

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 23.4%増、近畿圏 10.5%減

～不動産経済研究所、10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 10 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 1833 戸で、前年同月の 1486 戸に比べ 23.4%増と、7 か月ぶりの増加となった。発売物件数は 96 物件で、前年同月の 109 物件を 13 物件下回り、100 戸以上発売した物件は 4 物件だった(前年同月 1 物件)。全 96 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 20 物件・1160 戸で、前年同月の 18 物件・643 戸を物件数で 2 物件上回り、戸数でも 517 戸上回っている。新規発売戸数に対する月中の契約戸数は 1526 戸で、初月契約率は 83.3%。前年同月の 60.9%に比べ 22.4 ポイント(P)アップし、3 か月ぶりに 70%を上回った。2015 年 11 月以来の 80%台となった。

【首都圏】[発売戸数]1833 戸(前年同月比 23.4%増)。エリア別にみると、東京 23 区 816 戸(同 70.4%増)、東京都下 53 戸(同 58.6%減)、神奈川県 436 戸(同 15.3%増)、埼玉県 100 戸(同 50.7%減)、千葉県 428 戸(同 43.6%増)。東京都下と埼玉県が 5 割減と落ち込んだ一方、東京 23 区が 7 割増、千葉県が 4 割増と大幅に伸ばした。東京 23 区のシェアは 44.5%。**[契約率・価格]**◇初月契約率は 83.3%(前年同月比 22.4P 上昇)。エリア別にみると、東京 23 区 84.2%、東京都下 43.4%、神奈川県 84.2%、埼玉県 77.0%、千葉県 86.9%。東京都下以外のエリアが 70%を上回り、東京 23 区、神奈川県、千葉県は 80%台と高い契約率を示した。◇1 戸当たりの平均価格は 9239 万円(前年同月比 40.7%上昇)、㎡単価は 137.9 万円(同 36.5%上昇)。平均価格と㎡単価共に 3 か月連続のアップ。エリア別では、全てのエリアが平均価格、㎡単価共に上昇し、東京 23 区、埼玉県、千葉県はいずれも 2 桁の上昇となった。**[専有面積・即日完売戸数など]**◇平均専有面積は 66.98 ㎡(前年同月比 3.0%拡大)。◇即日完売物件は 1 物件・266 戸(シェア 14.5%)。◇フラット 35 登録物件戸数は 1734 戸(シェア 94.6%)。◇販売在庫は 10 月末時点で 4829 戸。前月末比 196 戸減少、前年同月末比 73 戸増加。**[11 月の発売予測]**2500 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 10.5%減の 1157 戸となり、3 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 450 戸(前年同月比 32.9%減)、大阪府下 153 戸(同 51.0%減)、神戸市部 361 戸(同 381.3%増)、兵庫県下 49 戸(同 64.0%減)、京都市部 121 戸(同 57.1%増)、京都府下 5 戸(同 150.0%増)、奈良県 1 戸(同 92.3%減)、滋賀県 17 戸(同 142.9%増)、和歌山県 0 戸

(前年同月 0 戸)。大阪市部、大阪府下、兵庫県下、奈良県では大幅に減少した。[契約率・価格など]◇初月契約率は 71.4%(前年同月比 6.6P 低下)。5 か月連続で好調ラインの 70% を上回った。ただし、全体の 54.5% を占める投資用物件を除く契約率は 57.5% だった。◇1 戸当たりの平均価格は 3789 万円(前年同月比 1.6% 下落)、㎡単価は 88.7 万円(同 12.3% 上昇)。平均価格は 3 か月ぶりのダウン、㎡単価は 3 か月連続のアップ。㎡単価は 10 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 10 月末時点で 2420 戸。前月末比 53 戸増加、前年同月末比 246 戸減少。[11 月の発売予測]1300 戸程度となる見通し。

[URL] <https://www.fudusankeizai.co.jp/share/mansion/609/s5md7Mpu.pdf> (首都圏)
<https://www.fudusankeizai.co.jp/share/mansion/608/I5md7Mpu.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 年第 3 四半期の地価 L O O K、3 期連続で全地区が上昇

国土交通省は、四半期ごとに調べている地価 L O O K レポート「主要都市の高度利用地地価動向報告」令和 6 年第 3 四半期(令和 6 年 7 月 1 日～10 月 1 日)をまとめた。

【概況】調査した全国 80 地区における地価動向は利便性や住環境に優れた地区におけるマンション需要が堅調であったことに加え、店舗・ホテル需要も堅調に推移したことなどにより、3 期連続で住宅地及び商業地の全地区において上昇(住宅地は 10 期連続、商業地は 3 期連続)となった。【特徴】◇前期と同様、全 80 地区において上昇となった。横ばい、下落の地区はなかった。◇変動率区分(上昇・横ばい・下落の区分)別に見ると、「3%以上 6%未満の上昇」が 5 地区[住宅地＝地方圏「大濠」(福岡市中央区)、商業地＝東京圏「銀座中央」(東京都中央区)・東京圏「歌舞伎町」(東京都新宿区)・東京圏「みなとみらい」(横浜市西区)・大阪圏「京都駅周辺」(京都市下京区)]、「0%超 3%未満の上昇」が 75 地区となった。◇住宅地では 10 期連続で 22 地区全てにおいて上昇となった。変動率区分が「0%超 3%未満の上昇」から「3%以上 6%未満の上昇」に移行した地区が 1 地区[地方圏「大濠」(福岡市中央区)]あったが、その他の地区では変動率区分に変化はなく、緩やかな上昇傾向が続いている。◇商業地では 3 期連続で 58 地区全てにおいて上昇となり、変動率区分に変化はなかった。一方で、一部には上昇傾向が落ち着きつつある地区も見られる。【主な要因】◇住宅地では利便性や住環境に優れた地区におけるマンション需要に引き続き堅調さが認められたことなどから、上昇傾向が継続した。◇商業地では再開発事業の進展や国内外からの観光客の増加もあり、店舗・ホテル需要が堅調であったこと、また、オフィス需要も底堅く推移したことなどから、上昇傾向が継続した。

【三大都市圏(62 地区)と地方圏(18 地区)の動向】[東京圏]全 35 地区＝上昇 35 地区[前期 35 地区]。変動率区分に変化はなかった。[大阪圏]全 19 地区＝上昇 19 地区[同 19 地区]。変動率区分に変化はなかった。[名古屋圏]全 8 地区＝上昇 8 地区[同 8 地区]。変動率区分に変化はなかった。[地方圏]全 18 地区＝上昇 18 地区[同 18 地区]。変動率区分が「0%超 3%未満の上昇」から「3%以上 6%未満の上昇」に移行した地区が 1 地区あり、その他の地区では変動率区分に変化はなかった。

【用途別の動向】[住宅系地区]全 22 地区＝上昇 22 地区[前期 22 地区]。変動率区分が「0%超 3%未満の上昇」から「3%以上 6%未満の上昇」に移行した地区が 1 地区あり、その他の地区では変動率区分に変化はなかった。[商業系地区]全 58 地区＝上昇 58 地区[同 58 地区]。変動率区分に変化はなかった。

〔URL〕 https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo04_hh_000001_00057.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 企画係
03—5253—8111 内線 30323

市場指標

不動研住宅価格指数、9月の首都圏総合は前月比1.01%上昇

(一財)日本不動産研究所は 2024 年 9 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)＝125.51 P(前月比 1.01%上昇)、9 か月連続上昇。

[地域別の内訳]◇東京都＝143.52 P(前月比 0.99%上昇)◇神奈川県＝106.95 P(同 0.08%下落)◇千葉県＝93.47 P(同 1.59%上昇)、3 か月連続上昇◇埼玉県＝96.69 P(同 3.09%上昇)、3 か月連続上昇。

〔URL〕 <https://www.reinet.or.jp/?p=34748>

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

ビル市況

三鬼商事、10月の東京都心5区・オフィスビル空室率、前月比0.13P低下

三鬼商事がまとめた 2024 年 10 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 0.13 ポイント(P)低下して 4.48%となった。前年同月比では 1.62 P 低下した。10 月は大型解約が少なかったことや、拡張や分室需要など成約の動きが見られたこともあり、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 800 坪減少した。平均月額坪当たり賃料は 2 万 178 円(前月比 0.26%・52 円上昇、前年同月比 2.21%・437 円上昇)で、前月比で 9 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 30 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 2554 棟。平均は新築ビルと既存ビルの合計で今回は 2584 棟。

[新築ビル] ◇空室率＝22.63%(前月比 0.64 P 上昇、前年同月比 15.25 P 低下)。10 月は新築ビル 3 棟が竣工したが、いずれも募集区画を残したことで、前月比で上昇した。◇月額坪当たり賃料＝2 万 7158 円(前月比 77 円下落、前年同月比 347 円上昇)。

[既存ビル] ◇空室率＝4.23%(前月比 0.14 P 低下、前年同月比 1.13 P 低下)。10 月は統合

や一部で館内縮小による解約の動きが見られたものの、拡張や効率化のための移転に伴う成約などがあつたため低下した。◇月額坪当たり賃料＝1万9986円(前月比49円上昇、前年同月比360円上昇)。

〔URL〕<https://www.e-miki.com/rent/tokyo.html>

【問合先】お客様サービス室(東京) 0120—38—8127



周知依頼

令和6年9月20日からの大雨による災害が印紙税非課税措置の対象に

令和6年9月20日からの大雨による災害が11月20日に印紙税の非課税措置の対象となる被災者生活再建支援法適用「自然災害」となった件について、国土交通省不動産・建設経済局不動産課から当協会に周知方協力依頼があつた。租税特別措置法により、平成28年4月1日以後に発生した自然災害により滅失し、又は損壊したため取り壊した建物の代替建物を取得する場合等において、その被災をされた人(被災者)が作成する「不動産の譲渡に関する契約書」及び「建設工事の請負に関する契約書」について、印紙税を非課税とする措置が設けられている。◇災害発生日＝令和6年9月21日。被災者生活再建支援法適用「自然災害」＝令和6年9月20日からの大雨による災害。該当区域＝石川県輪島市、石川県珠洲市。

また、印紙税過誤納確認申請書については、申請者の利便性向上と税務署の印紙税過誤納確認事務の効率化を図る観点から、国税庁では可能な限り郵送での提出を要望している。

詳細については下記URLを参照すること。

〔URL〕https://www.bousai.go.jp/taisaku/seikatsusaiken/shiensya_jyoukyou.html

(内閣府「被災者生活再建支援法の適用状況について」)

<https://www.nta.go.jp/taxes/tetsuzuki/shinsei/annai/inshi/annai/pdf/yusou.pdf>

(国税庁「印紙税過誤納確認申請書の郵送提出に関するお願い」)



シンポジウム

建築研と日本サステナブル建築協、**「住宅・建築物の省CO₂」12/2開催**

国立研究開発法人 建築研究所と(一社)日本サステナブル建築協会(JSBC)は、「第31回 住宅・建築物の省CO₂シンポジウム」(共催：国土交通省)を12月2日(月)に開催する。

地球温暖化対策が急務となっている今日、国土交通省において省CO₂の実現性に優れたリーディングプロジェクトとなる住宅・建築プロジェクトを公募によって募り、整備費の一部を支援する「サステナブル建築物等先導事業(省CO₂先導型)」が実施されている。

今回のシンポジウムでは、令和6年度「サステナブル建築物等先導事業(省CO₂先導型)」にて採択されたプロジェクトや完了したプロジェクトを中心に追跡調査の概要、建築行政の最新動向を紹介する。

【挨拶】村上周三氏[省CO₂先導型評価委員長／(一財)住宅・建築SDGs推進センター顧問]。

【住宅・建築物に関する省エネ・省CO₂施策の動向】国土交通省住宅局。【令和6年度サステナブル建築物等先導事業(省CO₂先導型)の概評と今後の動向】①省エネ建築・設備分野について＝伊香賀俊治氏[省CO₂先導型評価委員／(一財)住宅・建築SDGs推進センター理

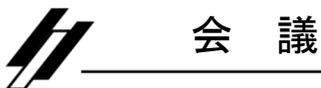
事長]。②エネルギーシステム分野について＝柏木孝夫氏[省CO₂先導型評価委員／東京工業大学名誉教授]。③生産・住宅計画分野について＝中野淳太氏[省CO₂先導型評価委員／法政大学教授]。【令和6年度サステナブル建築物等先導事業(省CO₂先導型)採択事例紹介】採択事業者。【サステナブル建築物等先導事業(省CO₂先導型)完了事例紹介】採択事業者。

【日時】12月2日(月) 13:00～17:00。【形式】オンライン(Zoom ウェビナー)。【参加費】無料。【定員】900名。先着順にて受付、定員になり次第締め切る。

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.jsbc.or.jp/seminar/co2_symposium_no31.html

【問合先】(一社)日本サステナブル建築協会 省CO₂先導事業評価室 03—3222—7883



国交省、「第6回 家賃債務保証業者会議」12月13日開催

国土交通省は、家賃債務保証業者による適正な業務の運営と、登録制度の周知・普及を図るため、「第6回 家賃債務保証業者会議」を12月13日(金)に開催する。

【趣旨】家賃債務保証の利用が増加する中、家賃債務保証業者には、適正な業務の運営が望まれることから、昨年度に引き続き、同会議を開催する。改正住宅セーフティネット法の施行を来年に控えた今年度は、第一部では居住サポート住宅や認定家賃債務保証業者等の法改正のポイントの情報提供を行う。第二部では家賃債務保証業者の方をパネリストに迎え、各社の好事例や取組み詳細の共有を行うとともに、居住支援法人との連携によるメリットや法改正への対応等について意見交換を行う。

【第一部・情報提供】「改正住宅セーフティネット制度の施行に向けて」＝国土交通省住宅局 安心居住推進課。「家賃債務保証事業者協議会による業務適正化のための取組み」＝(公財)日本賃貸住宅管理協会 家賃債務保証事業者協議会。

【第二部・パネルディスカッション】「居住支援法人との連携による効果」「法改正への対応について」。◇パネリスト＝アーク(株)、ナップ賃貸保証(株)、(株)レキオス。

【日時】12月13日(金) 14:00～16:30(YouTubeによる視聴有)。

【視聴方法】※事前申込みが必要。当会議の様子は、家賃債務保証業者、居住支援法人、家主・不動産関係者、行政及び報道関係者に限り、YouTube(限定公開)にて視聴可能。また、家賃債務保証業者は会議会場(東京駅付近の会議室[予定])にてリアル傍聴も可能。視聴・傍聴を希望者は、下記申込フォームで必要事項を入力の上、申し込むこと。

【申込締切】12月10日(火)まで。

〔URL〕https://www.mlit.go.jp/report/press/house07_hh_000285.html

<https://www.koujuuzai.or.jp/yachinsaimuhosyougyousyakaigi/>

[(一財)高齢者住宅財団 家賃債務保証業者会議 申込フォーム]

【問合先】第6回家賃債務保証業者会議事務局[(一財)高齢者住宅財団] 03—6870—2415

[家賃債務保証業者会議に関すること]

国土交通省 住宅局 安心居住推進課 03—5253—8111(代)

[家賃債務保証業者登録制度に関すること]