

2024.9.27

No. 0561

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 50.4%減、近畿圏 28.0%減****～不動産経済研究所、8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8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728戸で、前年同月の1469戸に比べ50.4%減と、5か月連続の減少となった。8月の発売物件数は76物件で、前年同月の103物件を27物件下回った。100戸以上発売した物件はゼロだった(前年同月1物件)。全76物件のうち、初回売出し物件(単発物件[期分けしないで全戸売り出す物件]を含む)は12物件・197戸で、前年同月の16物件・639戸と比較し、物件数は4物件、戸数は442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462戸で、初月契約率は63.5%。前年同月の68.6%に比べ5.1ポイント(P)ダウンし、2か月ぶりに70%を下回った。

【首都圏】[発売戸数]728戸(前年同月比50.4%減)。エリア別にみると、東京23区345戸(同59.8%減)、東京都下68戸(同9.3%減)、神奈川県142戸(同54.9%減)、埼玉県110戸(同6.8%減)、千葉県63戸(同38.8%減)。全てのエリアが減少となり、特に東京23区、神奈川県、千葉県は大幅に落ち込んでいる。東京23区のシェアは47.4%。**[契約率・価格]**◇初月契約率は63.5%(前年同月比5.1P低下)。エリア別にみると、東京23区73.9%、東京都下17.6%、神奈川県64.1%、埼玉県58.2%、千葉県63.5%。東京23区が唯一70%台に乗せた一方、埼玉県は50%台、東京都下は10%台と低迷した。◇1戸当たりの平均価格は9532万円(前年同月比32.5%上昇)、㎡単価は146.8万円(同27.8%上昇)。いずれも大幅に上昇し、平均価格と㎡単価共に2か月ぶりのアップとなった。エリア別では、東京都下が平均価格、㎡単価共に下落した一方、その他のエリアは上昇し、東京23区、神奈川県、埼玉県はいずれも2桁の上昇となっている。**[専有面積・即日完売戸数など]**◇平均専有面積は64.92㎡(前年同月比3.7%拡大)。◇即日完売物件は3物件・28戸(シェア3.8%)。◇フラット35登録物件戸数は622戸(シェア85.4%)。◇販売在庫は8月末時点で5110戸。前月末比190戸減少、前年同月末比398戸増加。**[9月の発売予測]**2000戸前後が見込まれる。

【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28.0%減の632戸となり、2か月ぶりに前年実績を下回った。エリア別にみると、大阪市部307戸(前年同月比5.2%減)、大阪府下136戸(同53.7%減)、神戸市部63戸(同215.0%増)、兵庫県下49戸(同34.7%減)、京都市部52戸(同61.2%減)、京都府下0戸(前年同月4戸)、奈良県3戸(前年同月比62.5%減)、滋賀県22戸(同46.7%増)、和歌山県

0戸(前年同月4戸)。神戸市部と滋賀県以外のエリアで前年同月を下回った。前月に初回売出し物件が大量に発売された反動とみられる。[契約率・価格など]◇初月契約率は72.2%(前年同月比6.0P低下)。3か月連続で好調ラインの70%を上回った。◇1戸当たりの平均価格は4926万円(前年同月比13.4%上昇)、㎡単価は83.9万円(同13.4%上昇)。平均価格と㎡単価共に2か月ぶりのアップ。◇販売在庫は8月末時点で2390戸。前月末比158戸減少、前年同月末比497戸減少。発売戸数は低調ながら、在庫も含めた売行きは好調。[9月の発売予測]1300戸程度となる見通し。

[URL] <https://www.fudusankeizai.co.jp/share/mansion/602/fr8ea92t.pdf> (首都圏)
<https://www.fudusankeizai.co.jp/share/mansion/601/nfr8ea92.pdf> (近畿圏)

【問合せ先】調査部 03—3225—5301



調査統計

国土交通省、令和6年都道府県地価調査、全国の全用途平均は3年連続上昇

国土交通省は、「令和6年都道府県地価調査」の結果を公表した。全国2万1436地点を対象に、令和6年7月1日時点の価格を調査した結果、1年間の地価動向として、次のような結果が得られた。

<地価動向>【全国平均】全用途平均・住宅地・商業地のいずれも3年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。【三大都市圏(東京圏、大阪圏、名古屋圏)】全用途平均は4年連続、住宅地は3年連続、商業地は12年連続で上昇し、それぞれ上昇幅が拡大した。東京圏、大阪圏、名古屋圏では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも上昇し、上昇幅が拡大した。【地方圏】全用途平均・住宅地・商業地のいずれも2年連続で上昇した。全用途平均・商業地は上昇幅が拡大し、住宅地は前年と同じ上昇率となった。地方四市(札幌市・仙台市・広島市・福岡市)では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも12年連続で上昇したが、上昇幅は縮小した。地方四市以外のその他の地域では、住宅地は下落が継続しているが、下落幅は縮小し、商業地は2年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。全用途平均は平成4年以来32年ぶりに上昇に転じた。

<全体的な特徴>全国の地価は、景気が緩やかに回復している中、地域や用途により差があるものの、三大都市圏では上昇幅が拡大し、地方圏でも上昇幅が拡大又は上昇傾向が継続するなど、全体として上昇基調が強まっている。

<用途別の特徴>【住宅地】◇低金利環境の継続などにより、引き続き住宅需要は堅調であり、地価上昇が継続している。特に、大都市圏の中心部などにおける地価上昇傾向が強まっている。◇人気の高いリゾート地では、別荘やコンドミニウムに加え、移住者用住居などの需要が増大し、引き続き高い上昇となった地点が見られる。◇鉄道新路線等の開業による交通利便性の向上などを受け、上昇幅が拡大した地点が見られる。【商業地】◇主要都市では、店舗・ホテルなどの需要が堅調であり、オフィスについても空室率の低下傾向や賃料の上昇傾向によって収益性が向上していることなどから、地価上昇が継続している。◇外国人を含めた観光客が回復した観光地では、高い上昇となった地点が見られる。◇都市中心部付近では、マンション需要との競合により、引き続き高い上昇となった地点が見られる。◇再

開発事業等が進展している地域では、利便性や賑わいの向上への期待感などから、地価上昇が継続している。【その他】◇大手半導体メーカーの工場が進出する地域では、関連企業も含めた従業員向けの住宅需要のほか、関連企業の工場用地や店舗等の需要も旺盛となっており、住宅地、商業地、工業地ともに高い上昇となっている。◇eコマース市場の拡大による大型物流施設用地等に対する需要を背景として、高速道路等へのアクセスが良好な工業地では、引き続き高い上昇となった地点が見られる。◇令和6年能登半島地震被災地を始め、災害で大きな被害を受けた地域では、地価が大きく下落している。

<地価変動率プラスの都道府県の数>【住宅地】18(令和5年)→17(令和6年)。プラスの17都道府県＝北海道、宮城県、茨城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県、広島県、福岡県、佐賀県、熊本県、大分県、沖縄県。【商業地】22(令和5年)→28(令和6年)。プラスの28都道府県＝北海道、宮城県、福島県、茨城県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、富山県、石川県、岐阜県、静岡県、愛知県、三重県、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、岡山県、広島県、福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、沖縄県。

〔URL〕 https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo04_hh_000001_00054.html

【問合せ先】 不動産・建設経済局 土地政策審議官部門 地価調査課 地価公示室 公示係
03—5253—8111 内線 30353

市場指標

不動研住宅価格指数、7月の首都圏総合は前月比0.56%上昇

(一財)日本不動産研究所は2024年7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)＝124.14P(前月比0.56%上昇)、7か月連続上昇。

〔地域別の内訳〕◇東京都＝142.79P(前月比0.90%上昇)、7か月連続上昇◇神奈川県＝105.40P(同1.67%下落)◇千葉県＝91.14P(同2.23%上昇)◇埼玉県＝93.14P(同1.42%上昇)。

〔URL〕 <https://www.reinet.or.jp/?p=34378>

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

ビル市況

三鬼商事、8月の東京都心5区・オフィスビル空室率、前月比0.24P低下

三鬼商事がまとめた2024年8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0.24ポイント(P)低下して4.76%となった。2021年1月以来の4%台。前年同月比では1.64P低下した。

8月は解約の影響が少ない中、拡張などによる中小規模の成約の動きが堅調だったことや、大規模ビルにも成約が進み、東京ビジネス地区全体の空室面積はこの1か月間で約1万9000坪減少した。平均月額坪当たり賃料は2万103円(前月比0.34%・69円上昇、前年同月比1.76%・347円上昇)で、前月比で7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26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2555棟。平均は新築ビルと既存ビルの合計で今回は2581棟。

【新築ビル】◇空室率=21.51%(前月比1.33P上昇、前年同月比21.14P低下)。8月は新築ビル3棟が竣工し、それぞれのビルで募集区画を残したため、前月比で上昇した。◇月額坪当たり賃料=2万7464円(前月比140円下落、前年同月比539円上昇)。

【既存ビル】◇空室率=4.53%(前月比0.26P低下、前年同月比1.11P低下)。8月はグループ集約などの解約の動きがあった一方、大規模ビルに大型成約が見られたことや館内増床などの成約の動きがあり低下した。◇月額坪当たり賃料=1万9928円(前月比74円上昇、前年同月比275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



意見募集

厚生労働省、シックハウス問題検討会の中間報告書に関する意見募集について

シックハウス(室内空気汚染)問題に関する検討会(以下「検討会」)では、化学物質による室内空気汚染について、国内外の情報及び最新の科学的知見を評価するとともに、必要に応じて室内濃度指針値の設定・見直しの検討及び標準的測定方法の検討等を行っている。

このたび、令和5年9月の第24回検討会から令和6年8月の第27回検討会での議論を踏まえ、①エチルベンゼンの指針値改定、②2-エチル-1-ヘキサノール、2,2,4-トリメチル-1,3-ペンタンジオールモノイソブチレート及び2,2,4-トリメチル-1,3-ペンタンジオールジイソブチレートの初期リスク評価、③標準的測定方法の3点について、「シックハウス(室内空気汚染)問題に関する検討会 中間報告書—第24回～第●回までのまとめ(案)」として取りまとめたので、厚生労働省では本件に関する意見を募集している。

【意見募集締切】10月6日(日)00:00まで。【意見募集対象】シックハウス(室内空気汚染)問題に関する検討会 中間報告書—第24回～第●回までのまとめ(案)について。【意見の提出方法】意見は理由を付して、①電子政府の総合窓口(e-Gov)の意見提出フォーム、②電子メール、③郵送のいずれの方法により、厚生労働省医薬局医薬品審査管理課化学物質安全対策室宛に提出すること。提出する意見は日本語に限る。また、個人の場合は、氏名・住所・メールアドレス等の連絡先を、法人の場合は、法人名・所在地・担当者メールアドレス等の連絡先を記入すること。意見募集の対象や提出方法などの詳細は下記URLを参照すること。

〔URL〕<https://public-comment.e-gov.go.jp/pcm/detail?CLASSNAME=PCMMSTDETAIL&id=495240125&Mode=0>
(e-Gov パブリック・コメント)

【問合せ先】厚生労働省 医薬局 医薬品審査管理課 化学物質安全対策室
03—5253—1111 内線 2424



お知らせ

不動産流通推進C、「オープンデータを活用した不動産DXのすすめ」を公表

(公財)不動産流通推進センターは、不動産DX支援の第1弾として、2023年度の調査研究報告書「オープンデータを活用した不動産DXのすすめ—今すぐできる顧客サービス向上・業務効率化—」をこのたび公表した。本報告書は、物件調査に役に立つ不動産に関連するオープンデータ(無償利用できるもの)を取り上げ、それらのオープンデータの利用方法を分かりやすく解説している。

【活用例】◇日照環境、眺望状況、洪水浸水想定区域の3D視覚で確認(PLATEAUを利用)。◇経路の坂道の確認(国土地理院地図を利用)。◇物件周辺情報マップ作成(国土数値情報ダウンロードサイトとQGISを利用)。

同センターでは、本報告書に紹介している情報を活用すれば、顧客サービスの充実、業務効率化につながるので、不動産事業者のDXへの取り組みのきっかけになることを期待している。今後、業界団体を通じた説明会の開催や、利用方法の紹介動画の作成などを実施する予定である。

※本報告書は、不動産に関する情報収集の方法の一例を紹介して、調査を行う際の「参考情報」としての利用を想定したもの。本報告書を利用した調査のみに基づいて、重要事項説明や建築確認申請等を行うことは控えること。

[URL] <https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/press/2024/NR240918.pdf>
(ニュースリリース)

<https://www.retpc.jp/chosa/rr/> (2023年度「調査研究報告書」)

【問合せ先】(公財)不動産流通推進センター 03—6205—4099



セミナー

全住協セミナー「防災・耐震を考える」10月29日開催

当協会は、全住協セミナー「防災・耐震を考える」を10月29日(火)に開催する。防災及び耐震にフォーカスを当て、第1部では東京都における建築物の耐震化への取り組みを紹介する。第2部では落語家で防災士でもある林家久蔵氏が講演会を行う。

【第1部】東京都における建築物の耐震化への取り組み＝谷井隆氏(東京都都市整備局耐震化推進担当部長)。

【第2部】多様化する災害における防災について＝林家久蔵氏(落語家・防災士)。

【日時】10月29日(火) 15:00～17:00。**【参加方法】**以下の①又は②のいずれかを選ぶこと。
①来場[主婦会館プラザエフ「スイセン」(東京都千代田区)]。②WEB(Zoom)。**【参加費】**無料。

【申込締切】10月21日(月)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.zenjukyو.jp/topics/article-23993>
<https://forms.office.com/r/uaFEXMgc1k> (申込フォーム)

【問合せ先】全住協コールセンター 0120—363—232