

2024.3.1

No. 0533

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 56.6%増、近畿圏 26.7%増

～不動産経済研究所、1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2024年1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56.6%増の1112戸で、2か月連続の増加となった。発売物件数は全87物件で、前年同月の88物件を1物件下回った。このうち100戸以上売り出した物件は3物件だった(前年同月ゼロ)。また全87物件のうち、初回売出し物件(単発物件[期分けしないで全戸売り出す物件]を含む)は9物件・561戸で、前年同月の3物件・82戸に比べて物件数は6物件、戸数は479戸増加している。新規発売戸数に対する月中の契約戸数は809戸で、初月契約率は72.8%。前年同月の54.6%を18.2ポイント(P)上回っている。

【首都圏】[発売戸数]1112戸(前年同月比56.6%増)。エリア別にみると、東京23区389戸(同40.9%増)、東京都下198戸(同104.1%増)、神奈川県274戸(同67.1%増)、埼玉県48戸(同61.6%減)、千葉県203戸(同322.9%増)。埼玉県が大幅に減少した一方、その他のエリアは軒並み増加し、中でも東京都下が倍増、千葉県も4.2倍増と大きく伸ばしている。東京23区のシェアは35.0%となり、前年同月(38.9%)比3.9Pダウンしている。**[契約率・価格]**◇初月契約率は72.8%(前年同月比18.2P上昇)。エリア別にみると、東京23区65.3%、東京都下85.9%、神奈川県80.7%、埼玉県50.0%、千葉県69.0%。東京23区、埼玉県、千葉県が7割を下回った一方、東京都下と神奈川県は8割台と好調だった。◇1戸当たりの平均価格は7956万円(前年同月比22.2%上昇)、㎡単価は115.4万円(同15.3%上昇)。平均価格は3か月連続のアップ、㎡単価は11か月連続のアップ。エリア別では、東京23区、神奈川県、千葉県が平均価格、㎡単価共に上昇している。**[専有面積・即日完売戸数など]**◇平均専有面積は68.96㎡(前年同月比6.0%拡大)。◇即日完売物件は4物件・15戸(シェア1.3%)。◇フラット35登録物件戸数は890戸(シェア80.0%)。◇販売在庫は1月末時点で5921戸。前月末比366戸減少、前年同月末比は311戸増加。**[2月の発売予測]**1500戸前後が見込まれる。

【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26.7%増の727戸となり、2か月連続で前年実績を上回った。エリア別にみると、大阪市部310戸(前年同月比10.9%減)、大阪府下272戸(同154.2%増)、神戸市部10戸(同11.1%増)、兵庫県下20戸(同54.5%減)、京都市部102戸(同183.3%増)、京都府下

0戸(前年同月4戸)、奈良県5戸(同0戸)、滋賀県8戸(前年同月比68.0%減)、和歌山県0戸(前年同月1戸)。**[契約率・価格など]**◇初月契約率は68.5%(前年同月比0.8P下落)。2か月ぶりに好調ラインの70%を下回った。◇1戸当たりの平均価格は6390万円(前年同月比34.6%上昇)、㎡単価は92.4万円(同15.5%上昇)。平均価格、㎡単価共に3か月連続のアップ。平均価格・㎡単価共に1991年8月(平均価格8049万円・㎡単価102.7万円)以来の高値。1月としては調査開始(1973年)以来の最高値を更新した。◇販売在庫は1月末時点で3265戸。前月末比196戸減少、前年同月末比は301戸減少。**[2月の発売予測]**1000戸程度となる見通し。

【URL】 <https://www.fudusankeizai.co.jp/share/mansion/578/TC8sh1gx.pdf> (首都圏)

<https://www.fudusankeizai.co.jp/share/mansion/576/IC8sh1gx.pdf> (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4Qの地価LOOK、全地区で上昇又は横ばいが継続

国土交通省は、四半期ごとに調べている地価LOOKレポート「主要都市の高度利用地地価動向報告」令和5年第4四半期(令和5年10月1日～令和6年1月1日)をまとめた。なお、令和6年1月1日午前0時以降に発生した能登半島における地震による影響は、同四半期では反映されていない。

【概況】 調査した全国80地区における地価動向は、景気が緩やかに回復している中、利便性や住環境に優れた地区におけるマンション需要が堅調であることに加え、店舗需要の回復傾向が継続したことなどにより、5期連続で全ての地区において上昇又は横ばいとなった。住宅地では、7期連続で23地区全てで上昇した。**[特徴]**◇全80地区のうち、上昇79地区(99%) [前期78地区(98%)]、横ばい1地区(1%) [同2地区(2%)]、下落0地区[同0地区]。◇上昇79地区について、変動率区分(上昇・横ばい・下落の区分)別に見ると、「3%以上6%未満の上昇」が7地区[住宅地＝「大濠」(福岡市中央区)、商業地＝「銀座中央」(東京都中央区)、「歌舞伎町」(東京都新宿区)、「池袋東口」(東京都豊島区)、「中野駅周辺」(東京都中野区)、「みなとみらい」(横浜市西区)、「京都駅周辺」(京都市下京区)]、「0%以上3%未満の上昇」が72地区。◇住宅地では、7期連続で全ての地区で上昇となった。◇商業地では、上昇56地区(98%) [同55地区(96%)]、横ばい1地区(2%) [同2地区(4%)]となった。このうち、変動率区分が「0%以上3%未満の上昇」から「3%以上6%未満の上昇」に転じた地区が4地区[「歌舞伎町」(東京都新宿区)、「池袋東口」(東京都豊島区)、「中野駅周辺」(東京都中野区)、「みなとみらい」(横浜市西区)]、「横ばい」から「0%以上3%未満の上昇」に転じた地区が1地区[「立川」(東京都立川市)]となった。**[主な要因]**◇住宅地では、利便性や住環境に優れた地区におけるマンション需要に引き続き堅調さが認められたことから、上昇が継続した。◇商業地では、人流の回復を受け、店舗需要の回復傾向が継続したほか、オフィス需要が底堅く推移したことなどから、上昇傾向が継続した。

【三大都市圏(62地区)と地方圏(18地区)の動向】 **[東京圏]**全35地区＝上昇34地区(97%) [前期33地区(94%)]、横ばい1地区(3%) [同2地区(6%)]、下落0地区[同0地区]。

変動率区分が上方に移行した地区は5地区で、下方に移行した地区は0地区。[大阪圏]全19地区＝上昇19地区(100%) [同19地区(100%)]、横ばい0地区[同0地区]、下落0地区[同0地区]。変動率区分は全ての地区で不変。[名古屋圏]全8地区＝上昇8地区(100%) [同8地区(100%)]、横ばい0地区[同0地区]、下落0地区[同0地区]。変動率区分は全ての地区で不変。[地方圏]全18地区＝上昇18地区(100%) [同18地区(100%)]、横ばい0地区[同0地区]、下落0地区(同0地区)。変動率区分は全ての地区で不変。

【用途別の動向】[住宅系地区]全23地区＝上昇23地区(100%) [前期23地区(100%)]、横ばい0地区[同0地区]、下落0地区[同0地区]。変動率区分は全ての地区で不変。[商業系地区]全57地区＝上昇56地区(98%) [同55地区(96%)]、横ばい1地区(2%) [同2地区(4%)]、下落0地区[同0地区]。変動率区分が上方に移行した地区は5地区で、下方に移行した地区は0地区。

〔URL〕 https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo04_hh_000001_00041.html

【問合せ先】 不動産・建設経済局 地価調査課 企画係 03—5253—8111 内線 30323

国土交通省、1月の建設労働需給調査、全国8職種の過不足率は1.6%の不足

国土交通省は、令和6年1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6年1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、1月が1.6%の不足、前月(12月)が1.4%の不足となり、前月比0.2ポイント(P)不足幅が拡大(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、1月が0.9%の不足、前月(12月)が1.3%の不足となり、前月比0.4P不足幅が縮小(前年同月比0.2P不足幅が縮小)した。

8職種の今後の労働者の確保に関する見通し(3月及び4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6年1月の職種別過不足率の状況(全国)〉 [プラス(+)は不足、マイナス(▲)は過剰]
◇型わく工(土木)＝+0.6%(前月比▲1.0P、前年同月比▲0.6P) ◇型わく工(建築)＝+3.3%(同+2.7P、同+0.7P) ◇左官＝+3.2%(同+0.4P、同+1.1P) ◇とび工＝+2.0%(同+0.4P、同▲0.1P) ◇鉄筋工(土木)＝+0.9%(同+0.7P、同+0.4P) ◇鉄筋工(建築)＝+0.5%(同+0.3P、同+0.7P) ◇6職種計＝+1.8%(同+0.7P、同+0.2P) ◇電工＝+0.8%(同▲0.3P、同+0.3P) ◇配管工＝+2.6%(同▲0.2P、同+1.7P) ◇8職種計＝+1.6%(同+0.2P、同+0.4P)。

〔URL〕 https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo14_hh_000001_00206.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

国土交通省、2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2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_00205.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



ビル市況

三鬼商事、1月の東京都心5区・オフィスビル空室率、前月比0.20P低下

三鬼商事がまとめた2024年1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0.20ポイント(P)低下して5.83%となった。前年同月比は0.43P低下。

1月は統合や館内縮小による解約が見られたが、大型成約があったことから、東京ビジネス地区全体の空室面積はこの1か月間で約1万7000坪減少した。平均月額坪当たり賃料は1万9730円(前月比0.09%・18円下落、前年同月比1.48%・296円下落)で、前月比で小幅に下落した。

調査対象ビル数は、新築ビルが調査月を含め過去12か月間に竣工したもので今回は21棟、既存ビルが調査月の12か月前までに竣工したもので今回は2559棟。平均は新築ビルと既存ビルの合計で今回は2580棟。

[新築ビル] ◇空室率＝30.20%(前月比1.95P低下、前年同月比5.67P上昇)。1月は新築ビル1棟がおおむね高稼働で竣工したほか、竣工1年未満のビルにも成約が進んだため前月比で低下した。◇月額坪当たり賃料＝2万7565円(前月比494円下落、前年同月比1025円上昇)。

[既存ビル] ◇空室率＝5.17%(前月比0.15P低下、前年同月比0.88P低下)。1月は新築ビルへの移転に伴う解約があった一方、統合や建替えによる成約の動きが見られたことから低下した。◇月額坪当たり賃料＝1万9589円(前月比5円上昇、前年同月比322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



周知依頼

テロリスト等と関連する取引に関する各種法令の遵守について、周知依頼

テロリスト等と関連する取引に関する各種法令の遵守について、警察庁警備局から国土交通省を通して、当協会に周知依頼があった。

このたび、「国際連合安全保障理事会決議第 1267 号等を踏まえ我が国が実施する財産の凍結等に関する特別措置法第 4 条第 1 項の規定に基づき国際テロリストを指定する件」(令和 6 年 2 月 21 日付け国家公安委員会告示第 5 号)により資産(財産)凍結措置等の対象となる者の一部が改正された。

テロリスト等との一定の取引は、国際連合安全保障理事会決議第 1267 号等を踏まえ我が国が実施する財産の凍結等に関する特別措置法(平成 26 年法律第 124 号、以下「財産凍結法」)により規制されている。

このたびの改正内容を、所管の特定事業者に対し周知するとともに、テロリスト等との一定の取引について財産凍結法の規定が遵守されるよう、警察庁は要請している。

〔URL〕 <https://www.npa.go.jp/bureau/security/terrorism/zaisantouketu.html>

(警察庁>国際テロリスト等財産凍結法関係
「財産凍結等対象者・公告国際テロリスト・法第 4 条関係」)

【問合せ先】 警察庁 警備局 03—3581—0141(代表)



意見募集

液化石油ガスの保安確保と取引適正化の法律施行規則の改正について、意見募集

液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律施行規則の一部を改正する省令(案)について、経済産業省資源エネルギー庁では 3 月 10 日(日)まで意見を募集している。

【意見公募の趣旨・目的・背景】いわゆる無償貸与、貸付配管といった商慣行を背景に、LP ガスの消費者が不利益を被っている現状を是正すべく、昨年 3 月から、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(1 月に資源開発・燃料供給小委員会に改称)の下部組織である液化石油ガス流通ワーキンググループ(WG)において商慣行是正に向けた対応方針について議論を行った。また、1 月 29 日の第 8 回 WG において、以下を内容とする報告書[中間とりまとめ(案)]を審議した。①過大な営業行為を制限し、LP ガス消費と関係ない設備の費用を LP ガス料金として請求することを禁止する等、液化石油ガス法にかかる制度見直しの方向性。②制度見直しの実効性を確保するための方策。③今後の検討課題及び望ましい取組みの方向性。資源エネルギー庁では、これを踏まえ、液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律施行規則(平成 9 年通商産業省令第 11 号)の一部を改正する省令の制定を予定している。

【意見公募の対象】液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律施行規則の一部を改正する省令(案)。【意見募集締切】 3 月 10 日(日) 23:59 まで。

意見募集の対象や提出方法などの詳細については、下記 URL を参照すること。

〔URL〕 <https://public-comment.e-gov.go.jp/servlet/Public?CLASSNAME=PCMMSTDETAIL&id=620124009&Mode=0>

(e-Gov パブリック・コメント)

【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)