

2024.11.1

No. 0566

発行/毎週金曜日

一般社団法人 全国住宅産業協会

〒102-0083 東京都千代田区麴町 5-3

TEL03-3511-0611 FAX03-3511-0616

全住協 HP <https://www.zenjukyoo.jp/>

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers



今週の
フラッシュ

中古マンションの成約件数は前年同期比 2.9%減

～東日本レインズ、7～9月の首都圏・不動産流通市場

(公財)東日本不動産流通機構(東日本レインズ)がまとめた 2024 年 7～9 月期の首都圏[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「不動産流通市場の動向」によると、中古マンションの成約件数は 8539 件で前年同期比 2.9%減少し、5 四半期ぶりに前年同期を下回った。成約平均価格は 4875 万円で同 5.5%上昇し、2012 年 10～12 月期から 48 四半期連続で前年同期を上回った。前期比は 1.3%下落した。

中古戸建住宅の成約件数は 3478 件で同 12.5%増加の 2 桁増となり、3 四半期連続で前年同期を上回った。成約平均価格は 3928 万円で同 2.2%上昇し、2020 年 7～9 月期から 17 四半期連続で前年同期を上回った。前期比は 1.2%下落した。

【中古マンションの概況】◇成約件数＝8539 件(前年同期比 2.9%減)。東京都区部、横浜市・川崎市、神奈川県他が前年同期比で減少した。東京都区部は 5 四半期ぶり、横浜市・川崎市は 7 四半期ぶりに前年同期を下回った。7～9 月期の首都圏全体に占める成約件数比率は、東京都区部が 43.3%、横浜市・川崎市は 16.7%で、東京都区部の比率は前期比で 2.7 ポイント(P)縮小した。◇成約平均㎡単価＝76.74 万円(前年同期比 5.6%上昇)。2020 年 7～9 月期から 17 四半期連続で前年同期を上回った。前期比は 1.0%下落した。全ての地域が前年同期比で上昇が続き、東京都区部は 2 桁上昇となった。東京都区部は 2013 年 1～3 月期から 47 四半期連続、多摩地区は 2019 年 10～12 月期から 20 四半期連続、横浜市・川崎市と埼玉県、千葉県は 2020 年 7～9 月期から 17 四半期連続、神奈川県他は 15 四半期連続で前年同期を上回った。◇成約平均価格＝4875 万円(前年同期比 5.5%上昇)。◇成約平均専有面積＝63.53 ㎡(前年同期比 0.1%縮小)。ほぼ横ばいながら 4～6 月期に続いて前年同期を下回った。前期比も 0.4%縮小した。◇成約平均築年数＝25.01 年(前年同期 24.01 年)。◇新規登録件数＝4 万 6428 件(前年同期比 4.9%減)。3 四半期連続で前年同期を下回った。

【中古戸建住宅の概況】◇成約件数＝3478 件(前年同期比 12.5%増)。全ての地域が前年同期比で増加が続いた。東京都区部と多摩地区、千葉県、神奈川県他は 2 桁増となり、多摩地区は 6 四半期連続で前年同期を上回った。7～9 月期の首都圏全体に占める成約件数比率は千葉県が 21.7%で前期比 1.1P 拡大、埼玉県は 20.6%で同 0.5P 拡大した。一方、東京都区部は 19.0%で同 1.0P 縮小した。◇成約平均価格＝3928 万円(前年同期比 2.2%上昇)。多摩地区と埼玉県以外の地域が前年同期比で上昇が続いた。千葉県は 2020 年 1～3 月期から 19 四半期連続、横浜市・川崎市は 2020 年 10～12 月期から 16 四半期連続で前年同期を上回っ

た。◇成約平均土地面積＝142.39 m²(前年同期比 1.9%拡大)。3 四半期ぶりに前年同期を上回った。前期比は 1.6%縮小した。◇成約平均建物面積＝103.76 m²(前年同期比 0.2%拡大)。ほぼ横ばいながら 4～6 月期に続いて前年同期を上回った。前期比は 0.2%縮小した。◇成約平均築年数＝22.60 年(前年同期 21.90 年)。◇新規登録件数＝1 万 8004 件(前年同期比 9.4%増)。7 四半期連続で前年同期を上回った。

[URL] <http://www.reins.or.jp/library/2024.html>

【問合せ】 03—5296—9350



調査統計

国土省、9月の建設労働需給調査、全国8職種の過不足率は1.6%の不足

国土交通省は、令和6年9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9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、9月が1.6%の不足、前月(8月)が1.2%の不足となり、前月比0.4ポイント(P)不足幅が拡大(前年同月比0.5P不足幅が縮小)した。

また、東北地域の8職種の過不足率は、9月が2.0%の不足、前月(8月)が4.5%の不足となり、前月比2.5P不足幅が縮小(前年同月比0.5P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(11月及び12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9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)＝+1.7%(前月比+0.3P、前年同月比▲0.7P)◇型わく工(建築)＝+1.1%(同+0.7P、同▲3.2P)◇左官＝+2.3%(同+0.7P、同▲1.2P)◇とび工＝+0.7%(同▲0.2P、同▲1.9P)◇鉄筋工(土木)＝+2.8%(同+1.6P、同+1.6P)◇鉄筋工(建築)＝+1.2%(同▲0.4P、同▲0.2P)◇6職種計＝+1.6%(同+0.4P、同▲1.0P)◇電気＝+2.0%(同+1.1P、同+0.7P)◇配管工＝+1.4%(同▲0.1P、同▲0.5P)◇8職種計＝+1.6%(同+0.4P、同▲0.5P)。

[URL] https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo14_hh_000001_00242.html

【問合せ】 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、10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10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]** = 全ての調査対象資材において「横ばい」。**[需給動向]** = アスファルト合材(新材)、木材(製材)が「やや緩和」、その他の資材は「均衡」。**[在庫状況]** = 木材(製材・型枠用合板)が「豊富」、異形棒鋼、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_00243.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

市場指標

不動研住宅価格指数、8月の首都圏総合は前月比0.15%上昇

(一財)日本不動産研究所は2024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)=124.28P(前月比0.15%上昇)、8か月連続上昇。

[地域別の内訳]◇東京都=142.16P(前月比0.37%下落)◇神奈川県=107.02P(同1.51%上昇)◇千葉県=92.02P(同0.97%上昇)、2か月連続上昇◇埼玉県=93.77P(同0.65%上昇)、2か月連続上昇。

[URL] <https://www.reinet.or.jp/?p=34641>

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

市場動向

9月の首都圏・新築戸建の平均登録価格は前月比0.4%上昇、アットホーム調べ

アットホームがまとめた2024年9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4576万円で前月比0.4%上昇と2か月連続のアップ。前年同月比は0.2%上昇と8か月ぶりのアップとなった。

東京都(23区/都下)、神奈川県他の3エリアで2017年1月以降の最高額を更新。東京23区は初の7000万円台になり、1億円以上の物件が1割を占めた。

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=7048万円(前月比0.9%上昇、前年同月比

4.9%上昇)◇東京都下=4798万円(同0.3%上昇、同0.5%上昇)◇横浜市・川崎市=5261万円(同0.5%上昇、同0.5%下落)◇神奈川県他=4085万円(同0.8%上昇、同2.7%上昇)◇さいたま市=4306万円(同0.2%下落、同2.3%下落)◇埼玉県他=3639万円(同0.3%下落、同1.1%下落)◇千葉県西部=4211万円(同0.6%上昇、同1.5%上昇)◇千葉県他=3165万円(同0.5%下落、同1.9%下落)。

〔URL〕 <https://athome-inc.jp/news/data/market/shinchiku-kodate-kakaku-202409/>

【問合せ先】 広報担当 03—3580—7504



ビル市況

三鬼商事、9月の東京都心5区・オフィスビル空室率、前月比0.15P低下

三鬼商事がまとめた2024年9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0.15ポイント(P)低下して4.61%となった。前年同月比では1.54P低下した。

9月も前月に続き解約の動きが少ない中、竣工1年未満のビルに成約が進み、既存ビルでも大型成約が見られたため、東京ビジネス地区全体の空室面積はこの1か月間で約1万1000坪減少した。平均月額坪当たり賃料は2万126円(前月比0.11%・23円上昇、前年同月比1.90%・376円上昇)で、前月比で8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29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2556棟。平均は新築ビルと既存ビルの合計で今回は2585棟。

〔新築ビル〕◇空室率=21.99%(前月比0.48P上昇、前年同月比16.82P低下)。9月は大規模ビル1棟を含む4棟が竣工した。満室や高稼働のビルがあったものの募集区画を残したビルもあり、前月比で上昇した。◇月額坪当たり賃料=2万7235円(前月比229円下落、前年同月比310円上昇)。

〔既存ビル〕◇空室率=4.37%(前月比0.16P低下、前年同月比1.02P低下)。9月是新築ビルへの移転や縮小による解約の動きがあった一方、新規開設や統合のための大型成約が見られたことから低下した。◇月額坪当たり賃料=1万9937円(前月比9円上昇、前年同月比291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



講演会

不動産適正取引推進機構、「第124回講演会」11月14日開催

(一財)不動産適正取引推進機構は、第124回講演会「これからの取引で知っておきたい最近の法令改正」を11月14日(木)に開催する。

近年の重要事項説明における法令制限の改正には、施行から行為制限が発生するまでタイムラグがあるという特徴がみられる。また、取引の実態に照らすと落とし穴になりそうな改正法令も一定数みられる。実際にもこれらを原因としたトラブルが一定数報告され、また今後も予想されている。

同講演会では、重要事項説明を中心とした最近の法令改正について、改正内容の紹介だけでなく、実際の紛争事例や予想される危険性を解説しながら、改正法令への対応策を分りやすく解説する。

【講師】吉野荘平氏[株ときそう代表取締役、不動産鑑定士]。

【日時】11月14日(木) 14:00～16:00。【会場】住宅金融支援機構本店1階「すまい・るホール」(東京都文京区)。【聴講料】5500円(消費税込み)／1名。【申込期限】11月8日(金)まで。ただし、定員(200名)になり次第締め切る。

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.retio.or.jp/guide/index.html>

【問合先】(一財)不動産適正取引推進機構 総務部 講演会担当者 03—3435—8111

シンポジウム

日米女性ビジネスネットワーク協会、「2024年度シンポジウム」11/22開催

(一社)日米女性ビジネスネットワーク協会(WBN)は、2024年度シンポジウム「女性活躍と国際化～世界から見た日本の女性活躍と国際化への道筋～」を11月22日(金)に開催する。

【基調講演】①行政の現場から考える国際感覚～日本及び米国における経験を踏まえて＝川合紀子氏[国土交通省不動産・建設経済局不動産課長]。②日本社会の「バイリンガルコンピタンス」推進は女性役員の増加につながるか？＝松田豊弘氏[アジア型グローバル人材開発&バイリンガルコンピタンスコンサルタント]。③不動産業界のジェンダーギャップの現状とヒントレポート＝佐々木綾香氏[株リクルートSUUMO副編集長兼SUUMOリサーチセンター研究員]。

【パネルディスカッション】◇パネリスト：川合紀子氏、松田豊弘氏、佐々木綾香氏、松田典子氏[日本マイクロソフト(株)カスタマーサクセス事業本部パートナーサクセス本部アジア地区デリバリー本部本部長]。◇モデレーター：渡辺典之氏[(一社)日米女性ビジネスネットワーク協会監事]。

【日時】11月22日(金) 13:00～16:30。【会場】住宅金融支援機構本店1階「すまい・るホール」(東京都文京区後楽)。【参加費】(一社)日米女性ビジネスネットワーク協会会員：無料。会員以外：事前振込み3000円(当日参加5000円)。学生：無料。

【懇親会】11月22日(金) 17:00から。会場：「和彩 かくや」(東京都千代田区飯田橋)。一律7000円。事前振込みした先着30名で締め切る。

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.jp.us-wbn.org/?page_id=145

【問合先】「シンポジウム」担当 070—3361—1215 E-mail: info@jp.us-wbn.org