

2022.12.23

No. 0477

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 47.4%減、近畿圏 14.4%減****～不動産経済研究所、11月の新築マンション市場動向**

不動産経済研究所がまとめた 2022 年 11 月の「首都圏・近畿圏の新築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 2866 戸で、前年同月の 5452 戸と比べ 47.4%減と大幅に落ち込み、2 か月ぶりの減少となった。

発売物件数は全 157 物件で、前年同月の 186 物件を 29 物件下回った。100 戸以上発売した物件は 2 物件で、前年同月より 8 物件減った。全 157 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 31 物件・1200 戸で、前年同月の 68 物件・3950 戸を物件数で 37 物件、戸数で 2750 戸下回った。

新規発売戸数に対する契約戸数は 1990 戸で、初月契約率は 69.4%。前年同月(79.9%)比 10.5 ポイント(P)ダウンし、前月(71.9%)比でも 2.5P ダウンしている。

【首都圏】[発売戸数]2866 戸(前年同月比 47.4%減)。エリア別にみると、東京 23 区 949 戸(同 54.7%減)、東京都下 273 戸(同 37.0%減)、神奈川県 736 戸(同 50.7%減)、埼玉県 633 戸(同 28.7%減)、千葉県 275 戸(同 49.4%減)。全てのエリアが減少となり、中でも東京 23 区と神奈川県は 5 割以上の減少となった。東京 23 区のシェアは 33.1%。[契約率・価格]◇初月契約率は 69.4%(前年同月比 10.5P 減)。エリア別にみると、東京 23 区 63.1%、東京都下 66.3%、神奈川県 69.0%、埼玉県 79.3%、千葉県 72.7%。東京 23 区、東京都下、神奈川県が 60%台だったが、埼玉県と千葉県は 70%台に乗せている。◇1 戸当たりの平均価格は 6035 万円(前年同月比 1.4%下落)、㎡単価は 89.8 万円(同 3.1%上昇)。平均価格は 3 か月ぶりのダウン、㎡単価は 2 か月ぶりのアップとなった。[専有面積・即日完売戸数など]◇平均専有面積は 67.22 ㎡(前年同月比 4.3%縮小)。◇即日完売物件は 4 物件・192 戸(シェア 6.7%)。◇フラット 35 登録物件戸数は 2731 戸(同 95.3%)。◇販売在庫は 11 月末時点で 5079 戸。前月末比 134 戸増加、前年同月末比は 618 戸減少。[12 月の発売予測]7000 戸程度の発売が見込まれる。1～11 月の累積発売戸数は、前年同期(2 万 6987 戸)比 11.8%減の 2 万 3812 戸となっており、2022 年の年間発売戸数は 3 万 1000 戸程度となる見通し。

【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 14.4%減の 1796 戸となり、4 か月ぶりに前年実績を下回った。エリア別にみると、大阪市部 570 戸(同 30.6%減)、大阪府下 347 戸(同 25.5%減)、神戸市部 73 戸(24.0%減)、兵庫県下 446 戸(同 7.5%増)、京都市部 147 戸(同 33.2%減)、京都府下 14 戸

(同 46.2%減)、奈良県 92 戸(前年同月 0 戸)、滋賀県 29 戸(前年同月比 45.3%減)、和歌山県 78 戸(同 3800.0%増)。**[契約率・価格など]**◇初月契約率は 74.3%(前年同月比 8.7P 増)。4 か月連続で好調ラインの 70%を上回った。◇1 戸当たりの平均価格は 5220 万円(前年同月比 13.6%下落)。㎡単価は 76.9 万円(同 15.4%下落)。平均価格と㎡単価の 2 桁下落は、前年同月の発売では高額なタワー物件の比率が高かったことと、11 月は大阪市部の戸数シェアが 31.7%と低かったことが要因。◇販売在庫は 11 月末時点で 3537 戸。前月末比 5 戸減少、前年同月末比 527 戸減少。**[12 月の発売予測]**1900 戸程度となる見通し。

〔URL〕 <https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/529/7YeqF28.pdf> (首都圏)
<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/528/7IeqF28.pdf> (近畿圏)

【問合先】企画調査部 03—3225—5301



ビル市況

三鬼商事、11 月の東京都心 5 区・オフィスビル空室率、前月比 0.06P 低下

三鬼商事がまとめた 2022 年 11 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 0.06 ポイント(P)低下の 6.38%となった。前年同月比では 0.03P 上昇。11 月は既存ビルで大型空室の募集開始の動きがあったものの、竣工 1 年未満の新築ビルの一部で成約が進んだことなどから、東京ビジネス地区全体の空室面積がこの 1 か月間で小幅に減少した。平均月額坪当たり賃料は 2 万 81 円(前月比 0.16%・33 円下落、前年同月比 2.92%・605 円下落)で、2020 年 8 月以降 28 か月連続の下落となった。

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 29 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 2566 棟。平均は新築ビルと既存ビルの合計で今回は 2595 棟。

〔新築ビル〕◇空室率＝28.65%(前月比 9.26P 低下、前年同月比 16.19P 上昇)。11 月は新築ビル 3 棟が空室を残して竣工したが、竣工 1 年未満のビルに成約の動きが見られたことから、前月比で低下した。◇月額坪当たり賃料＝2 万 5772 円(前月比 544 円下落、前年同月比 2738 円下落)。

〔既存ビル〕◇空室率＝6.10%(前月比 0.03P 上昇、前年同月比 0.18P 低下)。11 月は大型成約の動きも見られたものの、募集開始の影響が大きかったため、前月比で小幅に上昇した。◇月額坪当たり賃料＝1 万 9966 円(前月比 24 円下落、前年同月比 648 円下落)。

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

【問合先】お客様サービス室(東京) 0120—38—8127



周知依頼

国際テロリストと関連すると疑われる取引の届出等について、警察庁から周知依頼

国際テロリストと関連すると疑われる取引の届出等について、警察庁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国際テロリストの財産の凍結等に関する特別措置法第 6 条第 1 項の規定に基づき公告国際テロリストの指定の有効期間を延長する件」(令和 4 年 12 月 12 日付け国家公安委員会告示第 51 号)により、資産(財産)凍結措置等の対象となる者の指定の有効期間が延長された。

国際テロリストと関連すると疑われる取引については、これまでも、「犯罪による収益の移転防止に関する法律」(平成 19 年法律第 22 号、以下「犯罪収益移転防止法」)に基づき、顧客等の取引時確認等や疑わしい取引の届出の履行の徹底が図られ、また、国際テロリストとの一定の取引は「外国為替及び外国貿易法」(昭和 24 年法律第 228 号)及び「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国際テロリストの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「国際テロリスト財産凍結法」)により規制されているところである。

最近の厳しい国際テロ情勢に鑑み、宅地建物取引業者に対し、このたびの指定の有効期間の延長を周知するとともに、引き続き国際テロリストと関連すると疑われる取引について「犯罪収益移転防止法」に基づく各種義務の履行が徹底され、また、国際テロリストとの一定の取引について「国際テロリスト財産凍結法」等の規定が遵守されるよう要請している。詳細については下記の警察庁 URL をすること。

〔URL〕 <https://www.npa.go.jp/bureau/security/terrorism/zaisantouketu.html>
(警察庁「国際テロリスト財産凍結法関係」)

<https://www.npa.go.jp/bureau/security/terrorism/041212/041212kokuji.pdf>
(国家公安委員会告示第 51 号[令和 4 年 12 月 12 日付け官報])

【問合先】 警察庁 刑事局 組織犯罪対策部 組織犯罪対策第一課
犯罪収益移転防止対策室 03—3581—0141(代表)



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 12 月 16 日(金)に第 3 回会合を開き、同法における注視区域・特別注視区域の対象(案)や指定スケジュール(案)などの審議を行った。その際、配布された資料によると次のようになっている。

【区域指定のスケジュール(案)】 ◇令和 4 年内＝初回の区域指定の内閣総理大臣告示(官報掲載)。◇令和 5 年＝区域指定の施行(土地等利用状況調査の開始、特別注視区域における届出義務の発生)→2 回目以降の区域指定に向けた検討・準備。

【初回の区域指定の対象(案)】 ◇注視区域＝29 箇所。◇特別注視区域＝29 箇所。

＜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/20221216.html>

(内閣府「第3回土地等利用状況審議会の開催について」)

【問合先】内閣府 重要土地等調査法コールセンター 0570—001—125



講演会

「建設経済研究所設立40周年記念講演会」来年1月20日開催

(一財)建設経済研究所は、同研究所設立40周年を記念して、講演会を2023年1月20日(金)に開催する。

「成長と分配の好循環」と「コロナ後の新しい社会の開拓」を基本的な考え方とする「新しい資本主義」を目指して、我が国が動き始めている。なかでもリスクリングなど「人への投資」による人材の高質化は、科学技術・イノベーション、スタートアップ、GX、DXに共通する基盤への中核的な投資と言われており、経済停滞が長く続く我が国において喫緊の課題として大きく注目されている。

今回は、この分野の我が国第一人者である講師を招き、我が国の建設投資のこれまでの成果と見通しも併せて講演する。

【講演】ポストコロナの日本経済を展望する＝宮川努氏(学習院大学経済学部教授)。

【日時】2023年1月20日(金) 14:00～15:30(受付開始13:30、視聴可能13:55から)。

【開催形式】ハイブリッド(会場+Web)開催。【会場】浜離宮建設プラザ「10階大会議室」(東京都中央区)。【定員】会場：50名、Web：270名。【参加費】無料。【申込締切日】2023年1月13日(金) 15:00まで。先着順。申込方法など詳細は下記URLを参照すること。

〔URL〕<https://www.rice.or.jp/wp-content/uploads/2022/12/230120mousikomi.pdf>

【問合先】総務部 03—3433—5011



セミナー

「不動産レジリエンス認証(ResReal) 水害版」公開セミナー、来年1/27開催

不動産分野におけるレジリエンス検討委員会は、「不動産のレジリエンスを可視化する新たな認証制度『不動産レジリエンス認証・ResReal(レジリアル)』水害版の運用開始について」をテーマに、公開セミナーを来年1月27日(金)に開催する。

近年我が国では、地震、津波、高潮、水害、土砂災害など、様々な自然災害が多発する傾向がある。特に水害に注目してみると、令和元年東日本台風(2019年10月)を始めとする大型台風や局地的豪雨により、各地で甚大な被害がもたらされた。自然災害に対する都市や建物のレジリエンス(弾性、回復力)を高めることは、不動産に携わる者にとって、今や重要な責務の一つとなっている。

そこで、自然災害に対する不動産のレジリエンスを定量的に評価する認証制度を開発、このたび、その運用を開始する。本認証制度は、不動産が持つリスクとそれに対する対策の効果を可視化するものであり、不動産に関わるステークホルダーがレジリエンス向上を図る上で、その一つの指針となるもの。また、将来的には、TCFDにおける物理リスク開示に資するものとすべく、現在も制度の拡張、開発を進めている。本認証制度を通じ「人々の安全・安心な生活を紡いでいきたい」という思いから、このような認証制度を開発した。同セミナーを通じて、不動産レジリエンスへの理解を深めて、持続可能な社会の実現を目指す。

【開会挨拶】宮内豊氏[(一財)日本不動産研究所理事長]。【来賓挨拶】埴崎正俊氏[国土交通省不動産・建設経済局不動産市場整備課長]、荒川泰二氏[国土交通省水管理・国土保全局河川計画課河川技術調整官]。【基調講演】田辺新一氏[早稲田大学建築学科教授・日本建築学会会長]。【特別講演】堀江隆一氏[CSRデザイン環境投資顧問(株)代表取締役社長]。【ResRealの概要と活用方法・質疑応答】◇認証機関＝古山英治氏[(一財)日本不動産研究所業務部次長]。◇評価機関＝安藤達也氏[(株)建設技術研究所東京本社水システム部主幹]、望月智也氏[(株)イー・アール・エスエンジニアリング部チーフエンジニア]。【不動産分野におけるレジリエンス検討委員会(D-ism プロジェクト)の今後】下道衛氏[不動産分野におけるレジリエンス検討委員会・野村不動産投資顧問(株)執行役員運用企画部長]。【閉会挨拶】山下誠之氏[(一財)日本不動産研究所研究部長]。

【主催】不動産分野におけるレジリエンス検討委員会[(株)イー・アール・エス、(株)建設技術研究所、CSRデザイン環境投資顧問株式会社、(一財)日本不動産研究所、野村不動産投資顧問(株)、以上五十音順]。【セミナー開催事務局】(一財)日本不動産研究所。【後援】(一社)不動産証券化協会(ARES)。

【日時】2023年1月27日(金) 15:30～17:30(開場 15:00)。【開催形式】会場とWEB(Zoomによるウェビナー)のハイブリット形式。◇会場＝東京虎ノ門グローバルスクエア4階「コンファレンス」(東京都港区)。会場参加又はWeb参加のいずれか希望の方法を選択すること。【定員】◇会場＝80名程度。◇WEB＝500名。【参加費】無料。【申込締切】2023年1月13日(金)まで。申込方法など詳細は、下記の(一財)日本不動産研究所URLを参照すること。

[URL] <https://www.reinet.or.jp/?p=30250>

【問合先】不動産分野におけるレジリエンス検討委員会事務局 03—3503—5336



協会だより

お知らせ 12月29日(木)から1月4日(水)まで事務局は年末・年始休暇とさせていただきます。また、本紙の発行は、年内はこの12月23日(金)号で終了し、新年は1月13日(金)号より再開いたします。