

今週の
フラッシュ

発売戸数は首都圏が前年比 29.7%減、

近畿圏 4.1%増

～不動産経済研、2024 年度上半期と 9 月の新築マンション市場

不動産経済研究所がまとめた 2024 年度上半期(4～9 月)と 2024 年 9 月の「首都圏・近畿圏の新築分譲マンション市場動向」をまとめた。

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 2024 年度上半期の新規発売戸数は 8238 戸で、前年同期(1 万 1712 戸)と比べ 3474 戸、29.7%減少した。年度上半期としては 3 年連続の減少で、コロナ禍の 2020 年度上半期(8851 戸)を下回り過去最少となった。

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 2024 年度上半期の新規発売戸数は、前年同期比 4.1%増の 6612 戸で、11 年連続で 1 万戸を下回った。

【首都圏・2024 年度上半期】[発売戸数]8238 戸(前年同期比 29.7%減)。エリア別にみると、東京 23 区 3242 戸(同 42.9%減)、東京都下 714 戸(同 24.8%減)、神奈川県 2160 戸(同 4.2%増)、埼玉県 788 戸(同 29.8%減)、千葉県 1334 戸(同 29.4%減)。神奈川県が唯一増加した一方、その他のエリアは軒並み 2～4 割減と落ち込んでいる。東京 23 区のシェアは 39.4%と、前年同期の 48.5%から 9.1 ポイント(P)のダウン。**[契約率・価格]**◇平均初月契約率は 64.3%で、前年同期の 71.4%と比べると 7.1P ダウンし、年度上半期としては 2 年ぶりに 70%台を下回った。◇1 戸当たりの平均価格は 7953 万円で、前年同期比 117 万(1.5%)上昇、㎡単価は 120.9 万円で同 2.0 万円(1.7%)上昇している。年度上半期としては平均価格、㎡単価共に 2 年連続のアップとなっており、2 年連続で最高値を更新した。**[定期借地権付きマンション]**発売戸数は 140 戸で、前年同期(299 戸)と比べ 159 戸、53.2%減少した。平均価格は 8612 万円で、前年同期比 2267 万円(20.8%)下落、㎡単価は 125.0 万円で同 31.0 万円(19.9%)下落している。

【近畿圏・2024 年度上半期】[発売戸数]6612 戸(前年同期比 4.1%増)。エリア別にみると、大阪市部 2136 戸(同 19.0%減)、大阪府下 1598 戸(同 39.1%増)、神戸市部 692 戸(同 60.9%増)、兵庫県下 877 戸(同 13.0%増)、京都市部 739 戸(同 15.5%増)、京都府下 67 戸(同 64.2%減)、奈良県 34 戸(同 76.9%減)、滋賀県 366 戸(同 0.5%減)、和歌山県 103 戸(同 442.1%増)。高シェアの大阪市部で発売減となったものの、他のメインエリアが大幅に増加し、全体では微増となった。**[契約率・価格]**◇平均初月契約率は前年同期比 3.0P アップの 75.5%

で、年度上半期としては2年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前年同期比14.8%上昇の5393万円、㎡単価は同12.8%上昇の88.3万円で、平均価格は5年連続、㎡単価は4年連続のアップ。平均価格は1991年度上半期(5436万円)以来の高値。㎡単価は上半期としては1973年の調査開始以来の最高値を3年連続で更新。[定期借地権付きマンション]発売戸数は339戸で、平均価格8009万円、㎡単価115.5万円だった(前年同期はそれぞれ366戸、8967万円、119.4万円)。

【首都圏・9月】[発売戸数]1830戸で、前年同月の2120戸と比べ13.7%の減少となった。前年同月比で減少するのは6か月連続。エリア別にみると、東京23区614戸(前年同月比26.1%減)、東京都下167戸(同56.3%減)、神奈川県675戸(同62.7%増)、埼玉県223戸(同49.7%増)、千葉県151戸(同56.0%減)。神奈川県が6割増、埼玉県が4割増と伸ばした一方、東京23区、東京都下、千葉県は2~5割減少となっている。[契約率・価格]◇新規発売に対する契約戸数は1198戸で、初月契約率は65.5%。前年同月(67.7%)との比較では2.2Pダウンとなり、2か月連続で70%台を下回った。◇平均価格は7739万円、㎡単価は114.8万円。平均価格は前年同月(6727万円)比1012万円、15.0%の上昇、㎡単価も同(101.8万円)比13.0万円、12.8%の上昇。平均価格、㎡単価共に2か月連続の2桁のアップ。全てのエリアが上昇し、東京都下と神奈川県は平均価格、㎡単価共に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67.43㎡で、前年同月比2.0%拡大。◇即日完売物件は5物件・56戸(シェア3.1%)。◇フラット35登録物件戸数は1494戸(シェア81.6%)。◇販売在庫は9月末時点で5025戸。前月末比85戸減少、前年同月末比288戸増加。[10月の発売予測]2000戸前後が見込まれる。

【近畿圏・9月】[発売戸数]前年同月比8.1%減の1280戸となり、2か月連続で前年実績を下回った。エリア別にみると、大阪市部479戸(同4.2%減)、大阪府下203戸(同10.3%増)、神戸市部63戸(同14.5%増)、兵庫県下258戸(同10.4%減)、京都市部118戸(同21.6%増)、京都府下1戸(同98.9%減)、奈良県2戸(同88.9%減)、滋賀県156戸(前年同月156戸)、和歌山県0戸(同0戸)。[契約率・価格など]◇初月契約率は前年同月比0.3Pアップの80.8%と、4か月連続で好調ラインの70%台を上回った。◇平均価格は前年同月比29.0%上昇の5841万円、㎡単価は同29.4%上昇の98.2万円。平均価格、㎡単価共に2か月連続のアップ。平均価格、㎡単価共に9月としては調査開始(1973年)以降の最高値を更新した。◇販売在庫は9月末時点で2367戸。前月末比23戸減少、前年同月末比395戸減少。[10月の発売予測]1200戸程度となる見通し。

[URL] <https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/604/2449ssan.pdf> (首都圏・24年度上半期)

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/603/2449ksan.pdf> (近畿圏・24年度上半期)

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/606/E4zT16xY.pdf> (首都圏・9月)

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/605/NE4zT16x.pdf> (近畿圏・9月)

【問合せ先】調査部 03—3225—5301



調査統計

国交省、令和6年度「主要建設資材需要見通し」はセメント等にて増加

国土交通省では令和6年度の「主要建設資材需要見通し」を算出した結果、本年度は主要建設資材6資材のうち、セメント、生コンクリート、普通鋼鋼材にて前年度を上回る需要の見通しとなっている。

主要建設資材の需要見通しは、建設事業に使用される主要な建設資材の年間需要量の見通しを公表することにより、建設資材の安定的な確保を図り、円滑に建設事業を実施することを目的としている。主要な建設資材の国内需要量については、国土交通省総合政策局情報政策課建設経済統計調査室発表の「建設投資見通し」の建築及び土木の項目ごとの投資見通し額(建築補修[改装・改修]投資除く)並びに建設資材ごとの原単位(工事費100万円当たりの建設資材需要量)を用いて推計している。

【令和6年度「主要建設資材需要見通し」推計結果】 ◇セメント=3500万t(前年度比+1.2%) ◇生コンクリート=7100万m³(同+1.2%) ◇砕石=9600万m³(同増減なし) ◇木材=775万m³(同▲1.6%) ◇普通鋼鋼材=1700万t(同+1.1%) ◇アスファルト=90万t(同▲3.9%)。 ※骨材は「砕石等動態統計調査」が終了したため、令和4年度より砕石のみを推計。

〔URL〕 https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo14_hh_000001_00241.html

【問合せ先】 不動産・建設経済局 大臣官房参事官(建設人材・資材)付
03—5253—8111 内線 24863、24866

東京都、8月の新設住宅着工戸数、前年同月比4.4%減で4か月連続減少

東京都は、都内における令和6年8月の「新設住宅着工戸数」をまとめた。

【令和6年8月】 9807戸。前年同月比では、持家と貸家は増加したが、分譲住宅が減少したため、全体で4.4%減と4か月連続の減少となった。

〔利用関係別〕 ◇持家 1160戸(前年同月比1.7%増、2か月連続の増加)。 ◇貸家 5833戸(同12.6%増、4か月ぶりの増加)。 ◇分譲住宅 2779戸(同28.9%減、2か月連続の減少)。うち、マンション 1574戸(同34.3%減、5か月ぶりの減少)、一戸建て 1162戸(同20.2%減、6か月連続の減少)。〔地域別〕 ◇都心3区(千代田区、中央区、港区) 282戸(同37.7%減、3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) 1823戸(同36.9%減、2か月ぶりの減少)。 ◇区部全体 7876戸(同4.5%減、4か月連続の減少)。 ◇市部 1901戸(同4.9%減、2か月ぶりの減少)。

〔URL〕 <https://www.metro.tokyo.lg.jp/tosei/hodohappyo/press/2024/10/04/03.html>

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

推進C、9月の全国レイズ、既存マンションの成約価格は3.91%上昇

(公財)不動産流通推進センターは、令和6年9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3.91%上昇し、再びプラスに転じた。成約m²単価は同4.39%上昇し、52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5か月連続してプラスとなった。物件数は前年同月比で再びマイナスに転じた。

全国の既存戸建住宅の成約価格は前年同月比で7か月連続してプラスとなった。建物面積は前年同月比で7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か月連続してマイナスとなった。築年数は前年同月比で5か月連続してプラスとなった。物件数は前年同月比で17か月連続してプラスとなった。

＜令和6年9月・全国の既存住宅の成約物件動向＞【既存マンション】価格3800万円(前年同月比3.91%上昇)。㎡単価57.58万円(同4.39%上昇)。専有面積67.35㎡(同0.30%拡大)。築年数25.36年(同2.26%増)。件数5976件(同0.18%減)。**【既存戸建住宅】**価格2668万円(前年同月比1.06%上昇)。建物面積114.04㎡(同0.82%拡大)。土地面積208.85㎡(同0.04%縮小)。築年数27.48年(同2.92%増)。件数4139件(同16.00%増)。

＜令和6年9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2343万円(前年同月比4.83%上昇)、件数226件(同3.00%減)。東北＝価格2437万円(同4.73%上昇)、件数133件(同6.40%増)。北関東・甲信越＝価格2292万円(同8.37%上昇)、件数78件(同8.24%減)。首都圏＝価格4899万円(同5.17%上昇)、件数2975件(同4.09%減)。北陸＝価格2151万円(同14.17%上昇)、件数25件(同39.02%減)。中部圏＝価格2380万円(同5.85%下落)、件数411件(同2.24%増)。近畿圏＝価格3007万円(同5.10%上昇)、件数1494件(同6.49%増)。中国＝価格2403万円(同0.29%下落)、件数172件(同21.13%増)。四国＝価格1795万円(同4.37%下落)、件数56件(同21.74%増)。九州・沖縄＝価格2622万円(同16.07%上昇)、件数406件(同0.49%減)。**【既存戸建住宅】**北海道＝価格1808万円(前年同月比8.46%下落)、件数301件(同11.48%増)。東北＝価格1587万円(同14.26%下落)、件数235件(同32.02%増)。北関東・甲信越＝価格1815万円(同6.45%上昇)、件数257件(同35.98%増)。首都圏＝価格4161万円(3.74%上昇)、件数1199件(同15.51%増)。北陸＝価格1448万円(同2.40%上昇)、件数70件(同5.41%減)。中部圏＝価格2262万円(同5.63%下落)、件数359件(同21.28%増)。近畿圏＝価格2353万円(同1.30%下落)、件数1110件(同15.26%増)。中国＝価格1547万円(同3.27%上昇)、件数239件(同23.20%増)。四国＝価格1508万円(同15.73%上昇)、件数47件(同22.95%減)。九州・沖縄＝価格2194万円(同12.80%上昇)、件数322件(同5.57%増)。

[URL] <https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/bukken/bukken2409.pdf>

【問合せ先】不動産流通センター研究所 03—5843—2065



令和6年度URひと・まち・くらしシンポジウム、10月31日開催

(独)都市再生機構(UR都市機構)は「防災とまちづくり」をテーマに、「令和6年度URひと・まち・くらしシンポジウム」[共催:(一財)都市再生共済会]を10月31日(木)に開催する。

近年、全国各地で自然災害が頻発し、甚大な被害が発生している背景から、識者を招いた基調講演、パネルディスカッションや、UR都市機構の事業報告を行う。

【基調講演】「防災のパラダイム変化」をテーマに、平時のまちづくりを生かしながら、発災時の速やかな復興を実現するために不可欠となるポイントについて講演＝加藤孝明氏(東京大学生産技術研究所教授、東京大学社会科学研究所特任教授)。**【パネルディスカッション】**

「防災とまちづくり」に関する取組み事例を紹介するとともに、「防災とまちづくり」を実践するうえで重要となるポイント等についてパネリストが議論。パネリスト＝加藤孝明氏、菊地豊氏[静岡県伊豆市市長]、影治信良氏[徳島県美波町町長]、野毛貴登氏[土肥温泉旅館協同組合理事長]、山下昌宏氏[(独)都市再生機構災害対応支援部長]、木佐彩子氏[フリーアナウンサー]。【UR都市機構の事業報告】◇URの災害対応支援～能登半島地震対応を中心に～。◇URの流域治水支援～江の川中下流域マスタープラン等～。◇花畑ささえあいプロジェクト～地区防災計画をきっかけとしたコミュニティづくり～。◇公園・広場を活用した災害に強いまちづくり～東日本都市再生本部の実績より～。

【日時】＜会場開催・ライブ配信＞10月31日(木) 13:00～17:00(予定)、12:00開場。会場＝イイノホール(東京都千代田区)。＜アーカイブ配信＞11月7日(木) 10:00～11月22日(金) 17:00まで。＜YouTube配信＞12月末まで。参加・視聴無料。

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.ur-net.go.jp/rd/houkokukai/2024/>

【問合先】(独)都市再生機構 045—650—0647

「東京都空き家活用シンポジウム 2024」10月31日開催

東京都は、「東京都空き家活用シンポジウム 2024」を10月31日(木)に開催する。都では、空き家対策の推進に向けて、既存住宅の流通促進や空き家利活用の取組みを行う民間事業者等を支援している。このたび、空き家対策に取り組む民間事業者の裾野を広げるため、不動産取引や住宅リフォームに関わる民間事業者などを対象に、先導的な取組み事例を紹介するとともに情報交換や交流を行う場として、開催する運びとなった。

【第1部 取組み紹介】①「空き家ワンストップ相談窓口」に寄せられる空き家相談の課題について＝伊藤雅一氏[NPO法人空家・空地管理センター副代表理事]。②足立区千住地域における空き家利活用と「せんつく」の展開＝青木公隆氏[せんつく運営者、東京大学大学院都市工学専攻特任助教]。③まち・地域とのつながりで実現する空き家活用＝齊藤志野歩氏[(株)エヌキューテンゴ代表取締役]。【第2部 パネルディスカッション】◇モデレーター：大月敏雄氏[東京大学大学院工学系研究科建築学専攻建築計画学講座教授]。◇パネリスト：伊藤雅一氏、青木公隆氏、齊藤志野歩氏、上田誠氏[東京都住宅政策本部空き家施策推進担当課長]。

【第3部 交流会(名刺交換等)】当日の出席者同士の名刺交換の場を設ける。なお、パネリストへの質問等については、事前予約した人を優先する。

【対象者】空き家対策に関心のある不動産取引や住宅リフォームなどに関わる民間事業者、NPO法人等。空き家所有者、空き家対策に関心のある人。

【日時】10月31日(木) 14:00～17:00(開場 13:30)。【会場】東京都議会議事堂1階「都民ホール」(東京都新宿区)。※オンライン同時配信あり。会場隣の「都政ギャラリー」で空き家活用事例のパネル展を同時開催。【参加費】無料。【会場定員】200名(先着順、事前申込制)。

【申込締切】10月29日(火) 18:00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.metro.tokyo.lg.jp/tosei/hodohappyo/press/2024/10/01/01.html>

<https://akiya-symposium2024.tokyo>(「東京都空き家活用シンポジウム 2024」特設サイト)

【問合せ先】 東京都 住宅政策本部 民間住宅部 計画課 03—5320—7489
「東京都空き家活用シンポジウム 2024」事務局[榊シャフト内] 03—6323—7631