

2024.8.23

No. 0556

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

## 中古Mの成約件数は前年比1.3%減、価格は10.7%上昇 ～東日本レイズ、7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:東日本レイズ)は、2024年7月度の「レイ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。東日本会員のレイズシステムへのアクセス状況は、登録件数が24万5088件で前年同月比4.3%減少、このうち売物件の登録件数は7万5431件で同0.5%減少し、賃貸物件の登録件数は16万9657件で同5.9%減少した。成約報告をみると、売物件が8307件で同2.2%増加、賃貸物件が1万7297件で同2.8%減少、成約報告の合計は2万5604件で同1.2%減少し、前年水準を下回った。

2024年7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3193件で前年同月比1.3%減少し、2023年5月以来14か月ぶりに前年同月を下回った。成約㎡単価は78.97万円で同9.8%上昇し、2020年5月から51か月連続で前年同月を上回った。前月比も1.3%上昇した。成約価格は5049万円で前年同月比10.7%上昇の2桁上昇となり、2020年6月から50か月連続で前年同月を上回った。成約専有面積は63.94㎡で同0.8%拡大した。

中古マンションの地域別の成約件数をみると、東京都区部と横浜市・川崎市、神奈川県他が前年同月比で減少した。東京都区部は1425件で前年同月比3.2%減少し、2023年5月以来14か月ぶりに前年同月を下回った。多摩地区は321件で同13.8%増加の2桁増となり、7か月連続で前年同月を上回った。横浜市・川崎市は497件で同10.0%減少の2桁減となり、5か月ぶりに前年同月を下回った。神奈川県他は199件で同10.0%減少の2桁減となり、4か月連続で前年同月を下回った。埼玉県は378件で同12.2%増加の2桁増となり、8か月連続で前年同月を上回った。千葉県は373件で同0.3%増加と、ほぼ横ばいながら9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㎡単価は全ての地域が前年同月比で上昇した。東京都区部は118.43万円で前年同月比14.9%上昇の2桁上昇となり、2020年5月から51か月連続で前年同月を上回った。多摩地区は55.79万円で同9.0%上昇し、13か月連続で前年同月を上回った。横浜市・川崎市は62.34万円で同1.1%上昇し、13か月連続で前年同月を上回った。神奈川県他は45.86万円で同9.0%上昇し、10か月連続で前年同月を上回った。埼玉県は44.16万円で同0.1%上昇と、ほぼ横ばいとなった。千葉県は40.72万円で同7.2%上昇し、7か月連続で前年同月を上回った。

中古戸建住宅の成約件数は1246件で前年同月比7.9%増加し、6月に続いて前年同月を上回った。成約価格は3900万円で同1.4%上昇し、6か月連続で前年同月を上回った。前月比は2.9%下落した。成約土地面積は前年同月比0.5%縮小した。成約建物面積は同0.2%拡大した。

《2024年7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〕24万5088件(前年同月比4.3%減)、うち◇売物件=7万5431件(同0.5%減)◇賃貸物件=16万9657件(同5.9%減)。(成約報告件数)2万5604件(同1.2%減)、うち◇売物件=8307件(同2.2%増)◇賃貸物件=1万7297件(同2.8%減)。(条件検索性件数)1359万4584件(同0.7%増)。(図面検索性件数)3013万789件(同2.2%増)。(総アクセス件数)5135万1117件(同3.3%増)。(東日本月末在庫状況(圏域))49万2606件(同5.9%減)、うち◇売物件=20万625件(同8.9%増)◇賃貸物件=29万1981件(同13.9%減)。

《2024年7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=3193件(前年同月比1.3%減)◇平均㎡単価=78.97万円(同9.8%上昇)◇平均価格=5049万円(同10.7%上昇)◇平均専有面積=63.94㎡(同0.8%拡大)◇平均築年数=24.54年(前年同月23.91年)◇新規登録件数=1万5661件で前年同月比8.6%減少し、5か月連続で前年同月を下回った。前月比も1.2%減少した。【中古戸建住宅】◇件数=1246件(前年同月比7.9%増)横浜市・川崎市以外の地域が前年同月比で増加し、東京都区部は7か月連続で前年同月を上回り、多摩地区と埼玉県、神奈川県他は2桁増となった。◇平均価格=3900万円(同1.4%上昇)東京都区部と横浜市・川崎市、千葉県が前年同月比で上昇し、東京都区部は7か月連続で前年同月を上回った。◇平均土地面積=140.34㎡(同0.5%縮小)◇平均建物面積=103.72㎡(同0.2%拡大)◇平均築年数=22.61年(前年同月21.96年)◇新規登録件数=6089件で前年同月比8.5%増加し、2023年1月から19か月連続で前年同月を上回った。前月比は0.8%減少した。【新築戸建住宅】◇件数=370件(前年同月比20.8%減)、2か月ぶりの減少◇平均価格=4209万円(同0.1%上昇)、6か月連続の上昇◇平均土地面積=119.21㎡(同4.5%縮小)、5か月連続の縮小◇平均建物面積=96.91㎡(同3.0%縮小)、4か月ぶりの縮小。【土地(面積100~200㎡)】◇件数=445件(前年同月比1.5%減)、8か月ぶりの減少◇平均㎡単価=27.02万円(同8.1%上昇)、5か月連続の上昇◇平均価格=3826万円(同4.8%上昇)、5か月連続の上昇。

〔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)

【問合せ先】03—5296—9350



## 調査統計

### 住宅金融支援機構、【フラット35】利用者調査、中古住宅の利用割合が増加

(独)住宅金融支援機構は、2023年度【フラット35】利用者調査の結果を発表した。

<調査の概要>同調査は、【フラット35】(買取型及び保証型)の利用者データを集計し、【フラット35】の利用状況を取りまとめたもので、2004年度から継続して実施している。今回の調査対象は2023年度(2023年4月~2024年3月)の買取承認案件及び付保承認案件(借換

え案件を除く 3 万 2382 件)。

＜調査結果の主なポイント＞【中古住宅の利用割合が増加】【フラット 35】の利用状況を融資区分別(建て方別)に見ると、中古住宅(中古戸建・中古マンション)の利用割合は前年度から 3.3 ポイント(P)増加して 27.4%となった。◇中古住宅の利用割合：27.4%(前年度比+3.3P)。◇内訳＝中古戸建の利用割合：15.3%(同+2.5P)、中古マンションの利用割合：12.1%(同+0.8P)。【世帯年収は増加】【フラット 35】利用者の平均世帯年収(本人及び収入合算者の合計)は、2021 年度以降増加傾向にあり、2023 年度は 661 万円(前年度比+27 万円)となった。【中古住宅の築後年数は増加】中古住宅(中古戸建・中古マンション)の平均築後年数は増加傾向が続いている。◇中古戸建：23.0 年(前年度比+2.1 年)。◇中古マンション：28.7 年(同+1.7 年)。

〔URL〕 [https://www.jhf.go.jp/about/research/loan\\_flat35.html](https://www.jhf.go.jp/about/research/loan_flat35.html) (調査結果の詳細)

【問合先】 国際・調査部 調査グループ 03—5800—8074



## 周知依頼

### 林野庁、非住宅分野における木材利用の一層の促進について

非住宅分野における木材利用の一層の促進について、林野庁から当協会が所属している(一社)住宅生産団体連合会に周知依頼があった。

林野庁では、非住宅分野における木材利用の促進に向けて、公共建築物の木造化・木質化、木造建築物の設計・施工に係る技術の普及及び人材の育成、建築物木材利用促進協定制度の推進などに取り組んでいる。

特に、平成 30 年度からは、J A S 構造材実証支援事業等により、非住宅分野を中心とする J A S 構造材等の利用拡大を支援しており、同事業の実施に当たり、J A S 構造材の普及と利用を自ら宣言し、3 か年の目標を設定した事業者(J A S 構造材活用宣言事業者又は都市木利用拡大宣言事業者)は、2148 事業者となっている(令和 5 年度末時点)。

非住宅分野における木材利用の促進に向けて、林野庁としては、引き続き、関係予算の確保や都道府県等に対する公共建築物での木材利用に向けた働きかけ等を進めていくので、当協会においても、非住宅分野を始めとする木材需要の喚起に向けて、理解・協力とともに、下記の点につき、当協会会員等への周知を要請している。

① J A S 構造材の活用等により、非住宅建築物の木造化の一層の推進を要請する。特に、「J A S 構造材活用宣言事業者」及び「都市木利用拡大宣言事業者」においては、宣言及び支援事業の趣旨を踏まえて、目標の達成とさらなる利用拡大に向けた積極的な取組みを要請する。

②非住宅建築物の木造化の推進に当たっては、地方公共団体に対して、都市の木造化推進法に基づく建築物木材利用促進協定の締結に向けた働きかけを要請する。協定の締結により、予算事業の優先的な支援を受けることができる。

③建築物の木造化・木質化に関する質問や相談があれば、林野庁が設置している「建築物の木造化・木質化支援事業コンシェルジュ」を積極的に活用すること。コンシェルジュでは、国が実施している建築物の木造化・木質化に関する支援事業・制度等の紹介を行っている。

④林野庁が作成した店舗、事務所、ビルなどの木造化に向けた普及資料を活用すること。

普及資料には、木造化のモデル設計や施工管理図書作成の手引き、建築物に利用した木材の炭素貯蔵量を表示する方法を示したガイドラインなどがある。

【問合せ先】 林野庁 林政部 木材産業課 企画班／木材利用課 建築物木材利用グループ  
03—3502—8111(代表)

## お知らせ

### 国交省、下請契約及び下請代金支払の適正化並びに施工管理の徹底等について

下請契約及び下請代金支払の適正化並びに施工管理の徹底等について、国土交通省は当協会など主要民間団体へ、要請の通達を8月1日に発出した。

このたび、建設業者団体を通じて下請契約及び下請代金支払の適正化並びに施工管理の徹底等につき、建設企業に対する指導の徹底を図ったところである。

引き続き労務費、原材料費、エネルギーコスト等(以下「原材料費等」)の高騰が懸念される中、資金需要の増大が予想される夏期を控え、とりわけ経営基盤の脆弱な中小企業が多数を占める下請建設企業に対する適切な代金支払等の確保について、その経営の安定性・健全性を確保するため十分な配慮が必要である。

また、建設工事の受注者は、発注者が自身の事業を推進する上での重要なパートナーであり、また、受発注者間の価格の転嫁が元請下請間・資材業者等への転嫁に当たっても重要となることから、発注者と元請負人の間の契約の適正化が重要である。

については、当協会の各企業におかれても、下請契約の適正化の観点から、発注者と元請負人の関係においても、原材料費等について市場の実勢を適切に反映した価格設定となるよう配慮するとともに、納期の長期化が見られる場合には、工期設定や工程管理においても十分な配慮を要請している。また、原材料費等の取引価格を反映した適正な請負代金の設定や納期の実態を踏まえた適正な工期の確保のため、請負契約の締結に当たっては、民間建設工事標準請負契約約款(甲)第31条(請負代金額の変更)及び第30条(工事又は工期の変更等)(電力・ガス、鉄道等の民間企業の工事の請負契約においては公共工事標準請負契約約款第26条[賃金又は物価の変動に基づく請負代金額の変更]及び第22条[受注者の請求による工期の延長])を適切に設定・運用するとともに、契約締結後においても受注者から協議の申出があった場合には適切に協議に応じること等により、状況に応じた必要な契約変更を実施するなど、適切に対応するよう要請している。

その他、当初の契約どおりに工事が進行しないことにより、工事内容に変更が生じ、工期又は請負代金の額に変更が生じることとなった場合にも同様に、双方の協議により適切に対応するよう要請している。

〔URL〕 [https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1\\_6\\_bt\\_000180.html](https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000180.html)  
(国土交通省「下請契約及び下請代金支払の適正化並びに施工管理の徹底等について」)

【問合せ先】 国土交通省 不動産・建設経済局 建設業課 03—5253—8111(代表)

### 総務省、宅建業者による固定資産課税台帳の閲覧と評価証明書の取得について

宅地建物取引業者による固定資産課税台帳の閲覧及び評価証明書の取得について、総務省

自治税務局固定資産税課から各道府県総務部及び東京都総務・主税局に通知があった。

令和6年8月5日付け国不動第43号により、国土交通省不動産・建設経済局不動産課から総務省自治税務局固定資産税課に照会のあった標記の件について、通常、宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買又は交換の媒介又は代理の契約を締結した依頼者に係る固定資産課税台帳を閲覧し又は評価証明書 of 交付を受けるためには、依頼者の委任状が必要であるところ、委任状に代えて一定の方法により市町村の確認を受けた場合には、当該依頼者に係る固定資産課税台帳の閲覧又は評価証明書の交付を受けることができる旨、令和6年8月8日付け総税固第48号により回答した。

令和6年8月8日付け総税固第48号の詳細は次のようになっている。宅地建物取引業者が依頼者との間で、宅地又は建物の売買又は交換の媒介又は代理の契約を締結し、当該媒介契約書(宅地建物取引業法[昭和27年法律第176号]第34条の2第1項の書面)に当事者の合意により、依頼者が宅地建物取引業者に対し当該媒介契約の目的物件に関する重要事項説明等に必要な固定資産課税台帳の閲覧及び評価証明書の取得を委任する旨の特約事項が記載された場合において、照会の方法により市町村の確認を受けたときは、宅地建物取引業者は、当該依頼者に係る固定資産課税台帳の閲覧又は評価証明書の交付を受けることができるものと解する。

都道府県内市区町村に対してもこの旨周知するとともに、適切な助言・支援を総務省では要請している。なお、本通知は、地方自治法(昭和22年法律第67号)第245条の4(技術的な助言)に基づくものである。

**【問合先】** 総務省 自治税務局 固定資産税課 03—5253—5111(代表)

## 不動産流通推進C、空き家対策の相談が可能なマスターの検索機能を追加

(公財)不動産流通推進センターは、「公認 不動産コンサルティングマスター検索サービス」に、空き家対策の相談が可能な公認 不動産コンサルティングマスター(以下「マスター」)の検索機能を追加した。

この取組みは、国土交通省の「不動産業による空き家対策推進プログラム」の一環として行ったもの。8月6日には、同省から各都道府県及び各市区町村の空き家対策部局へ、同検索サービスの空き家項目追加を告知するとともに、各市区町村のウェブページ等に掲載するなどして積極的に周知・紹介するよう呼び掛けている。

空き家問題で困っている一般消費者及び業界の人々においては、ぜひ、同検索サービスを活用するよう、推進センターでは求めている。

※「公認 不動産コンサルティングマスター検索サービス」は業務対応可能地域や相談したい業務内容別などでマスターを検索できるサービス。検索対象はマスターの現登録者数(約1万5000名)の内、当サイトに任意登録する約4900名。

**〔URL〕** <https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/press/2024/NR240808.pdf>  
(ニュースリリース)

<https://www.retpc-consul.jp/sch/SearchInput.do>  
(公認 不動産コンサルティングマスター検索サービス)

**【問合先】** コンサルティング係 03—5843—2079 E-mail : [consul@retpc.jp](mailto:consul@retpc.jp)