

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価格が前年同期比 8.4%上昇 ～東日本レインズ、4～6月の首都圏・不動産流通市場

(公財)東日本不動産流通機構(東日本レインズ)がまとめた 2024 年 4～6 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 9355 件で前年同期比 6.3%増加し、4 四半期連続で前年同期を上回った。成約平均価格は 4940 万円で同 8.4%上昇し、2012 年 10～12 月期から 47 四半期連続で前年同期を上回った。前期比も 2.0%上昇した。

中古戸建住宅の成約件数は 3621 件で前年同期比 9.1%増加し、2024 年 1～3 月期に続いて前年同期を上回った。成約平均価格は 3976 万円で同 5.3%上昇し、2020 年 7～9 月期から 16 四半期連続で前年同期を上回った。前期比も 0.3%上昇した。

【中古マンションの概況】◇成約件数=9355 件(前年同期比 6.3%増)。神奈川県他以外の地域が前年同期比で増加した。東京都区部は前年同期比で 2 桁増となり、横浜市・川崎市は 6 四半期連続で前年同期を上回った。首都圏全体に占める比率は東京都区部が 46.0%、横浜市・川崎市は 16.7%で、双方共前期比で比率は拡大した。◇成約平均㎡単価=77.50 万円(前年同期比 8.9%上昇)。2020 年 7～9 月期から 16 四半期連続で前年同期を上回った。前期比も 2.3%上昇した。全ての地域が引き続き前年同期比で上昇し、神奈川県他は 2 桁増となった。東京都区部は 2013 年 1～3 月期から 46 四半期連続、多摩地区は 2019 年 10～12 月期から 19 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 16 四半期連続、神奈川県他は 14 四半期連続で前年同期を上回った。◇成約平均価格=4940 万円(前年同期比 8.4%上昇)。◇成約平均専有面積=63.75 ㎡(前年同期比 0.4%縮小)。ほぼ横ばいながら 3 四半期ぶりに前年同期を下回った。前期比も 0.3%縮小した。◇成約平均築年数=24.29 年(前年同期 23.80 年)。◇新規登録件数=4 万 7835 件(前年同期比 3.2%減)。2024 年 1～3 月期に続いて前年同期を下回った。

【中古戸建住宅の概況】◇成約件数=3621 件(前年同期比 9.1%増)。全ての地域が前年同期比で増加した。東京都区部は 27.8%増加の大幅増となり、多摩地区は 5 四半期連続で前年同期を上回った。首都圏全体に占める比率は千葉県が 20.6%と前期比 1.0 ポイント(P)縮小、埼玉県は 20.1%で同 1.1P 縮小した。一方、横浜市・川崎市は 13.9%と同 1.2P 拡大した。◇成約平均価格=3976 万円(前年同期比 5.3%上昇)。多摩地区と埼玉県以外の地域が前年同期比で上昇した。千葉県は 2020 年 1～3 月期から 18 四半期連続、横浜市・川崎市はほぼ横ばいながら 2020 年 10～12 月期から 15 四半期連続で前年同期を上回った。◇成約平均

土地面積＝144.70 m²(前年同期比 0.4%縮小)。ほぼ横ばいながら 2024 年 1～3 月期に続いて前年同期を下回った。◇成約平均建物面積＝103.92 m²(前年同期比 0.3%拡大)。ほぼ横ばいとなった。前期比も 0.3%拡大した。◇成約平均築年数＝21.98 年(前年同期 21.71 年)。◇新規登録件数＝1 万 8352 件(前年同期比 12.9%増)。2 桁増となり、6 四半期連続で前年同期を上回った。

[URL] http://www.reins.or.jp/pdf/trend/sf/sf_202404-06.pdf

【問合せ先】 03—5296—9350



調査統計

住宅金融支援機構、【フラット 35】住宅仕様実態調査、断熱性能が向上

(独)住宅金融支援機構は、令和 5 年度【フラット 35】住宅仕様実態調査の結果を発表した。調査結果によると、断熱性能が向上、【フラット 35】の省エネ基準要件化等が要因と考察される。同調査は、最近時の戸建住宅の仕様に関する実態を調査・分析し、住宅金融支援機構の技術基準や住宅工事仕様書にその成果を反映させること等により、住生活の向上を図ることを目的としたもの。

<調査結果のポイントの概要>①[調査結果]◇断熱材の厚みが増加。外壁でグラスウール使用の場合、厚さ 100mm 以上が約 2/3 を占めた。◇開口部はサッシ・ガラス共に性能が向上。三層複層ガラスは寒冷地で一般化。[考察]【フラット 35】の省エネルギー基準要件化等を背景に断熱性能が向上。②[調査結果]◇太陽光発電設備を効率的に設置しやすい「片流れ」屋根が前回調査に比べ増加。[考察]太陽光発電設備設置の普及等により屋根の形状が変化。③[調査結果]◇通し柱のない住宅の割合が増加し、前回調査に比べ約 2 倍に当たる 41.8%となった。◇平屋の割合が増加。中でも鳥取県は前回調査から 33.5 ポイント上昇した。[考察]資材や住宅建設価格の高騰等を背景にコストメリットのある仕様を選択する傾向がより顕著に。④[調査結果]◇主な耐力壁の種類では筋かい耐力壁が減少し、面材耐力壁が過半を占めた。[考察]柱間への断熱材充填の容易さ、高耐震ニーズ対応等により面材耐力壁が多く採用。

<調査概要>[時期]令和 5 年 10 月 20 日に調査依頼、令和 6 年 1 月末までに調査票を回収。※前回調査は平成 29 年度。[対象]令和 4 年 4 月から令和 5 年 12 月までに【フラット 35】の技術基準に適合することが確認された、全国の木造軸組工法の新築一戸建て住宅。[方法]【フラット 35】の物件検査を実施している適合証明検査機関の協力の下、設計図書をもとに、住宅の仕様等について調査票を記入。[件数]2633 件。

[URL] <https://www.jhf.go.jp/files/400370442.pdf> (ニュースリリース)

https://www.jhf.go.jp/about/research/tech_flat35_siyou.html (調査結果の詳細)

【問合せ先】 マンション・まちづくり支援部 技術統括室 技術支援グループ 03—5800—8163

推進 C、6 月の全国レイズ、既存マンションの成約価格は 7.36%上昇

(公財)不動産流通推進センターは、令和 6 年 6 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 7.36%上昇、成約㎡単価は同 7.67%上昇し、ともに 49 か月連続してプラスとなった。専有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 2 か月連続してプラスとなった。物件数は前年同月比で 10 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 4 か月連続してプラスとなった。建物面積は前年同月比で 4 か月連続してプラスとなった。土地面積は前年同月比で 2 か月連続してプラスとなった。築年数は前年同月比で 2 か月連続してプラスとなった。物件数は前年同月比で 14 か月連続してプラスとなった。

＜令和 6 年 6 月・全国の既存住宅の成約物件動向＞【既存マンション】価格 3849 万円(前年同月比 7.36%上昇)。㎡単価 58.52 万円(同 7.67%上昇)。専有面積 67.25 ㎡(同 0.01%拡大)。築年数 25.05 年(同 1.50%増)。件数 6394 件(同 8.34%増)。**【既存戸建住宅】**価格 2658 万円(前年同月比 2.15%上昇)。建物面積 112.95 ㎡(同 0.97%拡大)。土地面積 199.87 ㎡(同 2.47%拡大)。築年数 27.64 年(同 1.95%増)。件数 4060 件(同 16.23%増)。

＜令和 6 年 6 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 2276 万円(前年同月比 3.13%上昇)、件数 243 件(同 17.96%増)。東北＝価格 2442 万円(同 16.84%上昇)、件数 138 件(同 2.82%減)。北関東・甲信越＝価格 2534 万円(同 32.32%上昇)、件数 104 件(同 11.83%増)。首都圏＝価格 5023 万円(同 7.67%上昇)、件数 3164 件(同 4.84%増)。北陸＝価格 2312 万円(同 45.96%上昇)、件数 46 件(同 58.62%増)。中部圏＝価格 2368 万円(同 2.35%下落)、件数 425 件(同 13.94%増)。近畿圏＝価格 3015 万円(同 12.54%上昇)、件数 1611 件(同 12.19%増)。中国＝価格 2159 万円(同 13.12%下落)、件数 168 件(同 11.26%増)。四国＝価格 1649 万円(同 10.28%下落)、件数 39 件(同 27.78%減)。九州・沖縄＝価格 2557 万円(同 16.55%上昇)、件数 456 件(同 14.00%増)。**【既存戸建住宅】**北海道＝価格 1929 万円(前年同月比 4.46%下落)、件数 267 件(同 17.11%増)。東北＝価格 1836 万円(同 0.77%上昇)、件数 205 件(同 23.49%増)。北関東・甲信越＝価格 1689 万円(同 2.43%上昇)、件数 225 件(同 30.81%増)。首都圏＝価格 4076 万円(8.17%上昇)、件数 1214 件(同 13.88%増)。北陸＝価格 1569 万円(同 6.59%上昇)、件数 69 件(同 25.45%増)。中部圏＝価格 2406 万円(同 1.05%上昇)、件数 354 件(同 22.92%増)。近畿圏＝価格 2237 万円(同 3.24%下落)、件数 1095 件(同 10.49%増)。中国＝価格 1693 万円(同 6.54%上昇)、件数 233 件(同 38.69%増)。四国＝価格 1561 万円(同 9.54%上昇)、件数 56 件(同 5.08%減)。九州・沖縄＝価格 1994 万円(同 3.06%下落)、件数 342 件(同 14.00%増)。

〔URL〕 <https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/bukken/bukken2406.pdf>

【問合せ先】 不動産流通センター研究所 03—5843—2065



お知らせ

厚労省、10月から51～100人の企業で新たにパート等が社会保険の適用に

2024年10月から法律改正により、従業員数が「51～100人」の企業等で働くパート・アルバイトの人が新たに社会保険適用拡大の対象となり、社会保険の加入が義務化される。

＜従業員数のカウント方法＞以下の①と②の合計。①フルタイムで働く従業員数。②1週

間の所定労働時間及び1か月の所定労働日数がフルタイムの4分の3以上の従業員数。従業員にはパート・アルバイトを含む。

＜対象となる従業員の要件＞新たに加入対象となる従業員は、パート・アルバイトのうち、以下の全てを満たす人。◇週の所定労働時間が20時間以上30時間未満(フルタイムで働く従業員の週所定労働時間が40時間の企業等の場合)。◇所定内賃金が月額8万8000円以上(基本給と手当の合計額、残業代・賞与・通勤手当・臨時的な賃金等は含まない)。◇2か月を超える雇用の見込みがある。◇学生ではない。

なお、従業員数が「50人以下」の企業等においても、従業員と企業等が合意することで、51人以上の企業等と同じ加入要件にすることができる。

社会保険適用拡大の詳細については、下記の厚生労働省URLに、人事・労務管理者と従業員向けのパンフレットやガイドブック、動画が記載されているので参照すること。

[URL] <https://www.mhlw.go.jp/tekiyoukakudai/index.html>
(厚生労働省「社会保険適用拡大特設サイト」)

シンポジウム

住宅・建築 SDGs 推進センター、「The BEST Program シンポジウム」8/2 開催

(一財)住宅・建築 SDGs 推進センター(IBECS)は、The BEST Program シンポジウム「スマートウェルネスとネットゼロ社会に向けた BEST の活用」を8月2日(金)にオンライン形式で開催する。

スマートウェルネスやネットゼロ(カーボンニュートラル)社会に向け、住宅では環境設計や健康性評価に、非住宅建築物ではネットゼロの検討に有用な The BEST Program の活用について、事例を含めながら解説する。

＜プログラム＞◇開催挨拶＝秋元孝之氏[芝浦工業大学]、佐々木雅也氏[国土交通省]。◇スマートウェルネスとネットゼロ社会に向けた住宅・建築物の動向＝秋元孝之氏。

～住宅・非住宅建築物における BEST の活用と今後の展望～

【第一部：住宅における BEST の活用】①住宅における環境設計と健康性の検討◇工務店での取り組みと活用事例＝清原一生氏[エコワークス株]◇大学教育現場における活用事例＝川久保俊氏[慶應義塾大学]。②BEST-H 環境設計・健康評価ツールの紹介＝佐藤誠氏[佐藤エネルギーリサーチ株]。

【第二部：非住宅建築物における BEST の活用】①非住宅における環境設計・ZEB の検討◇設計から申請・運用にわたる実用的な BEST の活用＝長谷川巖氏[榊日建設計]◇環境設計と ZEB の実現を支えるツール活用＝大木泰祐氏[大成建設株]◇BIM や最適化プログラムとの連携による BEST の活用＝飯田玲香氏[榊日建設計]。②BEST 専門版・設計ツール・省エネ基準対応ツールの紹介＝長谷川巖氏。

【第三部：BEST の活用に向けた今後の展望】◇プログラム開発の展望と BEST との連携＝富樫英介氏[工学院大学]。◇ホールライフカーボン算定におけるシミュレーションツールの役割＝宮田征門氏[国土技術政策総合研究所]。◇まとめ＝長谷川巖氏。◇BEST ユーザー登録のご案内ほか事務連絡＝BEST 事務局。

【日時】8月2日(金) 13:00~16:30。【方法】Zoom ウェビナーを使用したオンラインシンポジウム。【参加費】無料。【定員】500名。【申込締切】7月30日(火)まで。ただし、先着順で定員になり次第締め切る。申込方法など詳細は下記URLを参照すること。

〔URL〕https://www.ibecs.or.jp/seminar/files/BEST_symposium_240802.pdf

【問合せ先】BEST 事務局 03—3222—6693



セミナー

東大 CREI セミナー「モビリティサービス価値再考」、8月9日開催

東京大学連携研究機構不動産イノベーション研究センター(CREI)は、東大 CREI セミナー「モビリティサービス価値再考～不動産×動産の相乗効果から～」を8月9日(金)に開催する。

人口減少、少子高齢化の進展により市街地の人口密度が希薄化する中で、インフラの維持管理コストの増大や、バスやタクシーに代表される地域モビリティの確保に関する社会的課題が顕在化しつつある。こうした問題は特に人口減少が著しい地方部に焦点が当てられることが多い中、都市部においても地域モビリティは縮小・集約の傾向にある。一方で、不動産企業がエリアの利便性を高めるために独自で運行している例があるなど、方向性は都市によって多種多様であり、地域モビリティがビジネスや政策形成、街の印象に与える価値について再考する必要がある。

同セミナーでは、都市開発・ソーシャルキャピタル(不動産)と、これまでコストとして認識されることが多かったモビリティ(動産)の相乗的な価値(クロスセクター効果)について、産学官様々な視点から分析し、議論することで、モビリティサービスが創造する街の価値や、その価値をどう拡大していくかについて展望する。

<プログラム>

【第一部・講演】三浦詩乃氏[中央大学理工学部都市環境学科准教授]。内山裕弥氏[国土交通省総合政策局モビリティサービス推進課総括課長補佐]。浅見知秀氏[前小山市都市整備部長/株みちのりホールディングスディレクター]。織田拓磨氏[GO(株)データサイエンティスト]。長谷川大輔氏[東京大学 CREI 特任助教]。

【第二部・第一部講演者によるパネルディスカッション】テーマ：これからのモビリティの価値とビジネス・都市施策・運用への活用について。ファシリテーター：浅見泰司氏[東京大学執行役・副学長/大学院工学系研究科教授/CREI 副機構長]。

【意見交換のための懇談会】17:00 から。※事前登録制、茶菓付。

【日時】8月9日(金) 14:00~17:00。【開催形態】現地会場及びオンライン(Zoom Webinar)によるハイブリッド開催。会場=東京大学本郷キャンパス情報学環・福武ホール地下2階「福武ラーニングシアター」(東京都文京区)。【定員】現地参加100名。Zoom Webinar 参加300名。【参加費】セミナー、懇談会いずれも無料。【申込締切】8月8日(木)まで。懇談会は8月2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.crei.e.u-tokyo.ac.jp/activities/1646/?category=seminar-event>

【問合せ先】事務局 E-mail: crei@e.u-tokyo.ac.jp