2023.2.24　No.0484
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 37.1%減、近畿圏 27.5%減

～不動産経済研究所、1 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 2023 年 1 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)の新規発売戸数は前年同月比 37.1%減の 710 戸で、3 か月連続の減少となった。

発売物件数は全 88 物件で、前年同月の 111 物件を 23 物件下回った。このうち 100 戸以上発売した物件はゼロだった(前年同月もゼロ)。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 3 物件・82 戸で、前年同月の 10 物件・292 戸に比べて物件数は 7 物件減少し、戸数も 210 戸減少している。

新規発売戸数に対する契約戸数は 388 戸で、初月契約率は 54.6%。前年同月の 58.4%を 3.8 ポイント(P)下回っている。

【首都圏】[**発売戸数**]710 戸(前年同月比 37.1%減)。エリア別にみると、東京 23 区 276 戸(同 40.3%減)、東京都下 97 戸(同 18.5%減)、神奈川県 164 戸(同 54.7%減)、埼玉県 125 戸(同 23.8%増)、千葉県 48 戸(同 42.9%減)。埼玉県が唯一増加したものの、東京 23 区と千葉県が 4 割減、神奈川県が 5 割減と大きく落ち込んだ。東京 23 区のシェアは 38.9%となり、前年同月(41.0%)比 2.1Pダウンしている。[**契約率・価格**]◇初月契約率は 54.6%(前年同月比 3.8P減)。エリア別にみると、東京 23 区 46.7%、東京都下 38.1%、神奈川県 72.0%、埼玉県 65.6%、千葉県 45.8%。神奈川県が唯一 7 割台となるも、東京 23 区と千葉県が 4 割台、東京都下が 3 割台と低調だった。◇1 戸当たりの平均価格は 6510 万円(前年同月比 5.7%上昇)、㎡単価は 100.1 万円(同 5.7%上昇)。平均価格は 2 か月連続のアップ、㎡単価は 3 か月連続のアップとなった。[**専有面積・即日完売戸数など**]◇平均専有面積は 65.04 ㎡(前年同月と同値)。◇即日完売物件は 1 物件・21 戸(シェア 3.0%)。◇フラット 35 登録物件戸数は 666 戸(同 93.8%)。◇販売在庫は 1 月末時点で 5610 戸。前月末比 309 戸減少、前年同月末比は 827 戸減少。[**2 月の発売予測**]2500 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 27.5%減の 574 戸となり、2 か月ぶりに前年実績を下回った。1 月としては 1992 年(548 戸)以来の低水準。エリア別にみると、大阪市部 348 戸(前年同月比 17.3%減)、大阪府下 107 戸(同 50.0%減)、神戸市部 9 戸(43.8%減)、兵庫県下 44 戸(同 38.9%減)、京都市部 36 戸(同 63.6%増)、京都府下 4 戸(同 55.6%減)、奈良県 0 戸(前年同月 12 戸)、滋賀県 25 戸(同 25 戸)、和歌山県 1 戸(同 1 戸)。[**契約率・価格など**]◇初月契約率は

69.3%(前年同月比 8.2Ｐ減)。6 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 4747 万円(前年同月比 18.9%上昇)。㎡単価は 80.0 万円(同 7.4%上昇)。平均価格は 3 か月ぶりのアップ、㎡単価は 2 か月連続のアップ。◇販売在庫は 1 月末時点で 3566 戸。前月末比 339 戸減少、前年同月末比 517 戸減少。[**2 月の発売予測**]1400 戸程度となる見通し。

〔ＵＲＬ〕https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/536/HtxL5dz.pdf (首都圏)
https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/535/HnxL5dz.pdf (近畿圏)

【問合先】調査部門 03―3225―5301

調査統計

住金機構、「フラット 35」の 2022 年 10～12 月の申請は 30.3%減で 1.6 万戸

(独)住宅金融支援機構は、2022 年 10～12 月分の証券化支援事業【フラット 35】の申請戸数、実績戸数及び実績金額をまとめた。

なお、実績戸数及び実績金額は、当該期間に融資実行された戸数・金額であり、その期間より前に申請があったものを含む。

【フラット 35(全体)】◇**申請戸数**＝1 万 6483 戸(前年同期比 30.3%減)◇**実績戸数**＝1 万 3273 戸(同 27.3%減)◇**実績金額**＝4301 億円(同 23.8%減)。借換えを除いた申請戸数は 1 万 5914 戸(同 27.7%減)、実績戸数は 1 万 2735 戸(同 24.4%減)、実績金額は 4181 億円(同 21.5%減)。**【フラット 35(買取型)】**◇**申請戸数**＝1 万 3756 戸(前年同期比 31.1%減)◇**実績戸数**＝1 万 1307 戸(同 27.9%減)◇**実績金額**＝3734 億円(同 24.1%減)。借換えを除いた申請戸数は 1 万 3301 戸(同 29.6%減)、実績戸数は 1 万 881 戸(同 26.1%減)、実績金額は 3642 億円(同 22.7%減)。**【フラット 35(保証型)】**◇**申請戸数**＝2727 戸(前年同期比 25.9%減)◇**実績戸数**＝1966 戸(同 23.9%減)◇**実績金額**＝567 億円(同 22.0%減)。借換えを除いた申請戸数は 2613 戸(同 15.7%減)、実績戸数は 1854 戸(同 13.1%減)、実績金額は 539 億円(同 12.5%減)。

〔ＵＲＬ〕https://www.jhf.go.jp/files/400364565.pdf

【問合先】経営企画部 広報グループ 03―5800―8019

意見募集

「賃貸住宅管理業務等適正化法の解釈・運用の一部改正案」、3/16 まで募集

国土交通省では、賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の解釈・運用の考え方等の一部改正を検討しており、広く国民の意見を 3 月 16 日(木)まで募集している。

【背景】賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律(令和 2 年法律第 60 号)の円滑な施行のため、同法の解釈・運用の考え方及びサブリース事業に係る適正な業務のためのガイドラインについて、ＩＴのさらなる活用、コロナ禍の要請を踏まえた対応及び規制の合理化を図るため、所要の改正を行う必要がある。

【意見募集対象】「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の解釈・運用の考え方の改正

案について」及び「サブリース事業に係る適正な業務のためのガイドライン改正案について」。**【意見提出方法】**意見提出様式にならい、氏名及び住所(法人又は団体の場合は、名称及び所在地)並びに連絡先(電話番号及び電子メールアドレス)を明記の上、電子メール又は郵送で、国土交通省不動産・建設経済局参事官付(不動産管理業)意見募集担当宛に、日本語で意見を提出すること。**【意見募集締切】**3月16日(木)まで(必着)。**【スケジュール(予定)】**発出及び施行：3月下旬。意見の募集対象や提出方法などの詳細は、下記ＵＲＬを参照すること。

〔ＵＲＬ〕https://public-comment.e-gov.go.jp/servlet/Public?CLASSNAME=PCMMSTDETAIL&id=155230304&Mode=0

(e-Gov パブリック・コメント)

【問合先】国土交通省 不動産・建設経済局 参事官室(不動産管理業)
意見募集担当 03―5253―8111 内線 25128

周知依頼

タリバーン関係者等と関連すると疑われる取引の届出等について、周知依頼

タリバーン関係者等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に基づく資産凍結等の措置の対象となるタリバーン関係者等を指定する件の一部を改正する件」(令和5年2月14日付け外務省告示第93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第3条第2項の規定に基づき、公告事項に変更があった公告国際テロリストを公告する件」(令和5年2月14日付け国家公安委員会告示第6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。

タリバーン関係者等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、タリバーン関係者等との一定の取引は「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、このたびの改正内容を周知するとともに、ＩＳＩＬその他のイスラム過激派組織やその関係者が本件タリバーン関係者等に含まれていることにも留意し、引き続きタリバーン関係者等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、タリバーン関係者等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、警察庁では要請している。

〔ＵＲＬ〕https://www.npa.go.jp/sosikihanzai/jafic/todoke/yousei.htm

(警察庁＞疑わしい取引の届出に関する要請など「タリバーン関係者等リストの改正」)

【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)

4月の「都税事務所の窓口混雑緩和」について、都主税局から周知依頼

4月の「都税事務所の窓口混雑緩和に向けたお願い」について、東京都主税局から当協会に周知依頼があった。

同局では、23区内の都税事務所の窓口において、固定資産(土地・家屋)における評価証明書の発行及び名寄帳の閲覧等を行っているが、毎年4月は多くの申請を受け付けており、大変混雑する状況にある。このため、時間に余裕のある案件等については、可能な限り、4月1週目の来所を避けるよう周知を依頼している。

また、同局ホームページでは、スマホやパソコンから証明発行窓口の混雑状況がリアルタイムで確認できる。来所の際は、これを活用して、混雑時間を避けるなど、混雑緩和に向けた協力を要請している。

都税事務所窓口の混雑状況については、下記ＵＲＬを参照すること。

〔ＵＲＬ〕https://lists.neconome.com/taxtokyometro/

(東京都主税局「都税事務所窓口の混雑状況」)

【問合先】東京都 主税局 資産税部 03―5388―3007

報 告 会

日本住宅・木材技術Ｃ、「中大規模木造建築技術実証事業」3月3日開催

(公財)日本住宅・木材技術センターは、「中大規模木造建築技術実証事業(令和4年度林野庁補助事業)」成果報告会[共催：木構造振興㈱]を3月3日(金)に開催する。

2050年カーボンニュートラルの実現に向け、建築物への木材利用の一層の促進を図るため、令和3年10月に公共建築物等木材利用促進法が改正され、法の対象が公共建築物から建築物一般に拡大された。さらに令和4年6月には建築基準法等が改正され木材利用の促進を図るため、「防耐火規制の合理化」「構造規制の合理化」が行われており、中大規模木造建築を広く実現していくための法整備が進んできている。

同センターでは新たに今年度から林野庁補助事業「中大規模木造建築技術実証事業」において、中大規模建築における木造化・木質化に向けて、建築物の実証を通じて木造での高い普及性が見込まれる建築、新たな技術の開発や再検証・改善に向けた取組みを行っており、同成果報告会では、令和4年度における実証事業の成果を広く報告することにより、中大規模木造建築の一層の普及推進を図る。

＜**基調講演**＞◇新たなステージに向かう中大規模木造建築＝青木謙治氏[東京大学大学院農学生命科学研究科生物材料科学専攻木質材料学研究室准教授]、◇防耐火技術の進化で広がる中大規模木造建築の世界＝原田寿郎氏[国立研究開発法人森林研究・整備機構森林総合研究所研究専門員]。

＜**「中大規模木造建築技術実証事業」成果報告会**＞**【成果報告】**◇国産材を使用するLVL被覆耐火構造部材の寸法拡大＝(一社)全国LVL協会、◇既認定済の燃え止まり型耐火集成材の樹種追加の検証＝藤寿産業㈱、◇口谷東クリニック新築工事のCLT工法建築の実証＝門田建設㈱、◇NLT・面材複合パネルを水平耐力要素として使用する実証事業＝(一社)大阪府木材

連合会。**【講評】**河合直人氏[工学院大学建築学部建築学科教授]、山辺豊彦氏[㈲山辺構造設計事務所代表取締役]、成瀬友宏氏[国立研究開発法人建築研究所防火研究グループグループ長]。

【日時】3 月 3 日(金) 13:00～16:20。**【開催形式】**会場と WEB 開催。会場＝木材会館(東京木材問屋協同組合)「7F 大ホール」(東京都江東区)。**【定員】**会場参加：100 名、WEB 参加：1000 名。定員に達し次第締め切る。**【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.koushuukai.com/howtec/230303/

【問合先】中大規模報告会事務局 0120―008―802

シンポジウム

住宅･建築 SDGs 推進 C、「SDGs に基づく先導的な住宅産業経営戦略」3/7 開催

(一財)住宅・建築 SDGs 推進センター(IBECs)住宅・建築 SDGs フォーラムは、第 20 回シンポジウム「SDGs に基づく先導的な住宅産業経営戦略」[共催：(一社)日本サステナブル建築協会]を 3 月 7 日(火)に Zoom によるウェビナー方式で開催する。

SDGs 達成に向けた配慮、ESG 不動産投資促進に向けた社会的対応が求められている。一方で、これらの対応に拍車をかけて推進していくためには、企業等の民間組織がそれらへ取り組むことが自社の持続可能な成長に必須であることを確信し、中長期の経営戦略に組み込み、取り組んでいく必要がある。同シンポジウムでは、住宅産業における SDGs 達成への取組みを加速することを目指し、国等における最新動向を踏まえ、SDGs を企業戦略に盛り込んだ複数事例について、その取組みの背景や動機、具体的な取組みや効果について紹介し、今後の課題や必要な社会制度等について議論する。

＜**プログラム**＞司会：伊香賀俊治氏[慶應義塾大学教授]。

【開会挨拶】村上周三氏[(一財)住宅・建築 SDGs 推進センター理事長]。

【基調講演】①国土交通省による施策誘導＝今村敬氏[国土交通省住宅局参事官(建築企画担当)]。②民間企業の SDGs 推進による社会変革の意義＝阿部俊則氏[積水ハウス㈱前代表取締役会長、(一財)住宅・建築 SDGs 推進センター会長]。

【話題提供】先導的な企業の SDGs 経営戦略事例と環境金融。①地域工務店＝安成信次氏[㈱安成工務店代表取締役]。②ハウスメーカー＝石﨑順子氏[大和ハウス工業㈱常務執行役員]。③総合不動産業＝宮嶋誠一氏[野村不動産㈱取締役副会長]。④環境金融＝竹ケ原啓介氏[㈱日本政策投資銀行設備投資研究所エグゼクティブフェロー]。

【パネルディスカッション】◇テーマ：住宅・建設・不動産の業界で、より SDGs 達成への貢献を進めていくために、共有すべき情報、構築すべき社会制度等及び今後の展望。◇パネルディスカッション司会：伊香賀俊治氏。◇パネリスト：上記登壇者。

【日時】3 月 7 日(火) 13:30～16:00。**【開催方法】**Zoom によるウェビナー方式。**【参加費】**無料。**【定員】**500 名。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.ibec.or.jp/GBF/doc/symp_sdgs_20th_230307.pdf

【問合先】住宅・建築 SDGs フォーラム事務局 03―5213―4191