

2024.4.26

No. 0541

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

2023 年度の発売戸数は首都圏 6.4%減、近畿圏 8.5%減

～不動産経済研、3月と2023年度の新築マンション市場

不動産経済研究所は、2024年3月及び2023年度(2023年4月～2024年3月)の「首都圏・近畿圏の新築分譲マンション市場動向」をまとめた。

【首都圏、2024年3月】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)の発売戸数は2451戸で、前年同月(2439戸)比0.5%増と2か月ぶりの増加となった。今年1～3月の累計は4882戸で、前年同期の4970戸と比べ1.8%減少している。3月の発売は139物件・2451戸と、発売物件数では前年同月の135物件より4物件増加。そ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した物件]を含む)は32物件・1241戸で、前年同月の24物件・1446戸と比較すると物件数は8物件上回った一方、戸数は205戸下回っている。発売戸数をエリア別にみると、東京23区687戸(前年同月比48.2%減)、東京都下123戸(同21.2%減)、神奈川県720戸(同50.9%増)、埼玉県375戸(同71.2%増)、千葉県546戸(同109.2%増)。東京23区と東京都下が減少した一方、千葉県は倍以上、神奈川県と埼玉県も大幅に伸ばしている。新規発売に対する契約戸数は1766戸で、初月契約率は72.1ポイント(P)。前年同月比の79.5%を7.4P下回るも、2か月ぶりに70%を突破している。エリア別では、東京23区78.2%、東京都下43.1%、神奈川県71.5%、埼玉県65.9%、千葉県75.8%。東京23区、神奈川県、千葉県が70%台に乗せている。平均価格は7623万円で、前年同月(1億4360万円)比6737万円(46.9%)の下落。㎡単価も113.5万円で、同(199.9万円)比86.4万円(43.2%)の下落となった。平均価格は5か月ぶり、㎡単価は13か月ぶりの下落となっている。エリア別では神奈川県と千葉県が平均価格、㎡単価共に上昇している。専有面積は67.14㎡で、前年同月比6.5%の縮小。即日完売物件は7物件・43戸(シェア1.8%)、フラット35登録物件戸数は2176戸(同88.8%)。3月末時点の在庫は5665戸で、前月末の5748戸に比べ83戸減少した。4月の発売は2000戸前後を見込んでいる。

【首都圏、2023年度】発売戸数は前年度(2万8632戸)比6.4%減の2万6798戸と、年度としては2年連続の減少となった。エリア別の内訳は、東京23区1万1100戸(前年度比3.8%増)、東京都下2294戸(同1.8%増)、神奈川県6370戸(同5.6%減)、埼玉県2927戸(同38.2%減)、千葉県4107戸(同2.3%減)。埼玉県が3割減、神奈川県と千葉県も微減となった一方、東京23区と東京都下は増加した。初月契約率の平均は69.9%と、前年度(70.7%)比では0.8Pダウンし、3年ぶりに70%台を下回った。平均価格は7566万円で、前年度の6907万円に比べ659万円、9.5%の上昇、㎡単価は115.1万円で、前年度(103.9万円)比11.2万円、

10.8%の上昇となった。平均価格は3年連続の上昇、㎡単価は12年連続の上昇となり、共に最高値を更新している。

【近畿圏、2024年3月】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1.7%増の1448戸となり、4か月連続で前年実績を上回った。発売戸数をエリア別にみると、大阪市部427戸(前年同月比10.9%減)、大阪府下545戸(同96.8%増)、神戸市部13戸(93.9%減)、兵庫県下97戸(同21.3%増)、京都市部245戸(同191.7%増)、京都府下50戸(同59.3%減)、奈良県27戸(同35.7%減)、滋賀県33戸(同69.4%減)、和歌山県11戸(同35.3%減)。初月契約率は前年同月比8.5Pアップの82.2%と、2か月連続で好調ラインの70%を上回った。平均価格は同7.1%上昇の5037万円。㎡単価は同14.7%上昇の86.4万円。平均価格、㎡単価共に5か月連続のアップとなった。㎡単価は3月としては調査開始(1973年)以降の最高値を更新。3月末時点の販売在庫は2758戸で、前月末比285戸減少した。4月の発売は1000戸程度となる見通し。

【近畿圏、2023年度】発売戸数は前年度(1万7252戸)比8.5%減の1万5788戸となり、年度としては2年連続の減少となった。エリア別では、大阪市部6486戸(前年度比5.9%減)、大阪府下3700戸(同11.6%増)、神戸市部744戸(同53.0%減)、兵庫県下1637戸(同11.5%減)、京都市部1649戸(同11.0%減)、京都府下299戸(同26.9%減)、奈良県395戸(同8.6%減)、滋賀県769戸(同11.3%増)、和歌山県109戸(同52.0%減)。大阪府下と滋賀県以外のエリアで減少となった。初月契約率の平均は前年度比2.6Pアップの73.5%と、14年連続の70%台。平均価格は同5.5%上昇の4935万円。㎡単価は同7.6%上昇の83.4万円。㎡単価は11年連続の上昇となり、1973年の調査開始以降の最高値を3年連続で更新した。

〔URL〕 <https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/588/T9wac4g2.pdf> (首都圏、3月)

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/586/2443s.pdf> (首都圏、2023年度)

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/587/n9wac4g2.pdf> (近畿圏、3月)

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/585/2443k.pdf> (近畿圏、2023年度)

【問合せ先】調査部 03—3225—5301



## 周知依頼

### 重要土地等調査法に基づく区域の指定について

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に基づく区域の指定について、内閣府から国土交通省を通して、当協会に周知依頼があった。

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」)に基づく注視区域及び特別注視区域の指定に関する告示(内閣府告示第91号)が令和6年4月12日に公布された。

同告示は、令和6年5月15日をもって施行され、同日以降、特別注視区域においては、重要土地等調査法第13条に基づく土地等に関する所有権等の移転等の届出に係る義務が生じることとなる。については、当協会会員に対して、周知が要請されている。

なお、制度の概要や注視区域・特別注視区域の図面について、内閣府ホームページに掲載されているとともに、問い合わせについては、内閣府重要土地等調査法コールセンター(下記URLを参照)で受け付けている。

〔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/kuiki.html> (内閣府「区域の指定について」)

<https://www.cao.go.jp/tochi-chosa/todokede.html> (内閣府「届出について」)

【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

## 事業者募集

### 東京都、令和6年度「宅地開発無電柱化推進事業」の募集を開始

東京都は、令和6年度「宅地開発無電柱化推進事業」の事業者募集を開始した。都では、無電柱化を推進するため、令和2年度から宅地開発時における無電柱化に補助を行う「宅地開発無電柱化パイロット事業」を開始し、住宅地の防災性の向上と良好な都市景観の創出に取り組んでいる。令和4年度からは、新たな電柱設置の防止を本格的に進めていくため、補助額を引き上げるなどパイロット事業を拡充し、名称を新たに「宅地開発無電柱化推進事業」として無電柱化の推進を強化している。

<令和6年度「宅地開発無電柱化推進事業」>

【募集締切】令和7年3月28日まで。※予算を超えた時点で募集を終了することがある。

【推進事業に対する補助】東京都が推進事業として認定した事業については、知事が別途定める「宅地開発無電柱化推進事業実施要綱」に基づき、補助を受けることができる。無電柱化に係る総事業費(補助対象となる費用の合計)の限度額と補助率は、次のとおり。◇開発事業地の面積が3000㎡未満＝限度額2000万円、補助率4/5。◇開発事業地の面積が3000㎡以上＝限度額6000万円、補助率2/3。同事業の詳細については、下記URLを参照すること。

〔URL〕 <https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/bosai/kaihatsu/>

(東京都都市整備局>開発許可制度「宅地開発無電柱化推進事業の事業者を募集します」)

【問合せ先】都市整備局 市街地整備部 区画整理課 開発指導担当 03—5320—5132

## 試験案内

### 住宅リフォーム・紛争処理支援C、「Mリフォームマネジャー」試験、9/29実施

(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターは、「第33回(2024年度)マンションリフォームマネジャー試験」を9月29日(日)に実施する。

マンションリフォームマネジャーは、国土交通省が定める「マンション標準管理規約」のコメントにおいて、『管理組合が支援を受けることが有用な専門的知識を有する者』として位置付けられている。マンション専有部分のリフォーム工事だけでなく、マンション大規模修繕、マンションの買取再販、インテリアデザイン、マンション管理など、多様な業種において活躍の場が広がっている。試験は1992年度に創設され、試験合格者は、延べ1万1166名

(1992 年度研修修了考査合格者を含む)。2023 年度の試験合格者は 70 名で、合格率 29.4%。

**【試験日時】**9 月 29 日(日)。◇学科試験 10:10~12:20(注意事項説明 10 分含む)。◇設計製図試験 13:15~16:30(注意事項説明 15 分含む)。**【試験内容】**◇学科試験[4 肢択一式](50 問:120 分)=マンションリフォームに関する専門知識(出題分野:計画・基礎知識、法規・規約・制度、マネジメント、住戸内各部のリフォーム、設備のリフォーム)。◇設計製図試験:マンションリフォームのプランニング(1 問:180 分)=マンション専有部分に係るリフォームの設計図書の作成(平面図及び留意事項説明等)。「受験の手引き」のホームページ掲載と同時に、設計製図試験の課題を公表する。**【受験資格】**誰でも受験可能。**【受験申込区分と受験料(消費税込み)】**①学科試験と設計製図試験:1 万 6500 円。②学科試験のみ:1 万 2700 円。③設計製図試験のみ:1 万 2700 円。**【試験地】**札幌・東京・名古屋・大阪・福岡。**【合格発表】**12 月 10 日(火)予定。受験者全員に合否結果及び試験結果を郵送により知らせる。合格者には合格証(カード)を発行する。※学科試験と設計製図試験の両方に合格した人は「マンションリフォームマネジャー」の称号を使用できる。**【合格者区分】**試験合格者は、次のように区分される。◇合格者。◇一部合格者。一部合格者とは学科試験又は設計製図試験のいずれか一方にのみ合格した人をいい、次年度以降 4 年間再受験の際、申請により当該一部合格した試験について免除される。免除期間の延長が適用されるのは 2022 年度受験者からで、2021 年度以前の一部合格者には適用されない。**【受験申込書の受付】**7 月 8 日(月)~8 月 23 日(金)。同試験の詳細については下記 URL を参照すること。

[URL] <https://mrm.chord.or.jp/landing/>

**【問合せ先】**03—3556—5144

## 試験対策講座

### Mリフォーム推進協議会、「Mリフォームマネジャー」試験の対策講座を実施

(一社)マンションリフォーム推進協議会は、第 33 回(2024 年度)マンションリフォームマネジャー試験[9 月 29 日(日)、(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター主催]の対策講座を実施する。

**【学科講座(1 日コース)】**◇日程 I =7 月 18 日(木)、オンライン講座(ZOOM ウェビナー)。◇日程 II =7 月 23 日(火)、東京地区限定での対面講座。※ I と II は同じ内容で、どちらか一方を選択すること。ただし東京地区以外の方は日程 I を選択すること。日程 I、II 共に時間 10:00~17:30、定員 50 名。

**【設計製図講座(2 日間コース)】**◇東京地区=8 月 6 日(火)・9 月 3 日(火)、港区の会場を予定、定員 70 名。◇大阪地区=7 月 25 日(木)・8 月 22 日(木)、大阪市内の会場を予定、定員 20 名。◇札幌地区=7 月 30 日(火)・8 月 27 日(火)、札幌市内の会場を予定、定員 10 名。◇名古屋地区=8 月 2 日(金)・8 月 30 日(金)、名古屋市内の会場を予定、定員 10 名。◇福岡地区=8 月 8 日(木)・9 月 5 日(木)、福岡市内の会場を予定、定員 10 名。※大阪地区のみ両日共 9:30~17:00、他の 4 地区は両日共 10:00~17:30。先着順受付(事前申し込み要)。各会場では最少催行人数を設定しており、2 名以上の申込みがある場合に開催。1 名以下のお申込みの場合、開催を中止し、受講料は返却。

同講座の受講料など詳細(会場については7月頃)については下記URLを参照すること。

〔URL〕 [https://repcog.jp/about/mrm\\_guide](https://repcog.jp/about/mrm_guide)

【問合せ先】 事務局 03—3265—4899



## お知らせ

### 共同住宅の建物内に調査員が立入りを予定する統計調査への協力について

国は、4月以降、労働力調査、小売物価統計調査、家計調査等、順次、各種の統計調査を実施している。それらの調査においては、統計調査員が調査票の配布・収集等のため、共同住宅の建物への立入りが予定されている。

各種統計調査は、法令に基づく正当なものなので、統計調査員が訪問した際は、マンション・アパートの管理組合、管理会社、管理人は、各種調査に協力していただくよう当協会に要請があった。統計調査の主なものについては下記URLを参照すること。

〔URL〕 <https://www.stat.go.jp/data/roudou/index.html> (総務省「労働力調査」)

<https://www.stat.go.jp/data/kouri/index.html> (総務省「小売物価統計調査(家賃調査)」)

<https://www.stat.go.jp/data/kakei/index.html> (総務省「家計調査」)

<https://www.mhlw.go.jp/toukei/list/20-21.html> (厚生労働省「国民生活基礎調査」)

<https://www.stat.go.jp/data/zenkokukakei/2024/index.html>

(総務省「全国家計構造調査」)

<https://www.mhlw.go.jp/toukei/list/120-1.html>

(厚生労働省「社会保障・人口問題基本調査(第9回世帯動態調査)」)

<https://www.e-stat.go.jp/stat-search/files?page=1&layout=datalist&toukei=00600630&tstat=000001017729&cycle=8&tclasslval=0>

(国土交通省「住宅市場動向調査(注文住宅を除く)」)

【問合せ先】 総務省 政策統括官(統計制度担当)付 統計企画管理官室(地方統計機構担当)

03—5273—1144



## 協会だより

### 当協会の会員は正会員(企業会員) 393社、賛助会員 139社に

当協会はこのほど正会員(企業会員)4社と賛助会員1社の入会を承認した。これにより3月22日現在、正会員(企業会員)393社、正会員(団体会員)17団体、賛助会員139社となった。今回承認された新規入会会員の会社名(所在地、代表者氏名・敬称略、事業内容)は、次のとおり。

<正会員(企業会員)>◇(株)旭日(千葉市花見川区、高橋豊、解体工事)◇(株)東京組(東京都世田谷区、前田俊介、注文住宅)◇INRISE(株)(東京都千代田区、石渡大輔、不動産売買)◇(株)トラスト・インベストメント(東京都渋谷区、立川祥吾、マンション分譲)。

<賛助会員>◇(株)泰正(東京都中央区、正木崇司、解体工事業)。

【問合せ先】 事務局 03—3511—0611

※休刊のお知らせ 来週5月3日号は休刊いたします。ご了承ください。