半期の発売予測]下半期(7~12 月)の発売戸数は約 1 万戸を予測しており、2024 年年間では 1 万 6500 戸程度を見込んでいる。

《首都圏・6 月》[発売戸数]1662 戸(前年同月比 12.8%減)。前年同月比で 3 か月連続の減少。エリア別では◇東京 23 区 594 戸(同 37.6%減)◇東京都下 72 戸(同 22.0%増)◇神奈川県 317 戸(同 24.5%減)◇埼玉県 157 戸(同 4.8%減)◇千葉県 522 戸(同 68.4%増)。東京都下が 2 割増、千葉県が 6 割増と伸ばした一方、埼玉県が微減、東京 23 区が 3 割減、神奈川県が 2 割減となっている。[契約率]新規発売に対する契約戸数は 1103 戸で、初月契約率は 66.4%。前年同月(67.8%)との比較では 1.4P ダウンとなり、3 か月連続で 70%台を下回った。[価格の動向]◇戸当たり平均価格 8199 万円(前年同月比 25.2%上昇)◇㎡単価 121.8 万円(同 17.0%上昇)。平均価格は 4 か月ぶり、㎡単価は 2 か月ぶりのアップとなった。エリア別では、全てのエリアが上昇し、東京都下以外のエリアは平均価格と㎡単価共に 2 桁の上昇となっている。[即日完売など]即日完売物件は 1 物件・10 戸(シェア 0.6%)。フラット 35 登録物件戸数は 1368 戸(同 82.3%)。[販売在庫の状況]6 月末時点の在庫は 5418 戸で、前月末の 5459 戸に比べ 41 戸減少している。[7 月の発売予測]3000 戸前後の発売を見込んでいる。

《近畿圏・6 月》[発売戸数]1030 戸(前年同月比 25.6%減)。7 か月ぶりに前年実績を下回った。エリア別では◇大阪市部 342 戸(同 51.7%減)◇大阪府下 129 戸(同 39.4%減)◇神戸市部 295 戸(同 391.7%増)◇兵庫県下 45 戸(同 62.2%減)◇京都市部 162 戸(同 29.6%増)◇京都府下 5 戸(同 37.5%減)◇奈良県 2 戸(同 81.8%減)◇滋賀県 50 戸(同 63.5%減)◇和歌山県 0 戸(前年同月 3 戸)。[契約率]初月契約率は 75.3%。前年同月比 0.3P ダウン。3 か月ぶりに好調ラインの 70%を上回った。[価格の動向]◇戸当たり平均価格 5629 万円(前年同

月比 32.1%上昇)◇㎡単価 108.0 万円(同 35.2%上昇)。平均価格は 2 か月連続、㎡単価は 8 か月連続のアップ。平均価格と㎡単価は共に大幅上昇し、6 月としては、1973 年の調査開始以来の最高値を更新。[販売在庫の状況]6 月末時点の在庫は 2651 戸で前月末比 45 戸の減少。[7 月の発売予測]1000 戸程度となる見通し。

[URL] <https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/595/s2024-16.pdf> (首都圏・上半期)

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/594/k2024-16.pdf> (近畿圏・上半期)

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/597/t2S63jgx.pdf> (首都圏・6 月)

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/596/n9wac4g5.pdf> (近畿圏・6 月)

【問合せ先】調査部 03—3225—5301



調査統計

国土省、6 月の建設労働需給調査、全国 8 職種の過不足率は 1.0%の不足

国土交通省は、令和 6 年 6 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、電気、配管工の 2 職種を加えた 8 職種を対象に、令和 6 年 6 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、6 月が 1.0%の不足、前月(5 月)が 0.4%の不足となり、前月比 0.6 ポイント(P)不足幅が拡大(前年同月比 0.7P 不足幅が縮小)した。

また、東北地域の 8 職種の過不足率は、6 月が 1.7%の不足、前月(5 月)が 0.7%の過剰となり、前月比 2.4P 不足幅が拡大(前年同月比 0.3P 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(8 月及び 9 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 6 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)=+0.6%(前月比▲0.1P、前年同月比▲0.6P)◇型わく工(建築)=▲0.1%(同+0.1P、同▲3.2P)◇左官=+2.1%(同+1.5P、同+0.2P)◇とび工=+0.5%(同+0.5P、同▲1.1P)◇鉄筋工(土木)=+2.3%(同+1.3P、同+2.0P)◇鉄筋工(建築)=+1.1%(同+0.7P、同▲1.2P)◇6 職種計=+1.0%(同+0.7P、同▲0.9P)◇電気=+0.6%(同+0.1P、同▲0.7P)◇配管工=+1.3%(同+0.6P、同▲0.3P)◇8 職種計=+1.0%(同+0.6P、同▲0.7P)。

[URL] https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo14_hh_000001_00228.html

【問合せ先】不動産・建設経済局 大臣官房参事官(建設人材・資材)付

03—5253—8111 内線 24853、24854

国土省、7 月の全国主要建設資材の需給は全ての調査対象資材において均衡

国土交通省は、令和 6 年 7 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]=全ての調査対象資材において「横ばい」。

[需給動向] = 全ての調査対象資材において「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]** = 石油が「やや上昇」、その他の資材は「横ばい」。**[需給動向]** = 生コンクリート、アスファルト合材(再生材)、H形鋼、木材(製材・型枠用合板)が「やや緩和」、その他の資材は「均衡」。**[在庫状況]** = 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_00227.html

【問合せ先】 不動産・建設経済局 大臣官房参事官(建設人材・資材)付
03—5253—8111 内線 24863、24866



市場動向

6月の首都圏・新築戸建の平均登録価格は前月比0.1%上昇、アットホーム調べ

アットホームがまとめた2024年6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4553万円で前月比0.1%上昇と2か月連続のアップ。前年同月比は0.4%下落と5か月連続のダウンとなった。

前月比は8エリアとも±1%未満と全体的に小幅な動き。東京23区は10か月ぶりに前年同月を上回った。

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=6893万円(前月比0.9%上昇、前年同月比0.9%上昇)◇東京都下=4765万円(同0.0%上昇、同0.6%下落)◇横浜市・川崎市=5236万円(同0.0%下落、同0.7%下落)◇神奈川県他=4058万円(同0.4%下落、同2.0%上昇)◇さいたま市=4333万円(同0.5%下落、同2.7%下落)◇埼玉県他=3653万円(同0.2%下落、同0.3%下落)◇千葉県西部=4206万円(同0.9%上昇、同0.0%下落)◇千葉県他=3188万円(同0.2%下落、同2.3%下落)。

[URL] <https://athome-inc.jp/news/data/market/shinchiku-kodate-kakaku-202406/>

【問合せ先】 広報担当 03—3580—7504



ビル市況

三鬼商事、6月の東京都心5区・オフィスビル空室率、前月比0.33P低下

三鬼商事がまとめた2024年6月時点の「最新オフィスビル市況」によると、東京ビジネス地区(都心5区=千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区、基準階面積100坪以上の主要貸事務所ビル)の平均空室率は前月比0.33ポイント(P)低下して5.15%となった。前年同月比は1.33P低下。

6月は既存ビルで大型の募集開始があった一方、新築ビルに中規模の成約が進んだことや、

既存ビルでも大型成約が多く見られたため、東京ビジネス地区全体の空室面積はこの1か月間で約2万6000坪減少した。平均月額坪当たり賃料は1万9979円(前月比0.18%・35円上昇、前年同月比0.71%・141円上昇)で、前月比で5か月連続上昇した。

調査対象ビル数は、新築ビルが調査月を含め過去12か月間に竣工したもので今回は26棟、既存ビルが調査月の12か月前までに竣工したもので今回は2554棟。平均は新築ビルと既存ビルの合計で今回は2580棟。

【新築ビル】◇空室率=19.77%(前月比6.06P低下、前年同月比14.65P低下)。6月は新築ビル2棟が募集区画を残して竣工したものの、竣工1年未満のビルに中規模の成約が進んだほか、大規模ビルが既存ビルにシフトしたこともあり低下した。◇月額坪当たり賃料=2万8042円(前月比642円下落、前年同月比909円上昇)。

【既存ビル】◇空室率=4.89%(前月比0.08P低下、前年同月比0.89P低下)。6月は大型募集が少なかったことや、自社使用や拡張による成約の動きがあったことから低下した。◇月額坪当たり賃料=1万9782円(前月比46円上昇、前年同月比79円上昇)。

【URL】<https://www.e-miki.com/rent/tokyo.html>

【問合せ先】お客様サービス室(東京) 0120—38—8127

フォーラム

東京都、令和6年度「東京都環境建築フォーラム」9月12日開催

東京都では、2030年カーボンハーフの実現に向けて、環境に配慮した新築建築物の普及を目的に、専門的な知見や先進的な取り組み事例を紹介する令和6年度東京都環境建築フォーラム「新築建物への再生可能エネルギー導入について」を9月12日(木)に開催する。新築建物をデザインする段階から太陽光発電の設置ポテンシャルを最大限活用するため、再生可能エネルギー普及の重要性や、民間企業の先進的な導入事例と創意工夫などを紹介する。

<プログラム(予定)>

【基調講演】再生可能エネルギー導入拡大の重要性と今後の展望＝高村ゆかり氏[東京大学未来ビジョン研究センター教授]。

【事例紹介】[住宅]Brillia 深沢八丁目における住棟「ZEH-M」・全住戸「ZEH」の実現に向けた再エネの取り組みについて＝西池拓人氏[東京建物(株)住宅事業第二部事業推進2グループ]。

[建築物]次世代まちづくりを見据えた「温故創新の森 NOVARE」におけるカーボンニュートラルに向けた再エネの活用＝野崎紘平氏[清水建設(株)設計本部設備設計部2部]。

【東京都からの情報提供】①建築物環境計画書制度の令和7年度施行について。②「BIMを活用した省エネ建築設計・実装支援事業」の紹介。

【日時】9月12日(木) 13:30～15:40(予定)。【開催方法】東京都庁第二本庁舎1階「二庁ホール」(東京都新宿区・定員100名)及びオンライン(Zoomウェビナー・定員500名)のハイブリッド開催。【参加費】無料。【申込締切】9月11日(水) 正午。※ただし定員になり次第、受付終了。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.metro.tokyo.lg.jp/tosei/hodohappyo/press/2024/07/24/08.html>

【問合せ先】環境局 気候変動対策部 環境都市づくり課 03—5320—7937