

# 週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers

今週の  
フラッシュ

## 発売は首都圏2.6万戸・近畿圏1.5万戸、前年比共に減 ～不動産経済研、2023年と12月の新築分譲マンション市場

不動産経済研究所がまとめた2023年年間(1～12月)と2023年12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)の2023年年間の発売総戸数は2万6886戸で、前年の2万9569戸に比べ2683戸、9.1%減少し、2年連続の2万戸台となった。売行き面では、初月契約戸数の合計が1万8906戸で月間契約率の平均は70.3%。前年(70.4%)比では0.1ポイント(P)ダウンも、3年連続の70%台となった。エリア別では神奈川県と埼玉県が60%台、東京23区、東京都下、千葉県は70%台に乗せている。累積の契約戸数は2万2493戸で累積契約率は83.7%となり、前年(86.7%)を3.0P下回っている。また、億ションの発売は4174戸で、前年の2491戸に比べ1683戸、67.6%の増加。最高額は「三田ガーデンヒルズ」(東京都港区)の45億円だった。近畿圏(2府4県)の2023年年間の発売総戸数は前年比13.8%減の1万5385戸となった。初月の月間平均契約率は、同1.3Pダウンの71.4%で、2年連続で好調ラインの70%を上回っている。

首都圏の2023年12月のマンション発売戸数は前年同月比3.8%増の5975戸で、3か月ぶりの増加となった。初月契約率は66.1%で同8.7Pダウンしている。近畿圏の2023年12月のマンション発売戸数は前年同月比31.7%増の3888戸となり、3か月ぶりに前年実績を上回った。投資用と郊外ファミリー物件の大量発売により当初予測戸数よりも大幅に上振れし、2005年10月(4103戸)以来、12月としては1990年(3919戸)以来の高水準となった。初月契約率は同1.4Pダウンの73.4%と、2か月ぶりに好調ラインの70%を上回った。

### 【2023年年間の市場】

◆首都圏[エリア別の発売状況]◇東京23区1万1909戸(前年比10.3%増、シェア44.3%)  
◇東京都下2282戸(同3.3%減、同8.5%)◇神奈川県5962戸(同19.5%減、同22.2%)◇埼玉県3030戸(同35.8%減、同11.3%)◇千葉県3703戸(同13.7%減、同13.8%)—増加したのは東京23区のみで、神奈川県、千葉県は2桁減、埼玉県は3割減と落ち込んだ。東京23区のシェアは前年の36.5%と比べると7.8Pアップ。東京都全域では前年比7.9%増の1万4191戸となり、シェアは52.8%だった。[価格動向]◇戸当たり平均価格8101万円(前年比28.8%上昇)—5年連続のアップ。最高値を大幅に更新。◇㎡単価122.6万円(同28.9%上昇)—11年連続のアップ。最高値を大幅に更新。エリア別では埼玉県以外のエリアが平均価格、㎡単価共に上昇している。[平均専有面積]66.10㎡(前年比0.03%縮小)。[販売在庫の状況]2023年末時点の販売在庫は6287戸で、前年末比368戸の増加。年末時点の在庫が増加となるのは5年ぶりのこと。[即日完売物件]1118戸(シェア4.2%)。[フラット35登録物

件]2万4394戸(シェア90.7%)。[2024年の発売予測]全てのエリアが増加し、首都圏全体では前年比15.3%増の3万1000戸前後と増加に転じる見通し。◆近畿圏[エリア別の発売状況]◇大阪市部6529戸(前年比8.9%減)◇大阪府下2972戸(同17.4%減)◇神戸市部971戸(同35.5%減)◇兵庫県下1695戸(同15.0%減)◇京都市部1365戸(同30.8%減)◇京都府下407戸(同23.0%増)◇奈良県474戸(同41.9%増)◇滋賀県859戸(同15.5%増)◇和歌山県113戸(同46.4%減)。[価格動向]◇戸当たり平均価格4666万円(前年比0.7%上昇)—6年連続のアップ。1991年(5552万円)以来の高値。◇㎡単価79.0万円(同2.1%上昇)—11年連続のアップ。1973年の調査開始以来の最高値を3年連続で更新。[平均専有面積]59.04㎡(前年比1.4%縮小)。[販売在庫の状況]2023年末時点の販売在庫は前年末比11.4%減の3461戸。このうち建物竣工済みの完成在庫は同5.2%減の1633戸。[2024年の発売予測]前年比7.2%増の1万6500戸程度となる見通し。

### 【2023年12月の市場】

◆首都圏[エリア別の発売状況]◇東京23区2268戸(前年同月比121.7%増)◇東京都下268戸(同52.4%減)◇神奈川県1901戸(同12.7%増)◇埼玉県872戸(同6.1%減)◇千葉県666戸(同57.2%減)—東京都下と千葉県が5割減と落ち込んだ一方、東京23区は2.2倍となり大きく伸ばした。[エリア別の契約率]◇東京23区63.4%(前年同月比11.9P減)◇東京都下61.6%(同4.2P増)◇神奈川県66.0%(同12.2P減)◇埼玉県66.9%(同6.2P減)◇千葉県76.0%(同2.1P減)。[価格動向]◇戸当たり平均価格6970万円(前年同月比25.4%上昇)—東京都下以外のエリアが軒並み上昇している。◇㎡単価107.2万円(同23.5%上昇)。[平均専有面積]65.02㎡(前年同月比1.5%拡大)。[即日完売物件]3物件・11戸(シェア0.2%)。[フラット35登録物件]5430戸(シェア90.9%)。[販売在庫の状況]2023年12月末時点の販売在庫は6287戸で、前月末比1472戸の増加。[2024年1月の発売予測]1000戸程度となる見通し。◆近畿圏[エリア別の発売状況]◇大阪市部1809戸(前年同月比36.5%増)◇大阪府下741戸(同79.0%増)◇神戸市部99戸(同60.4%減)◇兵庫県下323戸(同25.2%増)◇京都市部320戸(同31.2%減)◇京都府下58戸(同123.1%増)◇奈良県170戸(同580.0%増)◇滋賀県296戸(同150.8%増)◇和歌山県72戸(同1.4%増)。[価格動向]◇戸当たり平均価格4615万円(前年同月比15.2%上昇)—2か月連続のアップ。◇㎡単価81.0万円(同7.4%上昇)—2か月連続のアップ。[平均専有面積]57.01㎡(前年同月比7.2%拡大)。[販売在庫の状況]2023年12月末時点の販売在庫は3461戸で、前月末比696戸の増加、前年同月末比444戸の減少。[2024年1月の発売予測]1000戸程度となる見通し。

[URL] <https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/573/ss2023.pdf>  
(2023年年間、首都圏)

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/572/kk2023.pdf>  
(2023年年間、近畿圏)

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/575/ybP5r62a.pdf>  
(2023年12月、首都圏)

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/574/NbP5r62a.pdf>  
(2023年12月、近畿圏)

【問合せ先】 調査部門 03—3225—5301



## 調査統計

### 国交省、令和5年12月の建設労働需給、全国8職種の過不足率は1.4%の不足

国土交通省は、令和5年12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12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、12月が1.4%の不足、前月(11月)が1.8%の不足となり、前月比0.4ポイント(P)不足幅が縮小(前年同月比0.4P不足幅が拡大)した。また、東北地域の8職種の過不足率は、12月が1.3%の不足、前月(11月)が1.8%の不足となり、前月比0.5P不足幅が縮小(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(2月及び3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12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)=+1.6%(前月比+0.1P、前年同月比+0.1P)◇型わく工(建築)=+0.6%(同▲1.0P、同▲1.9P)◇左官=+2.8%(同▲1.4P、同+1.2P)◇とび工=+1.6%(同▲0.1P、同+0.7P)◇鉄筋工(土木)=+0.2%(同▲1.4P、同▲0.5P)◇鉄筋工(建築)=+0.2%(同▲1.4P、同▲0.9P)◇6職種計=+1.1%(同▲0.7P、同▲0.3P)◇電工=+1.1%(同▲0.7P、同+0.7P)◇配管工=+2.8%(同+0.6P、同+1.8P)◇8職種計=+1.4%(同▲0.4P、同+0.4P)。

[URL] [https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo14\\_hh\\_000001\\_00202.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo14_hh_000001_00202.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、1月の全国主要建設資材の需給動向は全ての調査対象で「均衡」

国土交通省は、令和6年1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。

全国の建設資材の動向は次のとおり。[価格動向]=全ての調査対象資材において「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)の建設資材の動向は次のとおり。[価格動向]=全ての調査対象資材において「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\\_00201.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo14_hh_000001_00201.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

### 「子育て支援型共同住宅推進事業」宅配ボックス設置支援の開始の周知依頼

令和6年1月19日(金)より、「子育て支援型共同住宅推進事業」において「宅配ボックス

設置」の補助メニューが追加され、同事業を活用し宅配ボックスの設置を進めるため、国土交通省から当協会に周知依頼があった。

#### <事業名「子育て支援型共同住宅推進事業」>

【概要】宅配ボックスの設置工事において、子育て世帯の入居率に応じて、最大50万円/棟を補助。【対象住宅】子育て世帯の入居率が3割以上の既存の共同住宅。【対象者】賃貸オーナー、サブリース事業者、分譲マンション管理組合。【受付期間】令和5年度事業分は、令和6年1月19日～令和6年2月29日まで。※予算の上限に達したら終了する。要件の詳細に関しては、以下の4点が定められている。①対象共同住宅内の住居の専有部分が、平均約40㎡以上であること。②対象共同住宅は、新耐震基準に適合していること。③対象共同住宅は、子どもの転落による事故防止対策が講じられていること。④対象共同住宅は、子育て世帯の入居率が3割以上であること。また、子育て世帯の入居率に応じて補助金額が異なるので注意すること。詳細は、「子育て支援型共同住宅推進事業」のホームページを参照すること。

#### <子育て支援型共同住宅推進事業 申請・お問い合わせ窓口>

【電話】03—6659—8875。【受付時間】10:00～17:00(土、日、祝日、年末年始を除く)。

【専用ホームページ】<https://kosodate-sc.jp/>

<補助支援イメージ>例えば、宅配ボックス設置に係る費用(総費用－補助対象外工事費用)が150万円の場合、 $150\text{万円} \times \text{子育て世帯の入居率}(3\text{割} \sim 10\text{割}) \times \text{補助率}(1/3) = 15\text{万円}$ (子育て世帯比率30%の場合)～50万円(子育て世帯比率100%の場合)の範囲で支援。

詳細については、下記の当協会URLを参照すること。

[URL] <https://www.zenjukyo.jp/topics/article-22804>

(全国住宅産業協会>トピックス>行政からの連絡>

「子育て支援型共同住宅推進事業」宅配ボックス設置支援の開始の周知について)

## 講演会

### 不動産適正取引推進機構、講演会「消費者契約の注意点」2月15日開催

(一財)不動産適正取引推進機構は、第122回講演会「消費者契約の注意点～紛争に巻き込まれないために～」を2月15日(木)に開催する。

消費者契約法は、平成12年に制定されて以来、改正を重ね、令和4年改正も令和5年6月1日から施行されている。今回の講演では、宅地建物取引においても適用される消費者契約法について、宅地建物取引業にどのように関わってくるのか、事業者、消費者双方の観点から紛争に巻き込まれないために注意すべき点を中心に、行政における監督処分をも見据えながら、弁護士が分かりやすく解説する。

【講師】宇仁美咲氏(岡本正治法律事務所、弁護士)。

【日時】2月15日(木) 14:00～16:00。【会場】住宅金融支援機構本店1階「すまい・るホール」(東京都文京区)。【申込期限】2月5日(月)まで。ただし、定員(200名)になり次第締め切る。【聴講料】5500円(消費税込み)。

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.retio.or.jp/guide/index.html>

【問合せ先】 総務部 講演会担当者 03—3435—8111

## シンポジウム

### 日本不動産学会、「ワークプレイスとオフィスビルのゆくえ」2/16 開催

(公社)日本不動産学会は、シンポジウム「ワークプレイスとオフィスビルのゆくえ」を2月16日(金)に開催する。

コロナ禍を経て企業のワークプレイス、オフィスに対する考え方は大きく変わった。これまでの「リアル」とともに「デジタル」のふたつが「働く場」として立ち現れた。そのふたつのベストミックスが企業と働く人々の生産性・創造性を最大化するのだが、そこに唯一の正解はなく、組織それぞれが自ら考えるほかはない。知識社会において、企業が富を生み出すのは「人の知恵」であり、その知恵を引き出すためにワークプレイス、オフィスの在り方を再考しなければならない。「オフィスビル」について考える際にも、まずリアル(センターオフィス、在宅、フレキシブルオフィス、ワーケーションなど)とデジタルに、様々分散したワークプレイスをいかなる組み合わせで最適化し、その上で必要の有無を含めて「オフィスビル」の在り方を考えるという順番が必要と思われる。ワークプレイス(働く場)とワークスタイル(働き方)はコロナ禍を経て組織の経営者の大きな関心事となった。現在、世界で起こりつつあるワークプレイスに関する変化、そして日本国内での変化、そして働く人々が最大のパフォーマンスを生むウェルビーイングの在り方など、6人のパネリストからのショートプレゼンの後、「ワークプレイスとオフィスビルのゆくえ」についてディスカッションする。

【講演】◇不動産学から考えるオフィスビル＝太田明氏[東京都市大学准教授]。◇ワークプレイスとオフィスの今後の可能性＝竹本晋氏[三菱地所(株)ビル営業部FMコンサルティング室長]。◇世界のオフィスで何が起きているか＝中島雷太氏[建築家、元PLPアーキテクチャー日本代表]。◇イノベーションを生むワークプレイスの未来＝斎藤敦子氏[コクヨ(株)ワークスタイルリサーチ&アドバイザー、FCAJ理事]。◇国内外ワークプレイス先進事例＝岡田直之氏[(株)イトーキ執行役員、アートプレイス(株)代表取締役副社長]。◇人の知恵を引き出すワークプレイス ウェルビーイング＝似内志朗氏[ファシリティデザインラボ代表、JFMA理事・フェロー]。【ディスカッション】◇パネリスト(順不同)：太田明氏、竹本晋氏、中島雷太氏、斎藤敦子氏、岡田直之氏、似内志朗氏。◇モデレーター：黒木正郎氏[日本郵政(株)施設部首席建築家、(一社)東京建築士会副会長]。

【日時】2月16日(金) 15:00～18:00。【開催方法】オンサイト：大手町三井カンファレンス「Conference Room 03+04」(東京都千代田区)、オンライン：Zoom配信。【定員】オンサイト：60名、オンライン：200名。申込先着順。【公開形式】一般公開・無料。【申込期限】2月9日(金)まで。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.jares.or.jp/events/2024.02.16\\_sympo.html](https://www.jares.or.jp/events/2024.02.16_sympo.html)

【問合せ先】事務局 E-mail：[jares@js4.so-net.ne.jp](mailto:jares@js4.so-net.ne.jp)