

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers

今週の
フラッシュ

住宅・宅地分譲業の経営状況は3.1P改善し25.0Pに

～土地総合研究所、7月時点の「不動産業業況等調査」

(一財)土地総合研究所は、不動産業を営む企業を対象としたアンケート調査(調査対象数120社、回収数95社、回収率79.2%)をもとに、令和6年7月1日時点の経営状況及び3か月後の経営見通しについて、「住宅・宅地分譲業」「不動産流通業(住宅地)」「ビル賃貸業」の3業種ごとに不動産業業況指数を算出した(−100～+100、0が判断の分かれ目)。

「住宅・宅地分譲業」の経営状況は、前回調査(令和6年4月1日)時点から3.1ポイント(P)改善し25.0Pとなった。「不動産流通業(住宅地)」の経営状況は同7.6P悪化し▲7.6Pとなった。「ビル賃貸業」の経営状況は同12.4P悪化し2.6Pとなった。

3か月後の見通しについては、「住宅・宅地分譲業」が0.0P、「不動産流通業(住宅地)」が▲14.4P、「ビル賃貸業」が2.6Pとなった。

<3業種の各調査結果>

【住宅・宅地分譲業】①用地取得件数＝▲26.7P(前回調査時点▲3.1P)。前回から23.6P低下。②モデルルーム来場者数＝▲30.8P(同0.0P)。前回から30.8P低下。③成約件数＝▲13.1P(同▲16.1P)。前回から3.0P上昇。④在庫戸数＝37.7P(同34.4P)。前回から3.3P上昇。16期連続して減少傾向にあるとの見方が多い状況が続いている。⑤販売価格の動向＝41.4P(同58.1P)。前回から16.7P低下。49期連続して上昇傾向にあるとの見方が多い状況が続いている。

【不動産流通業(住宅地)】[既存マンション等]①売却依頼件数＝▲25.0P(前回調査時点▲14.0P)②購入依頼件数＝▲25.0P(同▲7.0P)③成約件数＝▲29.5P(同▲18.6P)④取引価格＝18.2P(同25.0P)。「売却依頼件数」「購入依頼件数」「成約件数」「取引価格」の各指数は前回からそれぞれ11.0P、18.0P、10.9P、6.8P低下した。「売却依頼件数」は43期連続して、「購入依頼件数」は25期連続して、「成約件数」は41期連続して、それぞれ減少傾向にあるとの見方が多い状況が続いている。「取引価格」は14期連続して上昇傾向にあるとの見方が多い状況が続いている。[既存戸建住宅等]①売却依頼件数＝▲19.6P(同▲8.7P)②購入依頼件数＝▲22.2P(同▲17.4P)③成約件数＝▲41.3P(同▲31.1P)④取引価格＝10.9P(同6.5P)。「売却依頼件数」「購入依頼件数」「成約件数」の各指数は前回からそれぞれ10.9P、4.8P、10.2P低下した。「取引価格」の指数は前回から4.4P上昇した。「売却依頼件数」は73期連続して、「購入依頼件数」は33期連続して、「成約件数」は44期連続して、それぞれ減少傾向にあるとの見方が多い状況が続いている。「取引価格」は14期連続して上昇傾向にあるとの見方が多い状況が続いている。[土地]①売却依頼件数＝▲2.2P(同▲6.7P)

②購入依頼件数＝▲6.7P(同 11.1P)③成約件数＝▲17.4P(同▲6.7P)④取引価格＝22.8P(同 21.1P)。「売却依頼件数」「取引価格」の各指数は前回からそれぞれ 4.5P、1.7P 上昇した。「購入依頼件数」「成約件数」の各指数は前回からそれぞれ 17.8P、10.7P 低下した。「成約件数」は 21 期連続して減少傾向にあるとの見方が多い状況が続いている。「取引価格」は 15 期連続して上昇傾向にあるとの見方が多い状況が続いている。

【ビル賃貸業】①空室の状況＝0.0P(前回調査時点 13.3P)。前回から 13.3P 低下。②成約賃料動向＝15.8P(同 20.0P)。前回から 4.2P 低下。

[URL] <https://www.lij.jp/search/gyoukyou/g2024-07.pdf>

【問合せ先】 03—3509—6972



調査統計

国土省、5月の全国の不動産価格指数（住宅総合）は前月比0.8%下落

国土交通省は、令和6年5月分の「不動産価格指数(住宅)・季節調整値及び不動産取引件数・面積(住宅)」と令和6年第1四半期(1～3月)分の「不動産価格指数(商業用不動産)・季節調整値」をまとめた。令和6年5月分の「不動産価格指数(住宅)・季節調整値」(2010年平均＝100)によると、全国の住宅総合指数は138.2で前月比0.8%下落、3か月ぶりにダウンした。内訳は◇住宅地＝116.1(前月比0.6%下落)◇戸建住宅＝115.8(同1.3%下落)◇マンション(区分所有)＝201.0(同0.4%上昇)。令和6年第1四半期分の全国の「不動産価格指数(商業用不動産)・季節調整値」(2010年平均＝100)は、「店舗」が150.3、「オフィス」が170.3、「倉庫」が125.8、「工場」が125.2、「マンション・アパート(一棟)」が165.9となった。これらを総合した「建物付土地総合指数」は156.2で前期比1.1%上昇、3期連続でアップした。また、「商業地」が110.4、「工業地」が115.1となり、これらを総合した「土地総合指数」は112.2で同3.1%下落、2期連続でダウンした。「商業用不動産総合指数」(建物付土地総合、土地総合)は140.2で同0.4%下落、3期ぶりにダウンした。

【令和6年5月分の「不動産価格指数(住宅)及び不動産取引件数・面積(住宅)」の概要】

全国の不動産取引件数と面積は◇戸建住宅＝1万7695件(前年同月比11.5%増)、437万9790㎡(同9.4%拡大)◇マンション＝1万8277件(同13.3%増)、96万4000㎡(同12.9%拡大)。

〈南関東圏(埼玉・千葉・東京・神奈川)〉◇住宅総合指数＝150.9(前月比0.1%上昇)◇住宅地＝131.0(同0.0%上昇)◇戸建住宅＝124.9(同1.8%上昇)◇マンション＝195.1(同0.0%下落)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅＝4210件(前年同月比11.7%増)、72万1596㎡(同16.1%拡大)◇マンション＝1万240件(同15.8%増)、50万3922㎡(同15.0%拡大)。

〈名古屋圏(岐阜・愛知・三重)〉◇住宅総合指数＝119.3(前月比0.4%上昇)◇住宅地＝97.5(同0.5%下落)◇戸建住宅＝115.4(同0.7%上昇)◇マンション＝180.5(同2.0%下落)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅＝1251件(前年同月比12.8%増)、27万7563㎡(同10.1%縮小)◇マンション＝890件(同3.0%増)、5万6260㎡(同2.6%拡大)。〈京阪神圏(京都・大阪・兵庫)〉◇住宅総合指数＝139.2(前月比4.7%下落)◇住宅地＝122.7(同1.0%上昇)◇戸建住宅＝112.0(同13.6%下落)◇マンション＝201.8(同1.1%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅＝2882件(前年同月比10.6%増)、41万8110㎡(同7.3%拡大)◇マン

ション＝4043 件(同 13.2%増)、21 万 2597 m²(同 13.4%拡大)。

〈東京都〉◇住宅総合指数＝164.5(前月比 0.6%下落)◇住宅地＝140.8(同 1.2%上昇)◇戸建住宅＝134.2(同 0.9%下落)◇マンション＝201.1(同 0.7%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅＝1146 件(前年同月比 13.1%増)、13 万 8545 m²(同 22.7%拡大)◇マンション＝6126 件(同 19.1%増)、26 万 7821 m²(同 18.8%拡大)。〈愛知県〉◇住宅総合指数＝123.9(前月比 0.4%上昇)◇住宅地＝101.1(同 1.4%上昇)◇戸建住宅＝115.4(同 0.0%上昇)◇マンション＝185.6(同 3.5%下落)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅＝643 件(前年同月比 9.5%増)、12 万 4684 m²(同 2.3%拡大)◇マンション＝831 件(同 2.0%増)、5 万 1853 m²(同 1.2%拡大)。〈大阪府〉◇住宅総合指数＝139.8(前月比 4.7%下落)◇住宅地＝128.8(同 0.4%下落)◇戸建住宅＝107.4(同 15.4%下落)◇マンション＝199.4(同 0.0%下落)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅＝1450 件(前年同月比 7.1%増)、17 万 556 m²(同 8.9%拡大)◇マンション＝2527 件(同 12.1%増)、12 万 6658 m²(同 12.5%拡大)。

〔URL〕 https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo05_hh_000001_00176.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

東京都、7月の新設住宅着工戸数、前年同月比2.1%減で3か月連続減少

東京都は、都内における令和6年7月の「新設住宅着工戸数」をまとめた。

【令和6年7月】1万384戸。前年同月比では、持家は増加したが、貸家と分譲住宅が減少したため、全体で2.1%減と3か月連続の減少となった。

[利用関係別]◇持家 1257 戸(前年同月比 6.3%増、6 か月ぶりの増加)。◇貸家 5516 戸(同 5.0%減、3 か月連続の減少)。◇分譲住宅 3581 戸(同 0.5%減、4 か月ぶりの減少)。うち、マンション 2249 戸(同 19.3%増、4 か月連続の増加)、一戸建て 1309 戸(同 23.2%減、5 か月連続の減少)。[地域別]◇都心3区(千代田区、中央区、港区)241 戸(同 57.8%減、2 か月連続の減少)。◇都心10区(千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、墨田区、江東区、渋谷区、豊島区)2176 戸(同 3.2%増、2 か月ぶりの増加)。◇区部全体 7850 戸(同 4.5%減、3 か月連続の減少)。◇市部 2493 戸(同 6.7%増、6 か月ぶりの増加)。

〔URL〕 <https://www.metro.tokyo.lg.jp/tosei/hodohappyo/press/2024/09/05/13.html>

【問合せ先】 住宅政策本部 住宅企画部 企画経理課 03—5320—4938

市場動向

7月の首都圏・新築戸建の平均登録価格は前月比0.2%下落、アットホーム調べ

アットホームがまとめた2024年7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4544万円で前月比0.2%下落と5か月ぶりのダウン。前年同月比は0.8%下落と6か月連続のダウンとなった。

8エリア全体で、2023年以降小幅な動きが続いた。東京23区の平均登録価格は6915万円で、2017年1月以降2番目の高さとなった。

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=6915万円(前月比0.3%上昇、前年同月比1.3%上昇)◇東京都下=4758万円(同0.1%下落、同0.2%下落)◇横浜市・川崎市=5217万円(同0.4%下落、同2.4%下落)◇神奈川県他=4054万円(同0.1%下落、同2.0%上昇)◇さいたま市=4377万円(同1.0%上昇、同0.3%下落)◇埼玉県他=3657万円(同0.1%上昇、同0.2%下落)◇千葉県西部=4214万円(同0.2%上昇、同0.2%下落)◇千葉県他=3157万円(同1.0%下落、同2.8%下落)。

〔URL〕<https://athome-inc.jp/news/data/market/shinchiku-kodate-kakaku-202407/>

【問合せ先】広報担当 03—3580—7504

講演会

住宅リフォーム・紛争処理支援センター、特別講演会などを10月3日開催

(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターは、第41回住まいのリフォームコンクール審査結果発表・表彰式関連イベントとして、住宅やリフォームに携わるすべての人に向けた特別講演会・パネルディスカッションを10月3日(木)に開催する。

審査委員による多様な視点で、上位賞受賞作品の魅力やこれからの時代に求められるリフォームの要素について深掘りしていく。

【審査結果発表、表彰式】国土交通大臣賞など上位6賞、優秀賞などを発表。

【特別講演会】「空間資源大国ニッポン」という考え方=松村秀一氏[住まいのリフォームコンクール審査委員長、神戸芸術工科大学学長]。

【パネルディスカッション(受賞作品講評会)】モデレーター：池本洋一氏[住まいのリフォームコンクール審査委員、(株)リクルートSUUMO編集長]。

【日時】10月3日(木) 13:30～16:30(受付開始13:00)。【会場】住宅金融支援機構「すまい・るホール」(東京都文京区)。【参加費】無料。

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.chord.or.jp/reform_contest/index.html

【問合せ先】事務局(「住まいのリフォームコンクール」担当) 03—3556—5144

セミナー

不動産流通推進センター、一般消費者向けセミナーを10月9日開催

(公財)不動産流通推進センターは、一般消費者向けセミナー「あなたの大事な不動産を守るため、今、知っておくべきこと！」[後援：国土交通省、(公社)全国宅地建物取引業協会連合会、(公社)全日本不動産協会、(一社)全国住宅産業協会、(一社)不動産流通経営協会、(一社)不動産協会]を10月9日(水)に開催する。

【挨拶】坂本久氏[(公財)不動産流通推進センター理事長]。

【第一部講演】あの「正直不動産」原案者の夏原武氏が語る！顧客ファーストの頼れる不動産営業とは？=夏原武氏(「正直不動産」原案者)。

【第二部講演】メディアで注目の吉田修平弁護士が語る！ マンションに迫る三つの古い＝吉田修平氏(吉田修平法律事務所代表弁護士)。

【日時】10月9日(水) 13:20～16:00(12:30 開場)。【形式】会場(一般の人)とライブ配信(一般の人及び不動産業の人)で開催。会場：A P日本橋「F + Gルーム」(東京都中央区)。【定員】会場：300名、ライブ配信：1000名。いずれも先着順受付。※席数に限りがあるため、会場は一般の人を優先。【申込締切】会場：10月7日(月) 17:00まで。ライブ配信：10月9日(水)開催中も申込みが可能。【参加費】無料。

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.retpc.jp/wp-content/uploads/press/2024/NR240821.pdf>
<https://form.dr-seminar.jp/lps/gshmv/1009seminar> (イベント特設サイト)

【問合先】運営委託会社：東京セミナースタジオ(株)
E-mail : info@tokyo-seminar-studio.com

シンポジウム

り推協、「住宅の長寿命化リフォームシンポジウム」10月15日開催

(一社)住宅リフォーム推進協議会は、令和6年度 住宅の長寿命化リフォームシンポジウム「カーボンニュートラル実現に向けて、リフォームで今取り組むべきこと～省エネ・断熱・健康温熱環境リフォーム事例紹介～」[後援:(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター]を10月15日(火)に開催する。

2030年度の温室効果ガス46%削減や2050年のカーボンニュートラルの国際公約達成を目指してあらゆる分野でいろいろな取り組みが行われている。新築住宅の分野でも、2025年に省エネ基準適合義務化、2030年に義務基準をZEHレベルまで引上げが予定されている。今回のシンポジウムでは、テーマに沿った基調講演、事例発表、ディスカッションを行う。

【基調講演】①最近の省エネ施策について＝佐々木雅也氏[国土交通省住宅局参事官(建築企画担当)付建築環境推進官]。②世界の住宅の潮流—長寿命化は目標ではなく現実である＝松村秀一氏[神戸芸術工科大学学長]。

【事例発表】①リノベーションの環境価値—GHG可視化とZEH水準リノベーションの推進＝山下智弘氏[リノベる(株)代表取締役]。②本質改善型リフォーム—性能の見える化と多段階的な目標設定＝大橋利紀氏[株大橋利紀建築設計室代表取締役]。③ここだけ断熱+耐震リフォーム—部分断熱と耐震をセットで提案＝須川光一氏[リフォーム工房(株)スカワ代表取締役]。

【基調講演・事例発表の登壇者全員によるディスカッション】◇モデレーター＝安達功氏[株日経BP総合研究所フェロー]。

【日時】10月15日(火) 13:30～16:30(予定)。【形式】リアル会場&WEBライブ配信で開催。事前登録制(必須)。登録先着順。◇会場＝アキバプラザ「5階アキバホール」(東京都千代田区)、定員100名。◇WEB＝Zoomウェビナー配信、定員500名。【参加費】無料。

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.j-reform.com/event/symposium_choju.html

【問合先】(一社)住宅リフォーム推進協議会 03—3556—5430