

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers



発売戸数は首都圏が前年比 4.1%増、近畿圏 4.6%増

～不動産経済研究所、9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9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)の新規発売戸数は前年同月比4.1%増の2120戸と、3か月連続の増加となった。発売物件数・戸数は126物件・2120戸で、前年同月の140物件・2036戸を物件数で14物件下回るも、戸数では84戸上回っている。新規発売戸数に対する契約戸数は1436戸で、初月契約率は67.7%。前年同月比6.1ポイント(P)アップとなるも、2か月連続で70%を下回った。

【首都圏】[発売戸数]2120戸(前年同月比4.1%増)。エリア別にみると、東京23区831戸(同0.1%減)、東京都下382戸(同106.5%増)、神奈川県415戸(同24.3%減)、埼玉県149戸(同44.0%減)、千葉県343戸(同67.3%増)。東京23区が微減、神奈川県が2割減、埼玉県が4割減となった一方、東京都下は倍増、千葉県は6割増と大きく伸ばした。**[契約率・価格]**◇初月契約率は67.7%(前年同月比6.1P上昇)。エリア別にみると、東京23区56.3%、東京都下89.5%、神奈川県76.6%、埼玉県39.6%、千葉県72.6%。東京23区50%台、埼玉県30%台となるも、東京都下、神奈川県、千葉県は70%を上回った。◇1戸当たりの平均価格は6727万円で前年同月比74万円(1.1%)の上昇、㎡単価も101.8万円で同0.6万円(0.6%)上昇といずれもアップしている。平均価格と㎡単価共に7か月連続の上昇となった。**[専有面積・即日完売戸数など]**◇平均専有面積は66.08㎡(前年同月比0.5%拡大)。◇即日完売物件は3物件・29戸(シェア1.4%)。◇フラット35登録物件戸数は1765戸(シェア83.3%)。◇販売在庫は9月末時点で4737戸。前月末比25戸増加、前年同月末比は60戸減少。**[10月の発売予測]**3000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4.6%増の1393戸となり、3か月ぶりに前年実績を上回った。エリア別にみると、大阪市部500戸(前年同月比16.6%増)、大阪府下184戸(同42.1%減)、神戸市部55戸(68.6%減)、兵庫県下288戸(同138.0%増)、京都市部97戸(同45.2%減)、京都府下95戸(同265.4%増)、奈良県18戸(同14.3%減)、滋賀県156戸(同164.4%増)、和歌山県0戸(前年同月6戸)。大阪市部、兵庫県下、京都府下、滋賀県で前年同月を大幅に上回った。**[契約率・価格など]**◇初月契約率は80.5%(前年同月比9.0P上昇)。2か月連続で好調ラインの70%を上回った。前月と同様に郊外の大規模物件の初回売出しが好調で、契約率は2020

年12月(80.0%)以来の80%台となった。◇1戸当たりの平均価格は4527万円(前年同月比3.6%下落)。㎡単価は75.9万円(同0.7%上昇)。平均価格は3か月ぶりのダウン、㎡単価は2か月ぶりのアップ。◇販売在庫は9月末時点で2762戸。前月末比125戸減少、前年同月末比は634戸減少。[10月の発売予測]1400戸程度となる見通し。

[URL] <https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/564/vA456iT.pdf> (首都圏)

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/563/vA456ik.pdf> (近畿圏)

【問合せ先】調査部門 03—3225—5301

講習会

国交省、改正建築基準法・改正建築物省エネ法説明会を追加開催

2022年6月17日に公布された改正建築基準法・改正建築物省エネ法により、2025年4月(予定)から、旧4号建築物(階数2以上又は延べ面積200㎡超の木造一戸建て住宅等)の構造審査等が始まり、また、原則全ての建築物の新築・増改築時における省エネ基準への適合が義務化される。

国土交通省では、これら制度の円滑な施行に向け、改正法制度説明会を実施するとしていたが、現在ほぼ全ての会場が定員に達しているため、追加日程を公表した。

[URL] <https://krs.bz/koushuu-setsumeikai/s/kaiseihou2023>

【問合せ先】建築基準法・建築物省エネ法 改正法制度説明会 受付窓口 0120—771—266

ビル市況

三鬼商事、9月の東京都心5区・オフィスビル空室率、前月比0.25P低下

三鬼商事がまとめた2023年9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0.25ポイント(P)低下して6.15%となった。前年同月比は0.34P低下。9月は解約の影響が少なかった一方で、新築ビルで大型成約が見られたことや拡張移転などの動きも出ていたことから、東京ビジネス地区全体の空室面積はこの1か月間で約1万9000坪減少した。平均月額坪当たり賃料は1万9750円(前月比0.03%・6円下落、前年同月比2.01%・406円下落)で、2020年8月以降38か月連続の下落となった。

[新築ビル] ◇空室率=38.81%(前月比3.84P低下、前年同月比1.64P低下)。9月は大規模ビル1棟が募集面積を残して竣工したものの、竣工1年未満のビルに大型成約が見られたため低下した。◇月額坪当たり賃料=2万6925円(前月比増減なし、前年同月比607円上昇)。

[既存ビル] ◇空室率=5.39%(前月比0.25P低下、前年同月比0.70P低下)。9月は解約の影響が少なく、拡張移転や館内増床などの成約が進んだことにより低下した。◇月額坪当たり賃料=1万9646円(前月比7円下落、前年同月比389円下落)。

[URL] <https://www.miki-shoji.co.jp/rent/report/branch/21>

【問合せ先】お客様サービス室(東京) 0120—38—8127

政策動向

液化石油ガス流通WG、商慣行是正に向けた対応方針等について議論

経済産業省の第6回「総合資源エネルギー調査会資源・燃料分科会石油・天然ガス小委員会液化石油ガス流通ワーキンググループ」が、商慣行是正に向けた対応方針と実効性確保の方策について議論した。その議論の基になる資料の中で、改正方針とした部分を抜粋すると次のようになっている。

【過大な営業行為の制限に向けた対応方針とその実効性確保・改正方針】①LPガス事業者は、賃貸集合住宅又は戸建ての消費者とガス契約を自己と締結させることを目的として、賃貸集合住宅のオーナー又は戸建ての消費者等に対し、正常な商慣習を超えた利益を供与してはならない。②賃貸集合住宅のオーナー又は戸建ての消費者等との間で、LPガス事業者の切替を制限するような条件を付した貸与契約等を締結してはならない。

【三部料金制の徹底に向けた対応方針とその実効性確保・改正方針】①ガス契約に係る料金は、基本料金、従量料金及び設備料金とし、消費者に対してこれらの料金を請求するときは、算定根拠を通知しなければならない。②設備料金として、配管及びガス器具等ガスを消費する場合に用いられるものの利用に係る料金以外を請求してはならない。③消費者とガスを消費する場合に用いられる器具が設置された建物の所有者とが異なる場合(たとえば賃貸集合住宅)において、消費者にガス料金を請求するときは、配管及びガス器具等ガスを消費する場合に用いられるものの利用に係る料金を請求してはならない(※ただし、LPガス事業者と消費者の間で、個別に警報器、ストーブなどのガス器具の貸与契約が締結されている場合を除く)。

【LPガス料金等の情報提供に向けた対応方針とその実効性確保・改正方針】①LPガス事業者は、事前に、入居希望者に直接又はオーナー、不動産管理会社、不動産仲介業者等を通じて、ガス料金等を提示するよう努めなければならない。

第6回「液化石油ガス流通ワーキンググループ」の詳細については、下記URLを参照すること。

[URL] https://www.meti.go.jp/shingikai/enecho/shigen_nenryo/sekiryu_gas/ekika_sekiryu/006.html

[第6回「液化石油ガス流通ワーキンググループ」(令和5年7月24日開催)資料・議事録]

https://www.meti.go.jp/shingikai/enecho/shigen_nenryo/sekiryu_gas/ekika_sekiryu/pdf/006_03_00.pdf

[第6回「液化石油ガス流通ワーキンググループ」

商慣行是正に向けた対応方針と実効性確保の方策(事務局提出資料)]

【問合せ先】経済産業省 資源エネルギー庁 資源・燃料部
燃料流通政策室 03—3501—1511(代表)



周知依頼

レイنزにおける省エネ性能表示等の任意入力項目の追加について、周知依頼

レイنزにおける建築物省エネ性能表示及び不動産 ID に関する任意入力項目の追加について、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依頼があった。

このたび、改正建築物省エネ法(令和4年6月公布)において、建築物の省エネ性能表示制度の見直しが行われ、令和6年4月より、建築物の販売・賃貸事業者に対して省エネ性能表示の努力義務を課すとともに、告示に従った表示を行っていない事業者への勧告等の措置を講じることができることとなる。国土交通省では、建築物の省エネ性能表示制度における具体的な表示ルールを新たな告示(令和5年9月公布)で規定し、販売・賃貸広告において所定の省エネ性能ラベルの表示を求めているところ、最終的に消費者等へ省エネ性能の表示を届けるためには、建築物の販売・賃貸事業者において宅地建物取引業者との連携が重要になる。

このため、国土交通省から指定流通機構に対し、建築物省エネ性能表示に関する任意入力項目の追加に係るレイنزの改修対応を依頼しているところであり、当該任意入力項目は、令和6年1月からの追加が予定されているので、当協会の所属会員企業等に周知を依頼している。

また、国土交通省では、官民の多様な主体が保有する不動産に関する情報の連携・蓄積・活用の促進に向けて、令和4年3月に、「不動産 ID ルールガイドライン」を策定し、不動産を一意に特定できる「不動産 ID」の活用環境構築に向けた取組みを進めているところである。今後、不動産取引の分野においても、不動産 ID を用いた都市計画情報等の取得の容易化による物件調査負担の軽減など、不動産業界全体の生産性及び消費者利便の向上につながる効果が期待されるものであり、今年度(令和5年度)及び来年度(令和6年度)の実証事業を踏まえ、再来年度(令和7年度)からの社会実装を目指している。

このため、当該実証事業に併せ、不動産 ID に関する任意入力項目についても、令和6年1月からの追加が予定されているので、当協会の所属会員企業等に周知依頼がされている。

[URL] <https://www.mlit.go.jp/shoene-label/>
(建築物の省エネ性能表示制度特設 HP)

https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/tochi_fudousan_kensetsugyo_tk5_000001_00025.html
(不動産 ID 官民連携協議会)

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



説明会

国交省、「一人親方の適正な働き方に関する説明会」11月に開催

国土交通省では、建設技能者の処遇改善のために社会保険加入促進に取り組んでおり、令和2年度からは社会保険の加入が建設業許可の要件となった。しかし、社会保険の加入を逃れるために、本来雇用されるべき技能者を、社会保険の適用除外である一人親方とする規制逃れの進行が懸念されている。これらを踏まえて、令和5年度は、規制逃れを目的とした一

人親方に関する取組みを周知するために、全国 10 都市の会場で「一人親方の適正な働き方に関する説明会」を開催した。全国 10 都市の会場の開催においては、不参加の人もいたので、11 月は、夜間や休日の日程も含めて、オンライン形式において 3 回開催する。

【プログラム(予定)】①適切な社会保険加入について(講師：社会保険労務士)＝社会保険の加入義務、加入手続き方法について／社会保険加入の重要性について。②一人親方が安心して働ける環境整備に向けて(講師：国土交通省)＝最近の課題について／国土交通省の取組みについて／建設キャリアアップシステムの登録について。【参加対象者】建設業の一人親方、建設事業者、建設業に関連する団体職員等。※建設技能者だけでなく事務職の人も参加可能。

【日時】①11 月 12 日(日) 14:00～15:30[申込期限：11 月 10 日(金) 17:00 まで]。②11 月 15 日(水) 18:30～20:00[申込期限：11 月 15 日(水) 0:00 まで]。③11 月 22 日(水) 14:00～15:30[申込期限：11 月 22 日(水) 0:00 まで]。【実施方法等】◇Microsoft Teams のビデオ会議機能を利用して実施する。あらかじめ利用環境を確認すること。◇申込者には、開催日の 1 週間前までに会議 URL を送る。◇回線の都合上、1 開催当たり 100 名までの参加とする。【参加費】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.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo14_hh_000001_00181.html
<https://www.ari.co.jp/hitorioyakata/> (受付サイト)

【問合せ先】国土交通省 不動産・建設経済局 建設市場整備課

03—5253—8111 内線 24829、24828

一人親方の適正な働き方に関する説明会事務局[㈱日本アプライドリサーチ研究所]

0120—202—504

内閣府、「改正障害者差別解消法に係る事業者向け説明会」11 月に開催

内閣府は、「改正障害者差別解消法に係る事業者向け説明会」を 11 月から全国 6 ブロックで計 8 回開催する。令和 6 年 4 月 1 日から改正障害者差別解消法が施行され、ボランティア団体や個人事業主などを含めた事業者による合理的配慮(※合理的配慮とは、障害のある人から、社会の中にあるバリアを取り除くために何らかの対応を必要としているとの意思が伝えられたときに、負担が重すぎない範囲で対応することが求められるもの)の提供が義務化される。これを踏まえ、改正障害者差別解消法の施行に向けて、事業者に求められる取組みや考え方などを伝える。

【内容】内閣府行政説明／内閣府アドバイザーからの講演／質疑応答。

【日時】◇北海道・東北＝11 月 15 日(水) 13:00～15:00。◇関東甲信越＝11 月 15 日(水) 15:30～17:30。11 月 22 日(水) 13:00～15:00。◇東海北陸＝11 月 17 日(金) 13:00～15:00。◇近畿＝11 月 17 日(金) 15:30～17:30。11 月 20 日(月) 13:00～15:00。◇中国四国＝11 月 22 日(水) 15:30～17:30。◇九州・沖縄＝11 月 20 日(月) 15:30～17:30。【申込締切】8 開催全て 11 月 8 日(水)まで。【開催方法】オンラインにて開催、個々の PC 等から参加すること。申込方法など詳細については、下記内閣府の URL を参照すること。

【URL】<https://www8.cao.go.jp/shougai/suishin/sabekai/jigyousya/index.html>
<https://forms.gle/2kgbJpHiLeFDrHb16> (説明会申込フォーム[締切日必着])

【問合せ先】東京都ビジネスサービス㈱ 03—6426—0440