

2024.6.28

No. 0549

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

## 発売戸数は首都圏が前年比 19.9%減、近畿圏 2.6%増

### ～不動産経済研究所、5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5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19.9%減の1550戸で、2か月連続の減少となった。発売物件数は全120物件で、前年同月の115物件と比べると5物件上回るも、100戸以上を売り出した物件は1物件と、前年同月を1物件下回った。初回売出し物件は18物件・414戸で、前年同月(19物件・869戸)を物件数では1物件、戸数でも455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868戸で、初月契約率は56.0%。前年同月の74.3%を18.3ポイント(P)下回り、2か月連続で70%を下回っている。

**【首都圏】[発売戸数]**1550戸(前年同月比19.9%減)。エリア別にみると、東京23区600戸(同32.3%減)、東京都下157戸(同101.3%増)、神奈川県382戸(同37.4%増)、埼玉県131戸(同42.5%減)、千葉県280戸(同39.9%減)。東京都下と神奈川県が大幅に増加した一方で、その他のエリアは3~4割減に落ち込んでいる。東京23区は4か月連続の減少となり、シェアは38.7%で、前年同月(45.8%)に比べて7.1Pダウンしている。**[契約率・価格]**◇初月契約率は56.0%(前年同月比18.3P低下)。エリア別にみると、東京23区42.7%、東京都下57.3%、神奈川県59.2%、埼玉県67.2%、千葉県74.3%。千葉県が唯一7割台に乗せた一方、東京都下と神奈川県が5割台、東京23区が4割台と低調だった。◇1戸当たりの平均価格は7486万円(前年同月比7.2%下落)、㎡単価は114.0万円(同5.5%下落)。平均価格は3か月連続のダウン、㎡単価は2か月ぶりのダウン。エリア別では、東京23区以外のエリアが平均価格、㎡単価共に上昇している。**[専有面積・即日完売戸数など]**◇平均専有面積は65.64㎡(前年同月比1.8%縮小)。◇即日完売物件はゼロ。◇フラット35登録物件戸数は1282戸(シェア82.7%)。◇販売在庫は5月末時点で5459戸。前月末比61戸減少、前年同月末比は523戸増加。**[6月の発売予測]**2000戸前後が見込まれる。2024年上半期(1~6月)の累計は9500戸程度となる。

**【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2.6%増の1051戸となり、6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318戸(前年同月比8.1%減)、大阪府下314戸(同44.0%増)、神戸市部76戸(同66.4%減)、兵庫県下176戸(同329.3%増)、京都市部88戸(同12.0%減)、京都府下40戸(同233.3%増)、奈良県14戸(同70.8%減)、滋賀県25戸(同13.8%減)、和歌山県0戸

(前年同月4戸)。大阪府下、兵庫県下の郊外ファミリー物件の発売増が大阪市部、神戸市部の発売減を上回った。[契約率・価格など]◇初月契約率は68.7%(前年同月比7.7P上昇)。2か月連続で好調ラインの70%を下回った。◇1戸当たりの平均価格は5750万円(前年同月比14.8%上昇)、㎡単価は85.7万円(同7.3%上昇)。平均価格は2か月ぶりのアップ、㎡単価は7か月連続のアップ。平均価格、㎡単価共に5月としては、調査開始(1973年)以降の最高値を更新。◇販売在庫は5月末時点で2696戸。前月末比26戸減少、前年同月末比は709戸減少。[6月の発売予測]1200戸程度となる見通し。

[URL] <https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/593/up9d4T1T.pdf> (首都圏)  
<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/592/n9wac4g4.pdf> (近畿圏)

【問合せ】調査部 03—3225—5301



## 調査統計

### 国土省、長期優良住宅の認定状況、新築戸建ての割合が31.3%に

国土交通省は、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づく、長期優良住宅の認定状況について、全国の所管行政庁の令和5年度の認定実績に係る調査結果をとりまとめた。新築戸建ての着工戸数に対する割合が31.3%となり、4年連続で増加した。

<認定実績【新築】>◇**一戸建ての住宅**=令和3年度11万8490戸(27.8%)、令和4年度11万5509戸(29.3%)、令和5年度11万1262戸(31.3%)、累計155万7320戸。◇**共同住宅等**=令和3年度3214戸(0.7%)、令和4年度2527戸(0.5%)、令和5年度4813戸(1.1%)、累計3万3328戸。◇**総戸数**=令和3年度12万1704戸(14.1%)、令和4年度11万8036戸(13.7%)、令和5年度11万6075戸(14.5%)、累計159万648戸。※( )内は新設住宅着工戸数に対する割合。累計：平成21年6月～令和6年3月。

<認定実績【増築・改築】>◇**一戸建ての住宅**=令和3年度234戸、令和4年度128戸、令和5年度169戸、累計1702戸。◇**共同住宅等**=令和3年度2戸、令和4年度4戸、令和5年度7戸、累計60戸。◇**総戸数**=令和3年度236戸、令和4年度132戸、令和5年度176戸、累計1762戸。※累計：平成28年4月～令和6年3月。

<認定実績【既存】>◇**一戸建ての住宅**=令和4年度25戸、令和5年度69戸、累計94戸。◇**共同住宅等**=令和4年度1戸、令和5年度1戸、累計2戸。◇**総戸数**=令和4年度26戸、令和5年度70戸、累計96戸。※令和4年10月1日より開始された制度のため、令和3年度は実績なし。累計：令和4年10月～令和6年3月。

[URL] [https://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_001231.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_001231.html)  
[http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk4\\_000006.html](http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000006.html)

(長期優良住宅関連情報ホームページ)

【問合せ】住宅局 住宅生産課 03—5253—8111(代表)

### 推進C、5月の全国レイズ、既存マンションの成約価格は5.75%上昇

(公財)不動産流通推進センターは、令和6年5月に全国4不動産流通機構(東日本、中部圏、近畿圏、西日本)へ成約報告があった売買の取引事例のうち、既存住宅(既存マンション・

既存戸建住宅)に関するデータを集計した。

全国の既存マンションの成約価格は前年同月比 5.75%上昇、成約㎡単価は同 6.70%上昇し、ともに 48 か月連続してプラスとなった。専有面積は前年同月比で 5 か月ぶりにマイナスに転じた。築年数は前年同月比で再びプラスに転じた。物件数は前年同月比で 9 か月連続してプラスとなった。

全国の既存戸建住宅の成約価格は前年同月比で 3 か月連続してプラスとなった。建物面積は前年同月比で 3 か月連続してプラスとなった。土地面積は前年同月比で再びプラスに転じた。築年数は前年同月比で再びプラスに転じた。物件数は前年同月比で 13 か月連続してプラスとなった。

＜令和 6 年 5 月・全国の既存住宅の成約物件動向＞【既存マンション】価格 3808 万円(前年同月比 5.75%上昇)。㎡単価 57.63 万円(同 6.70%上昇)。専有面積 67.30 ㎡(同 0.10%縮小)。築年数 25.19 年(同 2.82%増)。件数 5515 件(同 7.57%増)。**【既存戸建住宅】**価格 2623 万円(前年同月比 0.38%上昇)。建物面積 113.17 ㎡(同 1.32%拡大)。土地面積 238.72 ㎡(同 16.73%拡大)。築年数 26.68 年(同 0.04%増)。件数 3573 件(同 10.01%増)。

＜令和 6 年 5 月・地域別の既存住宅の成約物件動向＞【既存マンション】北海道＝価格 2096 万円(前年同月比 0.76%下落)、件数 222 件(同 39.62%増)。東北＝価格 2471 万円(同 6.46%上昇)、件数 119 件(同 4.39%増)。北関東・甲信越＝価格 2437 万円(同 1.67%上昇)、件数 72 件(同 1.37%減)。首都圏＝価格 4881 万円(同 5.72%上昇)、件数 2790 件(同 3.83%増)。北陸＝価格 1962 万円(同 8.88%上昇)、件数 27 件(同 3.57%減)。中部圏＝価格 2477 万円(同 7.51%上昇)、件数 388 件(同 17.58%増)。近畿圏＝価格 3040 万円(同 11.44%上昇)、件数 1297 件(同 6.92%増)。中国＝価格 2438 万円(同 12.25%上昇)、件数 156 件(同 17.29%増)。四国＝価格 1587 万円(同 1.43%下落)、件数 40 件(同 11.11%増)。九州・沖縄＝価格 2585 万円(同 12.15%上昇)、件数 404 件(同 14.12%増)。**【既存戸建住宅】**北海道＝価格 1942 万円(前年同月比 6.86%下落)、件数 232 件(同 12.62%増)。東北＝価格 1656 万円(同 12.75%下落)、件数 195 件(同 40.29%増)。北関東・甲信越＝価格 1720 万円(同 2.77%下落)、件数 224 件(同 20.43%増)。首都圏＝価格 3989 万円(4.56%上昇)、件数 1010 件(同 0.59%減)。北陸＝価格 1473 万円(同 29.44%上昇)、件数 74 件(同 80.49%増)。中部圏＝価格 2386 万円(同 3.07%上昇)、件数 313 件(同 5.74%増)。近畿圏＝価格 2380 万円(同 5.40%上昇)、件数 961 件(同 6.31%増)。中国＝価格 1514 万円(同 11.05%下落)、件数 185 件(同 13.50%増)。四国＝価格 1444 万円(同 7.32%下落)、件数 66 件(同 37.50%増)。九州・沖縄＝価格 2128 万円(同 14.59%上昇)、件数 313 件(同 25.70%増)。

〔URL〕 <https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/bukken/bukken2405.pdf>

【問合せ先】 不動産流通センター研究所 03—5843—2065



## 周知依頼

### LP ガス料金等の情報提供に関する不動産関係者への要請について

LP ガス料金等の情報提供に関する不動産関係者への要請について、消費者庁、経済産業省資源エネルギー庁、国土交通省不動産・建設経済局不動産課などから、当協会に周知依

頼があった。

賃貸集合住宅の入居者は、入居した後になってからLPガス料金を知ることが多く、料金に不満があっても受け入れるしかないという状況におかれており、消費者保護の観点から問題となっている。

このような状況を踏まえ、消費者が賃貸集合住宅の入居前にLPガス料金の多寡を知った上で入居を可能とする観点から、「液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律施行規則」(液石法施行規則)を改正し、LPガス事業者において、賃貸集合住宅への入居希望者からLPガス事業者に対して直接LPガス料金等の情報提供の要請があった場合は、それに応じることを義務付けするとともに、不動産関係者を通じて入居希望者に対し、LPガス料金を事前提示することとした。同施行規則は令和6年4月2日に公布しており、同年7月2日に施行される。

今後、不動産関係者においては、液石法施行規則の改正により、LPガス事業者から、LPガス料金表等の情報があらかじめ提供されていることが前提となることを踏まえ、一層の消費者利益の擁護、増進の観点から、以下について協力を要請されている。

①LPガス料金表等の情報があらかじめLPガス事業者から提供されている場合においては、LPガス供給をしている(今後供給しようとする場合も含む)賃貸集合住宅の入居希望者が賃貸借契約を締結する前に、当該入居希望者に対しLPガス料金等の情報を適切に提供すること。

②LPガス料金表等の情報があらかじめLPガス事業者から提供されていない場合においては、賃貸借契約を締結する前の入居希望者に対し、LPガス事業者に直接要請を行うことによりLPガス料金等の情報の提示を受けることができる旨を、必要に応じて情報提供すること。

なお、当該周知に関し一般消費者向けの注意喚起ポスター(下記URLを参照)を作成したので活用すること。

[URL] [https://www.caa.go.jp/policies/policy/consumer\\_policy/caution/caution\\_038](https://www.caa.go.jp/policies/policy/consumer_policy/caution/caution_038)

(消費者庁「LPガス料金を契約前に確認しましょう」)

【問合せ先】 消費者庁 消費者政策課 03—3507—8800(代表)



## 技能試験

### 推進C、「令和6年度 不動産コンサルティング技能試験」申込受付を7/17に開始

(公財)不動産流通推進センターは、「令和6年度 不動産コンサルティング技能試験」の受験申込受付を7月17日(水)に開始する。

<令和6年度試験実施概要>

【試験実施日】 11月10日(日)。択一式試験(午前)及び記述式試験(午後)。試験地(予定)：札幌・仙台・東京・横浜・静岡・金沢・名古屋・大阪・広島・高松・福岡・沖縄の12地区。

【申込受付】 7月17日(水) 10:00～9月18日(水) 23:59。

【受験資格】 受験申込時点で次のいずれかに該当する人。宅地建物取引士／不動産鑑定士／

一級建築士。受験資格とは別に登録要件あり。【受験料】3万1500円(消費税含む)。

【試験内容】択一式試験＝事業、経済、金融、税制、建築、法律の6科目(50問四肢択一)。記述式試験＝[必須]実務、事業、経済の3科目[選択]金融、税制、建築、法律の中から1科目選択。【合格発表】令和7年1月10日(金)。

同技能試験の詳細については、下記URLを参照すること。

[URL] <https://www.retpc.jp/rcm/exam/>

【問合先】(公財)不動産流通推進センター 03—5843—2079



## 講演会

### 推進C、不動産コンサルティングの重要性と役割がテーマの講演会、7/24開催

(公財)不動産流通推進センターは、講演会「今、時代は『不動産コンサルティング』を求めている！～不動産価値の創造と最大化を目指す～」を7月24日(水)に開催する。

【趣旨】時代の変化により不動産業(者)に対するニーズは、売買・賃貸など宅建業の範疇を超え、低未利用地・既存建物の活用や相続対策としての不動産の分割や活用、ESGに沿った中長期的な投資提案など、高度化・多様化が進んでいる。加えて、人口減少に伴う地方の過疎化、高齢化の進展など社会の変化が空き家問題などを生み、深刻化させている。こうした不動産ニーズの高度化・多様化に対応する者として、また相続対策・空き家問題解決の担い手として「公認 不動産コンサルティングマスター」に期待される役割とは何か。国、業界のトップランナー、有識者がそれぞれの視点で語る。

【スケジュール】◇挨拶＝坂本久氏[(公財)不動産流通推進センター]。◇空き家活用の担い手について＝川合紀子氏[国土交通省不動産・建設経済局不動産課長]。◇不動産ストックの活用＝内山博文氏[(一社)リノベーション協議会会長]。◇地方の取組み＝木村勝次氏[(公社)和歌山県宅地建物取引業協会副会長]。◇地域活性化＝木下斉氏[(一社)エリア・イノベーション・アライアンス代表理事]。◇(公財)不動産流通推進センターからのお知らせ。

【日時】7月24日(水) 13:30～17:00(開場 13:00)。【方式】会場参加及びライブ配信参加。

【会場】AP 東京八重洲 13階「RoomA」(東京都中央区)。【参加費】無料。

【締切】会場参加＝7月23日(火) 17:00まで。ライブ配信参加＝7月24日(水)開催中も申し込み可能。【定員】会場 100名、ライブ配信 500名。※会場、ライブ配信共に先着順受付。定員に達した場合は締切前に受付を終了する。

申し込み方法など詳細については、下記URLを参照すること。

[URL] <https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/press/2024/NR240621.pdf>

<https://form.dr-seminar.jp/lps/gshmv/0724seminarlp> (講演会特設サイト)

【問合先】(公財)不動産流通推進センター 事業推進室 03—5843—2075

運営委託会社：東京セミナースタジオ(株) 担当：卜部(うらべ)、大谷

E-mail: [info@tokyo-seminar-studio.com](mailto:info@tokyo-seminar-studio.com)