

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers

今週の
フラッシュ

中古Mの成約件数は前年比 10.6%増、価格は 6.1%上昇 ～東日本レインズ、11月の首都圏・不動産流通市場

(公財)東日本不動産流通機構(通称:東日本レインズ)は、2024年11月度の「レインズシステム利用実績報告」と月例「首都圏不動産流通市場の動向～マーケットウォッチ」をまとめた。東日本会員のレインズシステムへのアクセス状況は、登録件数が23万8774件で前年同月比8.1%減少、このうち売物件の登録件数は7万3377件で同1.2%減少し、賃貸物件の登録件数は16万5397件で同10.8%減少した。成約報告をみると、売物件が8523件で同17.9%増加、賃貸物件が1万9235件で同11.9%増加、成約報告の合計は2万7758件で同13.6%増加し、前年水準を上回った。

2024年11月の首都圏[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)]のマーケット概況をみると、中古マンションの成約件数は3207件で前年同月比10.6%増加の2桁増となり、5か月ぶりに前年同月を上回った。成約㎡単価は79.41万円で同5.9%上昇し、2020年5月から55か月連続で前年同月を上回った。前月比も5.7%上昇した。成約価格は5022万円で前年同月比6.1%上昇した。成約専有面積は63.24㎡で同0.2%拡大した。

中古マンションの地域別の成約件数をみると、前年同月比で全ての地域が増加した。東京都区部は1471件で前年同月比11.7%増加の2桁増となり、5か月ぶりに前年同月を上回った。多摩地区は299件で同12.0%増加の2桁増となり、3か月ぶりに前年同月を上回った。横浜市・川崎市は527件で同8.4%増加し、3か月ぶりに前年同月を上回った。神奈川県他は207件で同24.7%増加の大幅増となった。埼玉県は331件で同5.8%増加し、10月に続いて前年同月を上回った。千葉県は372件で同6.0%増加し、13か月連続で前年同月を上回った。

中古マンションの地域別の成約㎡単価は、前年同月比で全ての地域が上昇した。東京都区部は117.73万円で前年同月比6.8%上昇し、2020年5月から55か月連続で前年同月を上回った。多摩地区は55.04万円で同1.0%上昇し、3か月連続で前年同月を上回った。横浜市・川崎市は64.72万円で同1.7%上昇した。神奈川県他は41.74万円で同3.6%上昇し、3か月連続で前年同月を上回った。埼玉県は42.47万円で同6.1%上昇し、5か月連続で前年同月を上回った。千葉県は40.81万円で同7.2%上昇した。

中古戸建住宅の成約件数は1262件で前年同月比30.2%増加の大幅増となった。成約価格は3895万円で同2.1%上昇した。前月比も3.2%上昇した。成約土地面積は前年同月比5.5%縮小し、成約建物面積は同0.6%拡大した。

《2024年11月度のレインズシステム利用実績報告》

【東日本会員のアクセス状況】[登録件数] 23万8774件(前年同月比8.1%減)、うち◇売物件=7万3377件(同1.2%減)◇賃貸物件=16万5397件(同10.8%減)。[成約報告件数] 2万7758件(同13.6%増)、うち◇売物件=8523件(同17.9%増)◇賃貸物件=1万9235件(同11.9%増)。[条件検索件数] 1379万5397件(同5.4%増)。[図面検索件数] 3113万3053件(同9.6%増)。[総アクセス件数] 5276万5487件(同9.1%増)。

【東日本月末在庫状況(圏域)】49万3840件(同12.8%減)、うち◇売物件=20万5950件(同4.7%増)◇賃貸物件=28万7890件(同22.1%減)。

《2024年11月度の首都圏不動産流通市場の動向(成約状況)》

【中古マンション】◇件数=3207件(前年同月比10.6%増)。◇平均㎡単価=79.41万円(同5.9%上昇)。◇平均価格=5022万円(同6.1%上昇)。◇平均専有面積=63.24㎡(同0.2%拡大)。◇平均築年数=25.22年(前年同月24.16年)。◇新規登録件数=1万5506件で前年同月比4.8%減少し、9か月連続で前年同月を下回った。前月比も7.1%減少した。

【中古戸建住宅】◇件数=1262件(前年同月比30.2%増)。前年同月比で全ての地域が増加し、東京都区部は11か月連続で前年同月を上回った。◇平均価格=3895万円(同2.1%上昇)。前年同月比で東京都区部のみが増加し、多摩地区は2桁下落となった。◇平均土地面積=140.16㎡(同5.5%縮小)。◇平均建物面積=104.59㎡(同0.6%拡大)。◇平均築年数=22.65年(前年同月22.07年)。◇新規登録件数=6408件で前年同月比12.0%増加の2桁増となり、2023年1月から23か月連続で前年同月を上回った。前月比は1.4%減少した。

【新築戸建住宅】◇件数=473件(前年同月比21.3%増)、5か月ぶりの増加。◇平均価格=5054万円(同22.4%上昇)、10か月連続の上昇。◇平均土地面積=98.34㎡(同19.7%縮小)、9か月連続の縮小。◇平均建物面積=93.72㎡(同4.5%縮小)、4か月ぶりの縮小。

【土地(面積100~200㎡)】◇件数=504件(前年同月比49.6%増)、4か月連続の増加。◇平均㎡単価=26.63万円(同15.0%上昇)、9か月連続の上昇。◇平均価格=3798万円(同12.8%上昇)、2か月ぶりの上昇。

[URL] <http://www.reins.or.jp/library/2024.html> (月例マーケットウォッチ)
<http://www.reins.or.jp/overview/#report> (レインズシステム利用実績報告)

【問合せ】03—5296—9350

調査統計

国交省、8月の全国の不動産価格指数(住宅総合)は前月比2.4%上昇

国土交通省は、令和6年8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2四半期(4~6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8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140.5で前月比2.4%上昇、2か月ぶりにアップした。内訳は◇住宅地=116.5(前月比2.0%上昇)◇戸建住宅=117.8(同1.8%上昇)◇マンション(区分所有)=

206.4(同1.9%上昇)。

令和6年第2四半期分の全国の「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152.9、「オフィス」が172.9、「倉庫」が125.8、「工場」が117.2、「マンション・アパート(一棟)」が164.3となった。これらを総合した「建物付土地総合指数」は158.4で前期比1.3%上昇、4期連続でアップした。また、「商業地」が116.9、「工業地」が118.3となり、これらを総合した「土地総合指数」は117.6で同4.9%上昇、3期ぶりにアップした。「商業用不動産総合指数」(建物付土地総合、土地総合)は142.4で同1.5%上昇、2期ぶりにアップした。

[令和6年8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=1万7602件(前年同月比5.6%増)、440万8057㎡(同1.2%縮小)◇マンション=1万7849件(同5.8%増)、93万764㎡(同6.3%拡大)。

〈南関東圏(埼玉・千葉・東京・神奈川)〉◇住宅総合指数=151.0(前月比1.1%上昇)◇住宅地=125.1(同1.1%下落)◇戸建住宅=122.5(同0.6%下落)◇マンション=202.6(同3.1%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=4338件(前年同月比11.0%増)、74万7068㎡(同14.8%拡大)◇マンション=9952件(同5.6%増)、48万5837㎡(同6.5%拡大)。

〈名古屋圏(岐阜・愛知・三重)〉◇住宅総合指数=118.5(前月比2.4%上昇)◇住宅地=101.7(同4.1%上昇)◇戸建住宅=109.1(同1.8%下落)◇マンション=189.9(同0.9%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1241件(前年同月比9.8%増)、30万1161㎡(同8.7%拡大)◇マンション=887件(同9.8%増)、5万6477㎡(同7.3%拡大)。

〈京阪神圏(京都・大阪・兵庫)〉◇住宅総合指数=147.3(前月比2.3%上昇)◇住宅地=124.9(同4.2%上昇)◇戸建住宅=125.2(同5.3%上昇)◇マンション=205.1(同0.2%下落)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=2786件(前年同月比2.5%増)、41万3885㎡(同1.1%拡大)◇マンション=4001件(同10.0%増)、20万4804㎡(同9.0%拡大)。

〈東京都〉◇住宅総合指数=166.0(前月比1.2%上昇)◇住宅地=128.9(同4.8%下落)◇戸建住宅=133.0(同0.6%下落)◇マンション=210.5(同2.9%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1173件(前年同月比13.1%増)、14万3900㎡(同15.0%拡大)◇マンション=5947件(同5.9%増)、25万9159㎡(同8.0%拡大)。

〈愛知県〉◇住宅総合指数=123.0(前月比0.9%上昇)◇住宅地=107.5(同4.9%上昇)◇戸建住宅=110.9(同2.6%下落)◇マンション=194.6(同0.1%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=649件(前年同月比12.3%増)、13万4026㎡(同20.4%拡大)◇マンション=829件(同9.5%増)、5万2239㎡(同6.6%拡大)。

〈大阪府〉◇住宅総合指数=146.4(前月比2.0%上昇)◇住宅地=125.6(同3.6%上昇)◇戸建住宅=118.4(同2.9%上昇)◇マンション=204.9(同1.6%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1421件(前年同月比3.9%増)、16万9526㎡(同8.6%拡大)◇マンション=2575件(同12.6%増)、12万5362㎡(同13.6%拡大)。

[URL] https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo05_hh_000001_00186.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、10月の新設住宅着工戸数、前年同月比9.4%増で2か月連続増加

東京都は、都内における令和6年10月の「新設住宅着工戸数」をまとめた。

【令和6年10月】1万990戸。前年同月比では、貸家が減少したが、持家と分譲住宅が増加したため、全体で9.4%増と2か月連続の増加となった。

[利用関係別]◇持家1259戸(前年同月比10.2%増、4か月連続の増加)。◇貸家5550戸(同0.0%減、3か月ぶりの減少)。◇分譲住宅4075戸(同22.5%増、2か月連続の増加)。うち、マンション2569戸(同33.4%増、2か月連続の増加)、一戸建て1453戸(同4.0%増、8か月ぶりの増加)。[地域別]◇都心3区(千代田区、中央区、港区)557戸(同38.2%増、5か月ぶりの増加)。◇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)2026戸(同14.6%減、2か月ぶりの減少)。◇区部全体8456戸(同7.7%増、2か月連続の増加)。◇市部2502戸(同17.6%増、2か月連続の増加)。

[URL] <https://www.metro.tokyo.lg.jp/tosei/hodohappyo/press/2024/12/05/12.html>

【問合せ先】住宅政策本部 住宅企画部 企画経理課 03—5320—4938

住金機構、「リ・バース60」7～9月の付保申請戸数は前年同期比3.4%減

(独)住宅金融支援機構は、住宅融資保険を活用したリバースモーゲージ型住宅ローン【リ・バース60】の2024年7～9月の利用実績等についてまとめた。

【リ・バース60】利用実績】

＜2024年7～9月分＞◇付保申請戸数＝399戸(前年同期比3.4%減)。◇付保実績戸数＝318戸(同7.3%減)。◇付保実績金額＝49.9億円(同8.7%減)。◇取扱金融機関数(期末累計)＝87機関(同増減なし)。

【リ・バース60】の借入申込者の利用実態】

＜2024年7～9月付保申請分に係る平均値又は割合＞◇申込者属性(平均)＝年齢：69.1歳、年収：415万円。◇申込者属性(割合)＝年金受給者(51.6%)、会社員(24.6%)、個人経営(5.8%)、パート・アルバイト(5.8%)、会社役員(5.3%)、ほか。◇資金使途(割合)＝注文住宅(30.6%)、戸建リフォーム(23.8%)、借換え(17.5%)、新築マンション(17.0%)、中古マンション(6.8%)、ほか。◇資金計画(平均)＝所要額：3031万円、融資額：1687万円、毎月支払額：4.2万円。◇利用地域(割合)＝東京都(13.5%)、神奈川県(8.8%)、兵庫県(7.5%)、埼玉県(6.3%)、大阪府(6.3%)、千葉県(6.0%)、愛知県(4.8%)、静岡県(4.3%)、ほか。◇住宅又は住宅ローンを必要とする理由(割合)＝住宅が古い(47.4%)、借換え(16.5%)、住替え(14.0%)、ほか。◇利用タイプ(割合)＝ノンリコース型(100.0%)、リコース型(0.0%)。

《2024年度上半期(4～9月)のトピックス(2024年9月末速報値)》

◇付保申請戸数(累計)は8700戸を超え、付保申請金額(累計)は1300億円に達した。◇資金使途別では、戸建リフォームのシェアが増加(前年同期比+7ポイント[P])した。一方で、借換へのシェアが減少(同▲3P)した。◇地域区分別では、地方圏(その他)が増加(同+11P)し、東京圏が減少(同▲9P)した。◇2024年度上半期に、新たに1金融機関(信金)が新規参入に係る住宅融資保険契約を締結し、取扱金融機関数は全国で87金融機関となった。

[URL] <https://www.jhf.go.jp/files/400372034.pdf>

【問合せ先】【リ・バース 60】ダイヤル 0120—9572—60

市場動向

10月の首都圏・新築戸建の平均登録価格は前月比0.1%上昇、アットホーム調べ

アットホームがまとめた2024年10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4581万円で前月比0.1%上昇と3か月連続のアップ。前年同月比は0.4%上昇と2か月連続のアップとなった。

さいたま市は13か月連続、千葉県他は10か月連続で前年同月を下回った。

東京23区、神奈川県他、千葉県西部の3エリアが2017年1月以降の最高額になった。千葉県西部は18か月ぶりに最高額を更新した。

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=7048万円(前月比増減なし、前年同月比4.9%上昇)◇東京都下=4763万円(同0.7%下落、同0.3%上昇)◇横浜市・川崎市=5275万円(同0.3%上昇、同0.2%上昇)◇神奈川県他=4107万円(同0.5%上昇、同2.9%上昇)◇さいたま市=4281万円(同0.6%下落、同2.4%下落)◇埼玉県他=3634万円(同0.1%下落、同1.3%下落)◇千葉県西部=4269万円(同1.4%上昇、同2.5%上昇)◇千葉県他=3186万円(同0.7%上昇、同1.0%下落)。

[URL] <https://athome-inc.jp/news/data/market/shinchiku-kodate-kakaku-202410/>

【問合せ先】広報担当 03—3580—7504

セミナー

住宅・建築SDGs推進センター、「第52回月例セミナー」12月19日開催

(一財)住宅・建築SDGs推進センター(IBECS)は、住宅・建築SDGsフォーラム 第52回月例セミナー「ウェルネスオフィスの次なる展開と最新エビデンス」[共催：(一社)日本サステナブル建築協会(JSBC)]を12月19日(木)にオンライン形式で開催する。

【司会】伊藤雅人氏(三井住友信託銀行不動産ソリューション部環境不動産担当部長)。

【講師】林立也氏(千葉大学大学院准教授)。

【日時】12月19日(木) 16:30~18:00。【開催方法】オンライン形式(ZOOMによるWebinar方式)。【参加費】無料。【定員】500名。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/sdgsforum/doc/sem_52th_241219.pdf

【問合せ先】(一財)住宅・建築SDGs推進センター(IBECS)

住宅・建築SDGsフォーラム事務局 E-mail: sdgsforum@ibecs.or.jp