

2023.7.14

No. 0503

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 <http://www.zenjukyo.jp/>

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 3.6%増、価格は 9.0%上昇 ～東日本レイズ、6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:東日本レイズ)は、2023年6月度の「レイ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。東日本会員のレイズシステムへのアクセス状況は、登録件数が25万6463件で前年同月比0.3%減少、このうち売物件の登録件数は7万4655件で同23.5%増加し、賃貸物件の登録件数は18万1808件で同7.6%減少した。成約報告を見ると、売物件が7829件で同2.8%増加、賃貸物件が1万7011件で同3.7%減少、成約報告の合計は2万4840件で同1.7%減少し、前年水準を下回った。

2023年6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3111件で前年同月比3.6%増加し、3か月ぶりに前年同月を上回った。成約㎡単価は72.27万円で同7.9%上昇し、2020年5月から38か月連続で前年同月を上回った。前月比も1.9%上昇した。成約価格は4610万円で前年同月比9.0%上昇し、2020年6月から37か月連続で前年同月を上回った。成約専有面積は63.79㎡で同1.0%拡大し、4か月連続で前年同月を上回った。地域別の成約件数をみると、東京都区部と多摩地区、横浜市・川崎市が前年同月比で増加した。東京都区部は1424件で前年同月比7.4%増加し、3か月ぶりに前年同月を上回った。多摩地区は285件で同5.2%増加した。横浜市・川崎市は533件で同6.2%増加し、3か月ぶりに前年同月を上回った。神奈川県他は187件で同5.1%減少した。埼玉県は319件で同4.2%減少し、2022年1月から18か月連続で前年同月を下回った。千葉県は363件で同2.9%減少し、5月に続いて前年同月を下回った。

地域別の成約㎡単価は多摩地区と横浜市・川崎市以外の地域が前年同月比で上昇した。東京都区部は104.84万円で前年同月比6.9%上昇し、2020年5月から38か月連続で前年同月を上回った。多摩地区は49.96万円で同1.1%下落した。横浜市・川崎市は59.66万円で同0.1%下落し、ほぼ横ばいながら2020年5月以来37か月ぶりに前年同月を下回った。神奈川県他は41.68万円で同12.3%上昇の2桁上昇となり、2020年12月から31か月連続で前年同月を上回った。埼玉県は42.52万円で同6.9%上昇し、2020年6月から37か月連続で前年同月を上回った。千葉県は37.71万円で同11.0%上昇の2桁上昇となり、2020年8月から35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1138件で前年同月比0.6%減少し、ほぼ横ばいながら2022年1月から18か月連続で前年同月を下回った。成約価格は3750万円で同1.9%下落し、2020

年10月以来32か月ぶりに前年同月を下回った。前月比は0.7%上昇した。成約土地面積は前年同月比4.5%縮小し、成約建物面積も同0.7%縮小した。

《2023年6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] 25万6463件(前年同月比0.3%減)、うち◇売物件=7万4655件(同23.5%増)◇賃貸物件=18万1808件(同7.6%減)。[成約報告件数] 2万4840件(同1.7%減)、うち◇売物件=7829件(同2.8%増)◇賃貸物件=1万7011件(同3.7%減)。[条件検索性件数] 1367万1557件(同8.0%増)。[図面検索性件数] 2901万4948件(同20.8%増)。[総アクセス件数] 4930万8724件(同16.6%増)。【東日本月末在庫状況(圏域)】 51万5776件(同2.0%減)、うち◇売物件=18万992件(同29.7%増)◇賃貸物件=33万4784件(同13.5%減)。

《2023年6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=3111件(前年同月比3.6%増)。◇平均㎡単価=72.27万円(同7.9%上昇)。◇平均価格=4610万円(同9.0%上昇)。◇平均専有面積=63.79㎡(同1.0%拡大)。◇平均築年数=23.86年(前年同月23.59年)。◇新規登録件数=1万6566件で前年同月比14.6%増加の2桁増となり、6か月連続で前年同月を上回った。前月比も6.2%増加した。【中古戸建住宅】 ◇件数=1138件(前年同月比0.6%減)。東京都区部と埼玉県が前年同月比で減少し、埼玉県は2022年1月から18か月連続で前年同月を下回った。◇平均価格=3750万円(同1.9%下落)。多摩地区と神奈川県他以外の地域が前年同月比で下落し、千葉県は2021年2月以来28か月ぶり、埼玉県は2022年4月以来14か月ぶりに前年同月を下回った。◇平均土地面積=140.86㎡(同4.5%縮小)。◇平均建物面積=103.77㎡(同0.7%縮小)。◇平均築年数=21.90年(前年同月21.25年)。◇新規登録件数=5542件で前年同月比26.7%増加の大幅増となり、6か月連続で前年同月を上回った。前月比も9.6%増加した。

【新築戸建住宅】 ◇件数=394件(前年同月比28.8%増)、2か月連続の増加。◇平均価格=4100万円(同3.0%下落)、3か月連続の下落。◇平均土地面積=125.89㎡(同3.8%拡大)、4か月連続の拡大。◇平均建物面積=99.08㎡(同0.4%拡大)、5か月連続の拡大。【土地(面積100~200㎡)】 ◇件数=420件(前年同月比5.8%増)、23か月ぶりの増加。◇平均㎡単価=24.09万円(同6.1%上昇)、20か月連続の上昇。◇平均価格=3461万円(同6.3%上昇)、20か月連続の上昇。

[URL] <http://www.reins.or.jp/library/2023.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)

【問合せ先】 03—5296—9350



調査統計

国交省、3月の既存住宅販売量指数、全国において前月比3.1%上昇

国土交通省は、令和5年3月分の「既存住宅販売量指数・季節調整値・確報値」をまとめた。同指数は平成22年(2010年)平均を100として、登記データを基に個人が購入した既存住宅の移転登記量を加工・指数化したもので、毎月発表している。

令和5年3月分の全国の「既存住宅販売量指数・季節調整値・確報値」の合計(戸建住宅・

マンション)については前月比 3.1%上昇した。

【令和 5 年 3 月分の全国の既存住宅販売量指数・季節調整値・確報値】◇「合計(戸建住宅・マンション)」=114.6(前月比 3.1%上昇)、「合計(戸建住宅・30 m²未満除くマンション)」=106.1(同 3.1%上昇)。◇「戸建住宅」=113.7(同 2.4%上昇)、「マンション」=115.8(同 3.1%上昇)、「30 m²未満除くマンション」=97.4(同 4.0%上昇)。

〔URL〕 https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo05_hh_000001_00115.html

【問合せ先】 不動産・建設経済局 不動産市場整備課 03—5253—8111 内線 30214



市場指標

不動研住宅価格指数、4月の首都圏総合は前月比0.10%上昇

(一財)日本不動産研究所は 2023 年 4 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)=116.03 P(前月比 0.10%上昇)、2 か月連続上昇。〔地域別の内訳〕◇東京都=129.58 P(前月比 0.21%上昇)、2 か月連続上昇◇神奈川県=103.39 P(同 0.38%下落)◇千葉県=89.83 P(同 0.27%上昇)◇埼玉県=93.61 P(前月比 0.20%上昇)、3 か月連続上昇。

〔URL〕 <https://www.reinet.or.jp/?p=31417>

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



市場動向

5月の首都圏・中古Mの平均登録価格は前月比0.3%下落、アットホーム調べ

アットホームがまとめた 2023 年 5 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「中古マンションの価格動向」によると、中古マンションの 1 戸当たりの平均登録価格(売り希望価格)は前月比 0.3%下落して 3902 万円(前年同月比 4.6%上昇)となった。

前月比は神奈川県他、千葉県他を除く 6 エリアで下落し上昇の勢いが弱まるも、23 か月連続して全 8 エリアで前年同月を上回った。神奈川県他は前月比 1.0%上昇し、3 か月ぶりに 2017 年 1 月以降の最高額を更新した。

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=4950 万円(前月比 0.3%下落、前年同月比 5.2%上昇)◇東京都下=3233 万円(同 0.2%下落、同 7.3%上昇)◇横浜市・川崎市=3394 万円(同 0.3%下落、同 7.2%上昇)◇神奈川県他=2614 万円(同 1.0%上昇、同 10.1%上昇)◇さいたま市=3446 万円(同 0.2%下落、同 2.4%上昇)◇埼玉県他=2587 万円(同 0.2%下落、

同 5.5%上昇)◇千葉県西部=2991 万円(同 0.5%下落、同 13.4%上昇)◇千葉県他=1994 万円(同 0.9%上昇、同 7.5%上昇)。

[URL] <https://athome-inc.jp/news/data/market/chuuko-mansion-202305/>

【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0.32P上昇

三鬼商事がまとめた2023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0.32ポイント(P)上昇して6.48%となった。前年同月比は0.09P上昇。

6月はオフィスの拡張移転などがあった一方、統合による解約などの動きが見られ、また、大規模ビル1棟が竣工した影響があり、東京ビジネス地区全体の空室面積はこの1か月間で約2万9000坪増加した。平均月額坪当たり賃料は1万9838円(前月比0.20%・39円下落、前年同月比2.15%・435円下落)で、2020年8月以降35か月連続の下落となった。

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24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2560棟。平均は新築ビルと既存ビルの合計で今回は2584棟。

【新築ビル】◇空室率=34.42%(前月比6.81P上昇、前年同月比3.24P低下)。6月は大規模ビル1棟の竣工があり、募集面積を残したことから前月比で上昇した。◇月額坪当たり賃料=2万7133円(前月比691円上昇、前年同月比2733円上昇)。

【既存ビル】◇空室率=5.78%(前月比0.01P低下、前年同月比0.47P低下)。6月は統合による解約や募集開始の動きがあったものの、拡張や建替えのための成約が見られたため、前月比はほぼ横ばいで推移した。◇月額坪当たり賃料=1万9703円(前月比51円下落、前年同月比515円下落)。

[URL] <https://www.miki-shoji.co.jp/rent/report/branch/21>

【問合せ先】 お客様サービス室(東京) 0120—38—8127



周知依頼

受発注者間の建設業法令遵守ガイドラインの一部改正について、周知依頼

発注者・受注者間における建設業法令遵守ガイドラインの一部改正について、国土交通省不動産・建設経済局建設業課から当協会に周知依頼があった。

建設業法において、契約当事者は、各々対等な立場における合意に基づいて、契約締結及びその履行を図るべきものとし、不当に低い請負代金の禁止、不当な使用資材等の購入強制の禁止など契約の適正化のために契約当事者が遵守すべき最低限の義務等を定めているが、これらの規定の趣旨が十分に認識されていない場合等においては、法令遵守が徹底されず、建設業の健全な発展と建設工事の適正な施工を妨げるおそれがある。公共工事、民間工事に

かかわらず、法令遵守は、受発注者双方が徹底を図らなければならないものであり、国土交通省では、「発注者・受注者間における建設業法令遵守ガイドライン」(平成23年8月策定、以下「受発注者ガイドライン」)を策定し、その周知に努めてきたところである。

このたび、公正取引委員会において、令和5年3月1日「令和5年中小事業者等取引公正化推進アクションプラン」の第3「独占禁止法及び下請法の考え方の周知徹底」の項目において、法律上問題となり得る取引価格の据え置きに関する考え方が示されたこと、また、令和5年4月5日の中小企業等の活力向上に関するワーキンググループにおいて、建設工事に関係する、資材業者、建設機械又は仮設機材の賃貸業者、警備業者、運送事業者及び建設関連業者等との取引においても、「下請中小企業振興法」(昭和45年法律第145号、経済産業省、業所管省庁共管)及び同法第3条第1項に基づく振興基準に示す、対価の決定の方法の改善、下請代金の支払方法の改善及び働き方改革の促進を阻害する取引慣行の改善等の配慮を徹底することが重要とされたことから、「建設業法令遵守ガイドライン」(平成19年6月策定)のほか、「受発注者ガイドライン」についても所要の改訂を行った。

受発注者双方が法令を遵守し、両者間の契約の適正化が図られれば、それぞれの責任と役割の分担が明確化するとともに、適正な施工の確保にも資することとなり、発注者の利益につながる事となる。ついては、国土交通省では、当協会傘下の各企業において、「受発注者ガイドライン」の改訂の趣旨及び内容を十分に理解して、建設業法を遵守した適正な契約の締結とその履行に努めるよう求めている。「受発注者ガイドライン」などの詳細については、下記の国土交通省のURLを参照すること。

[URL] https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk1_000002.html

[国土交通省 > 建設産業・不動産業：ガイドライン・マニュアル]

<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/content/001493757.pdf>

[発注者・受注者間における建設業法令遵守ガイドライン(第5版)令和5年6月改訂]

<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/content/001493756.pdf>

[建設業法令遵守ガイドライン(第9版)令和5年6月改訂]

セミナー

住宅・建築 SDGs 推進センター、月例セミナーを7月21日に開催

(一財)住宅・建築 SDGs 推進センター(IBECS)は、住宅・建築 SDGs フォーラム第43回月例セミナー「コロナ禍における行動変容が住宅・建築のエネルギー消費に及ぼす影響～今後の住宅・建築・設備の展開に向けて～」を7月21日(金)にオンライン形式で開催する。

【講師】井上隆氏(東京理科大学名誉教授/東京電機大学客員教授)。

【司会】吉野博氏(東北大学名誉教授)。

【日時】7月21日(金) 16:30~18:00。【開催方法】オンライン形式(ZOOMによるウェビナー方式)。【参加費】無料。【定員】500名。

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.ibec.or.jp/sdgsforum/doc/sem_43th_230721.pdf

【問合先】住宅・建築 SDGs フォーラム事務局 E-mail: sdgsforum@ibecs.or.jp