

2023.9.29

No. 0513

発行/毎週金曜日

一般社団法人 全国住宅産業協会

〒102-0083 東京都千代田区麹町 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 26.4%増、近畿圏 17.1%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2023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1469戸で、前年同月の1162戸に比べ26.4%増と、2か月連続の増加となった。発売物件数は103物件と、前年同月の94物件を9物件上回り、100戸以上を発売した物件は1物件だった(前年同月ゼロ)。また、全103物件のうち、初回売出し物件(単発物件[期分けをしないで全戸売り出す物件]を含む)は16物件・639戸で、前年同月の17物件・482戸と比較し、物件数は1物件下回るも、戸数は157戸上回っている。新規発売戸数に対する契約戸数は1008戸で、初月契約率は68.6%。前年同月の62.0%と比べ6.6ポイント(P)アップするも、2か月ぶりに70%を下回った。

【首都圏】[発売戸数]1469戸(前年同月比26.4%増)。エリア別にみると、東京23区858戸(同73.7%増)、東京都下75戸(同7.1%増)、神奈川県315戸(同100.6%増)、埼玉県118戸(同64.1%減)、千葉県103戸(同8.0%減)。埼玉県と千葉県が減少した一方、東京23区、東京都下、神奈川県は増加している。東京23区のシェアは58.4%だった。[契約率・価格]◇初月契約率は68.6%(前年同月比6.6P上昇)。エリア別にみると、東京23区77.4%、東京都下53.3%、神奈川県63.8%、埼玉県39.8%、千葉県54.4%。東京23区が唯一70%台に乗せた一方、東京都下と千葉県は50%台、埼玉県は30%台と低迷した。◇1戸当たりの平均価格は7195万円で前年同月比(6102万円)比1093万円(17.9%)上昇、㎡単価も114.9万円で同(96.3万円)比18.6万円(19.3%)上昇している。平均価格と㎡単価共に6か月連続の上昇。エリア別では、神奈川県が平均価格と㎡単価共に下落した一方、東京23区、東京都下、千葉県はいずれも上昇している。[専有面積・即日完売戸数など]◇平均専有面積は62.60㎡(前年同月比1.2%縮小)。◇即日完売物件は3物件・26戸(シェア1.8%)。◇フラット35登録物件戸数は1347戸(シェア91.7%)。◇販売在庫は8月末時点で4712戸。前月末比138戸減少し、5か月連続の4000戸台となった。前年同月末比は50戸減少。[9月の発売予測]2500戸前後となる見込み。

【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17.1%減の878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324戸(前年同月比50.8%減)、大阪府下294戸(同180.0%増)、神戸市部20戸(64.3%減)、兵庫県下75戸(同40.5%減)、京都市部134戸(同139.3%増)、京都府下4

戸(同 76.5%減)、奈良県 8 戸(同 55.6%減)、滋賀県 15 戸(同 31.8%減)、和歌山県 4 戸(前年同月 0 戸)。大阪府下、京都市部、和歌山県以外のエリアで前年同月を下回った。[契約率・価格など]◇初月契約率は 78.2%(前年同月比 1.2P 上昇)。2 か月ぶりに好調ラインの 70%を上回った。大阪府下では 135 戸が即日完売するなど、郊外の大規模ファミリー物件の売行きが好調。◇1 戸当たりの平均価格は 4345 万円(前年同月比 1.2%上昇)。㎡単価は 74.0 万円(同 5.5%下落)。平均価格は 2 か月連続のアップ、㎡単価は 3 か月ぶりのダウン。◇販売在庫は 8 月末時点で 2887 戸。前月末比 154 戸減少、前年同月末比 540 戸減少。販売在庫が 3000 戸を下回ったのは 2020 年 9 月以来のこと。[9 月の発売予測]1300 戸程度となる見通し。

[URL] <https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/561/67rX2ks.pdf> (首都圏)
<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/560/67rX2kn.pdf> (近畿圏)

【問合せ先】 調査部門 03—3225—5301



調査統計

国交省、8 月の建設労働需給調査、全国 8 職種の過不足率は 1.9%の不足

国土交通省は、令和 5 年 8 月の「建設労働需給調査結果」をまとめた。この調査は、全国の型わく工(土木と建築)、左官、とび工、鉄筋工(土木と建築)=6 職種と、電工、配管工の 2 職種を加えた 8 職種を対象に、令和 5 年 8 月 10 日~20 日までの間の 1 日(日曜、休日を除く)を調査対象日として過不足率を調べたもの。全国の 8 職種の過不足率は、8 月が 1.9%の不足、前月(7 月)が 1.6%の不足となり、前月比 0.3 ポイント(P)不足幅が拡大(前年同月比 0.3P 不足幅が拡大)した。また、東北地域の 8 職種の過不足率は、8 月が 1.6%の不足、前月(7 月)が 1.3%の不足となり、前月比 0.3P 不足幅が拡大(前年同月比 0.3P 不足幅が拡大)した。8 職種の今後の労働者の確保に関する見通し(10 月及び 11 月)については、全国及び東北地域とも「普通」となっている。〈令和 5 年 8 月の職種別過不足率の状況(全国)〉[プラス(+)=不足、マイナス(▲)=過剰]◇型わく工(土木)=+2.3%(前月比+0.9P、前年同月比+0.1P)◇型わく工(建築)=+2.6%(同+0.6P、同▲1.3P)◇左官=+4.1%(同+1.3P、同▲2.3P)◇とび工=+2.8%(同+1.2P、同+1.9P)◇鉄筋工(土木)=+1.1%(同+0.9P、同▲0.2P)◇鉄筋工(建築)=▲0.5%(同▲3.2P、同▲2.7P)◇6 職種計=+2.2%(同+0.4P、同 0.0P)◇電工=+1.4%(同+0.2P、同+0.7P)◇配管工=+1.8%(同+0.5P、同+1.3P)◇8 職種計=+1.9%(同+0.3P、同+0.3P)。

[URL] https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo14_hh_000001_00178.html

【問合せ先】 不動産・建設経済局 建設市場整備課 03—5253—8111 内線 24829、24854

国交省、9 月の全国主要建設資材の需給動向は全ての調査対象において「均衡」

国土交通省は、令和 5 年 9 月 1 日~5 日に行った「主要建設資材需給・価格動向調査」をまとめた。生コンクリート、鋼材、木材など 7 資材 13 品目について、価格、需給、在庫の動向を調査したもの。

全国の建設資材動向は次のとおり。[価格動向]=アスファルト合材(新材)、石油が「やや上昇」、その他の資材は「横ばい」。[需給動向]=全ての調査対象資材において「均衡」。[在庫状

況] = 全ての調査対象資材において「普通」。被災3県(岩手県、宮城県、福島県)の建設資材動向は次のとおり。[価格動向] = 石油が「やや上昇」、その他の資材は「横ばい」。[需給動向] = 全ての調査対象資材において「均衡」。[在庫状況] = 全ての調査対象資材において「普通」。

[URL] https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo14_hh_000001_00177.html

【問合せ先】不動産・建設経済局 建設市場整備課 03—5253—8111 内線 24863、24864



周知依頼

インボイス制度に関する周知等について、国交省等から協力依頼

インボイス制度に関する周知等について、国土交通省、財務省、国税庁から、当協会に協力依頼があった。本年10月1日から消費税のインボイス制度(適格請求書等保存方式)が開始される。インボイス制度に関連した各種相談体制・支援策等については、制度開始後も引き続き継続する予定となっている。これまで数次にわたり周知の協力を依頼してきた内容と重複する部分もあるが、インボイス制度の円滑な導入と定着に向け、当協会及び傘下組織の各会員事業者やその取引先における準備・対応を的確に進める観点から、周知・広報に協力するよう依頼している。

なお、インボイス発行事業者の登録申請を行う場合には、e-Taxを利用することで、問答形式でスムーズに申請書を作成でき、自身の登録番号が記載された登録通知も早く受け取ることができるので、「e-Taxによる登録申請」を利用すること。

また、下記については、各府省庁におけるホームページの各種相談体制・支援策等に係る資料の掲載先URLとなっているので併せて活用すること。

<制度全般や説明会等の情報に関するご案内>

【国税庁 インボイス制度特設サイト】

<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/zeimokubetsu/shohi/keigenzeiritsu/invoice.htm>

<制度の概要をお知りになりたい方向けのコンテンツ>

【国税庁 令和5年10月 インボイス制度が始まります!! (リーフレット)】

<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/zeimokubetsu/shohi/keigenzeiritsu/pdf/0022008-052.pdf>

【YouTube 国税庁動画チャンネル】

https://www.youtube.com/playlist?list=PLu9kixY0fBRIQFM6xcSFzcGmx_jc031qc

【国税庁 免税事業者のみなさまへ 令和5年10月1日から インボイス制度が始まります!】

<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/zeimokubetsu/shohi/keigenzeiritsu/pdf/0022001-174.pdf>

<制度の詳細をお知りになりたい方向けのコンテンツ>

【国税庁 消費税 インボイス制度に関する改正について】

<https://www.nta.go.jp/publication/pamph/shohi/kaisei/202304/pdf/0023002-106.pdf>

【国税庁 適格請求書等保存方式の概要 インボイス制度の理解のために】

<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/zeimokubetsu/shohi/keigenzeiritsu/pdf/0020006-027.pdf>

【国税庁 適格請求書等保存方式に関するQ&A】

https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/zeimokubetsu/shohi/keigenzeiritsu/qa_01.htm

【国税庁 制度開始に向けて特にご留意いただきたい事項】

<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/zeimokubetsu/shohi/keigenzeiritsu/pdf/0023008-044.pdf>

< 制度に関する各種ご相談窓口 >

【国税庁 インボイス制度に関わる各省庁等の相談窓口一覧】

<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/zeimokubetsu/shohi/keigenzeiritsu/pdf/0023002-076.pdf>

< 免税事業者及びその取引先のインボイス制度への対応に関するQ & A >

【財務省】 https://www.mof.go.jp/tax_policy/summary/consumption/d02.htm

【公正取引委員会】 <https://www.jftc.go.jp/invoice/index.html>

【中小企業庁】 <https://www.chusho.meti.go.jp/zaimu/zeisei/index.html>

【国土交通省】 https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000178.html

※各ホームページに掲載されているものは同様の内容。

< 中小企業等に向けた支援措置 >

【中小企業庁 各種支援策のご案内】

https://www.chusho.meti.go.jp/koukai/yosan/r4/r4_invoice.pdf

【中小企業・小規模事業者インボイス相談受付窓口】 ※免税事業者向け

<https://chusho-invoice.jp/>

ETC クレジットカードを利用した高速道路利用に係るインボイス対応について

ETC クレジットカードを利用した高速道路利用に係るインボイス対応について、国土交通省から当協会に周知依頼があった。

【高速道路利用に係るインボイス対応(ETC クレジットカード)】

◇ETC クレジットカード(≠ETC コーポレートカード)を使用した高速道路利用に関しては、全ての取引について、ETC 利用照会サービスでダウンロードした「利用証明書(簡易インボイス)」の保存により仕入税額控除を行うことが基本。◇クレジットカード会社から受領する「クレジットカード利用明細書」は、通常、売手の交付する書類ではなく、取引内容等の記載もないため、一般的に、インボイスには該当しないが、高速道路の利用頻度が高く、「利用証明書」のダウンロードが困難なときは、「クレジットカード利用明細書」(個々の高速道路利用に係る内容が判明するものに限る。また、取引日や取引内容、取引金額が分かる利用明細データ等を含む)と、利用した高速道路会社等ごとに任意の一取引の「利用証明書」を併せて保存することにより、インボイスの保存があるものとするができる。

※道路代金に、消費税の課税対象外取引(例：空港連絡橋利用税として支払う関西国際空港と内陸部を結ぶ連絡橋の通行料金)が含まれる場合には、その取引は仕入税額控除の対象外となる。※「利用証明書」については、クレジットカード利用明細書の受領ごとに(毎月)取得・保存する必要はなく、高速道路会社等がインボイス発行事業者の登録を取りやめないことを前提に、利用した高速道路会社等ごとに任意の一取引に係る利用証明書を令和5年10月1日以後、一回のみ取得・保存することで差し支えない。また、例えば、A高速道路会社からB高速道路会社を経由してC高速道路会社の料金所で降りた際、C高速道路会社がまとめて利用証明書を発行している場合には、C高速道路会社の利用証明書を保存することになる。

〔URL〕 <https://www.etc-meisai.jp/faq/11.html#1-20>

(ETC 利用照会サービス > ETC クレジットカード、ETC パーソナルカードQ & A)



お知らせ

重要土地等調査法の指定区域案等について、土地等利用状況審議会が検討

令和3年6月23日に公布され令和4年9月20日に全面施行された「重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律」(令和3年法律第84号、以下「重要土地等調査法」)に関して、同法第14条に基づき内閣府に設置された「土地等利用状況審議会」が検討を行っている。同審議会は9月11日(月)に第6回会合を開き、同法における注視区域・特別注視区域の3回目の区域指定について審議を行った。その際、配布された資料によると次のようになっている。

【3回目の区域指定の概要】 ◇1回目及び2回目の区域指定では、国境離島等及び、それらと同一の地方公共団体に所在する施設のうち、準備が整ったものを指定(これにより国境離島等の指定は概ね終了)。◇3回目の区域指定は、防衛関係施設等及び、それらと同一の地方公共団体に所在する施設のうち、準備が整ったものを指定の候補とする。

＜防衛関係施設＞自衛隊施設：207施設[例：札幌駐屯地、千歳基地(北海道)、仙台駐屯地(宮城)、入間基地(埼玉)、習志野高射教育訓練場(千葉)、防衛省市ヶ谷庁舎、練馬駐屯地、府中基地(東京)、守山駐屯地(愛知)、伊丹駐屯地(兵庫)、呉地方総監部(広島)、徳島航空基地(徳島)、健軍駐屯地(熊本)]。米軍施設：6施設[例：広弾薬庫、秋月弾薬庫(広島)、板付飛行場(福岡)]。＜原子力関係施設＞3施設[原子力燃料工業(株)熊取事業所(大阪)、伊方発電所(愛媛)、玄海原子力発電所(佐賀)]。＜空港＞6施設[新千歳空港(北海道)、山形空港(山形)、名古屋飛行場(愛知)、八尾空港(大阪)、福岡空港(福岡)、熊本空港(熊本)]。※全体で特別注視区域は46箇所、注視区域は134箇所。

【3回目の指定に係るスケジュール】 9月11日：第6回土地等利用状況審議会(3回目の指定の候補を提示)→関係地方公共団体へ区域図(案)を送付、意見聴取(約1か月間)→11月頃：意見聴取結果の整理。爾後、関係行政機関の長と協議、第7回土地等利用状況審議会、3回目の区域指定の内閣総理大臣告示(官報掲載)→4回目の区域指定に向けた検討・準備。

＜注視区域・特別注視区域の指定について＞「重要土地等調査法」によると、注視区域・特別注視区域の指定については、次のようになっている。◇注視区域＝重要施設(防衛関係施設等)の周囲おおむね1000mの区域内及び国境離島等の区域内の区域で、その区域内にある土地等(土地及び建物)が機能阻害行為(重要施設や国境離島等の機能を阻害する行為)の用に供されることを特に防止する必要があるものを、注視区域として指定する。◇特別注視区域＝重要施設や国境離島等の機能が特に重要、又はその機能を阻害することが容易で、他の重要施設や国境離島等によるその機能の代替が困難である場合は、注視区域を特別注視区域として指定する。詳細については下記の内閣府URLを参照すること。

[URL] <https://www.cao.go.jp/tochi-chosa/index.html>
(内閣府「重要土地等調査法」)

<https://www.cao.go.jp/tochi-chosa/shingikai/20230911.html>
(内閣府「第6回土地等利用状況審議会の開催について」)

【問合せ先】 内閣府 重要土地等調査法コールセンター 0570—001—125