

2023.3.24

No. 0488

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 20.4%減、近畿圏 39.6%減**～不動産経済研究所、2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 2 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 20.4%減の 1821 戸で、4 か月連続の減少となった。

発売物件数は全 112 物件で、前年同月の 129 物件と比べて 17 物件、13.2%の減少で、このうち 100 戸以上発売した物件は 1 物件だった(前年同月は 2 物件)。初回売出し物件は 20 物件・618 戸で、前年同月の 24 物件・972 戸を物件数は 4 物件、戸数は 354 戸下回った。

新規発売戸数に対する契約戸数は 1335 戸で、初月契約率は 73.3%。前年同月と同値、2 か月ぶりの 70%台となっている。

【首都圏】[発売戸数]1821 戸(前年同月比 20.4%減)。エリア別にみると、東京 23 区 852 戸(同 18.7%減)、東京都下 237 戸(同 2.6%増)、神奈川県 209 戸(同 59.3%減)、埼玉県 292 戸(同 51.3%増)、千葉県 231 戸(同 23.3%減)。埼玉県が約 5 割増と大幅に伸ばし、東京都下も微増となった一方、東京 23 区は 2 桁減、神奈川県は約 6 割減、千葉県は約 2 割減と大きく落ち込んでいる。東京 23 区は 4 か月連続の減少となり、シェアは 46.8%で前年同月比 1.0 ポイント(P)アップしている。[契約率・価格]◇初月契約率は 73.3%(前年同月と同値)。エリア別にみると、東京 23 区 73.7%、東京都下 79.7%、神奈川県 58.4%、埼玉県 64.4%、千葉県 90.0%。東京 23 区、東京都下、千葉県が 7 割以上と好調。◇1 戸当たりの平均価格は 6778 万円(前年同月比 8.6%下落)、㎡単価は 101.5 万円(同 7.3%下落)。平均価格は 3 か月ぶり、㎡単価は 4 か月ぶりのダウン。[専有面積・即日完売戸数など]◇平均専有面積は 66.81 ㎡(前年同月比 1.4%縮小)。◇即日完売物件は 1 物件・13 戸(シェア 0.7%)。◇フラット 35 登録物件戸数は 1741 戸(シェア 95.6%)。◇販売在庫は 2 月末時点で 5452 戸。前月末比 158 戸減少、前年同月末比 694 戸減少。[3 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 39.6%減の 833 戸と、約 4 割減となり、2 か月連続で前年実績を下回った。2 月としては 1993 年(796 戸)以来の低水準。エリア別にみると、大阪市部 362 戸(前年同月比 49.0%減)、大阪府下 89 戸(同 65.9%減)、神戸市部 97 戸(44.8%増)、兵庫県下 106 戸(同 38.7%減)、京都市部 33 戸(同 61.2%減)、京都府下 31 戸(同 40.4%減)、奈良県 69 戸(同 6800.0%増)、滋賀県 46 戸(同 58.6%増)、和歌山県 0 戸(前年同月 0 戸)。[契約率・価格など]◇初月契約率は 51.6%(前年同月比 27.6 P 減)。2 か月連続で好調ラインの 70%を下

回り、京都府下以外のエリアで70%割れ。◇1戸当たりの平均価格は5055万円(前年同月比14.0%上昇)。㎡単価は79.7万円(同0.8%上昇)。平均価格は2か月連続、㎡単価は3か月連続のアップ。平均価格は全てのエリアで前年同月を上回った。◇販売在庫は2月末時点で3563戸。前月末比3戸減少、前年同月末比321戸減少。[3月の発売予測]1400戸程度となる見通し。

〔URL〕 <https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/540/xy7TZ2t.pdf> (首都圏)

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/539/xk7TZ2t.pdf> (近畿圏)

【問合先】 調査部門 03—3225—5301



周知依頼

円滑な価格転嫁の実現に向けて、公取委から当協会に周知依頼

円滑な価格転嫁の実現に向けて、公正取引委員会から当協会に周知依頼があった。政府として、中小企業等が労務費、原材料費、エネルギーコストの上昇分を適切に転嫁できるようにし、賃金引上げの環境を整備するため、令和3年12月27日の閣議了解に掲げられた「パートナーシップによる価値創造のための転嫁円滑化施策パッケージ」や、令和4年10月28日に閣議決定された「物価高克服・経済再生実現のための総合経済対策」を推進してきている中、公正取引委員会は、「下請代金支払遅延等防止法」(下請法)上の「買いたたき」や、「私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律」(独占禁止法)上の「優越的地位の濫用」に関する執行強化など、中小事業者等の適正な価格転嫁に向けた取組みを進めているところである。

さらに、公正取引委員会として、価格交渉促進月間が始まった令和5年3月1日、適正な価格転嫁の実現に向けたさらなる取組み方針を取りまとめ、新たに「令和5年中小事業者等取引公正化推進アクションプラン」(以下「令和5年アクションプラン」)として公表した。公正取引委員会は、下記の事項について当協会の会員事業者への周知を要請している。

①公正取引委員会は、現下のような労務費、原材料価格、エネルギーコスト等のコストの急激な上昇という経済環境においては、◇受注者からの要請の有無にかかわらず、発注者から積極的に価格転嫁に向けた協議の場を設けていくこと、◇受注者からの取引価格引上げの要請を受け入れない場合であっても、価格転嫁をしない理由を書面、電子メール等の形に残る方法で行うことが発注者に求められている旨を明確化してきたところであり、「令和5年アクションプラン」において改めて記載した。当協会に対して、発注者となる会員事業者が積極的に価格転嫁に向けた協議の場を設け、適正な価格転嫁が実現するよう、要請している。

②公正取引委員会は、「令和5年アクションプラン」において、今後、令和4年6月1日から令和5年5月31日までを調査対象期間とし、転嫁円滑化に向けたさらなる調査を実施することとした。当協会に対して、転嫁円滑化に向けたさらなる調査の実施について、会員事業者への周知を要請している。また、当協会から周知を受けた関係事業者においては、調査への積極的な協力を要望している。

③公正取引委員会は、「令和5年アクションプラン」において、今後、関係省庁とも連携し、法違反等が多く認められる業種における取引適正化に向けた取組み強化の把握を行うこと

とした。フォローアップの対象となる当協会の事業者においては、取引適正化に向けた必要な取組みの強化及び令和 5 年秋を目途に開始を予定しているフォローアップへの積極的な協力を要請している。

〔URL〕 https://www.jftc.go.jp/houdou/pressrelease/2023/mar/230301_r5actionplan.html

(「令和 5 年中小事業者等取引公正化推進アクションプラン」の策定について)

[令和 5 年 3 月 1 日、公正取引委員会]

マイナンバーカードの取得、健康保険証利用申込み等の促進について、周知依頼

マイナンバーカードの取得、健康保険証利用申込み及び公金受取口座登録の促進について、国土交通省住宅局住宅総合整備課から当協会に周知依頼があった。

1. マイナンバーカードについて＝【携帯電話ショップ・郵便局におけるマイナンバーカード申請サポート実施中(令和 5 年 3 月下旬まで)】 ①実施店舗＝◇全国の NTT ドコモ、KDDI 及びソフトバンクの店舗(UQ スポット及びワイモバイルショップを含む)、◇携帯電話ショップがない市町村に所在する郵便局約 2300 局。②申請サポート受付方法＝◇QR コード付き交付申請書を持参した人への写真撮影等の申請サポートのほか、手ぶらで来店した人に対しても、申請サポートを実施(全て無料)。◇店舗営業時間内はいつでも受付可能。◇申請されたマイナンバーカードは、後日、住所地市区町村窓口等で交付。◇携帯電話契約の有無や居住の市区町村を問わず誰でも受付可能。**【転出届がマイナポータルから提出可能】** 令和 5 年 2 月 6 日から、マイナンバーカードを持っている人は、マイナポータルから転出届をオンラインで提出できるサービスが始まった。引越しの際に本サービスを利用することで、転出届のために今お住まいの市区町村窓口に行く必要が原則なくなり、引越し時の負担を軽減できる。また、マイナポータル上で、引越し先の市区町村窓口で必要な手続きや持ち物が確認できるため、手続漏れの防止等にもつながる。本サービスは、電子証明書が有効なマイナンバーカードを持っている人で、日本国内での引越しをする人が利用できる。自身の引越しのほか、自身と同一世帯の人の引越しでも利用可能。**【マイナポイント第 2 弾の申込期限は令和 5 年 5 月末まで】** マイナポイント第 2 弾については、令和 5 年 2 月末までにマイナンバーカードの交付申請をした人が対象。マイナポイント第 2 弾では、次のとおり最大 20000 円分のマイナポイントを取得することができる。①選択した決済サービスの利用・チャージ金額に応じて、最大 5000 円分のマイナポイント。②健康保険証としての利用申込みで 7500 円分のマイナポイント。③公金受取口座の登録完了で 7500 円分のマイナポイント。**【健康保険証としての利用申込み方法】** マイナンバーカードを取得した後に、以下 3 つのいずれかの方法で申込みができる。①マイナポータルにログインし、「マイナンバーカードの健康保険証利用申込」から利用登録をする、②事前にセブン銀行の ATM や市区町村の窓口などで健康保険証の利用登録をする、③オンライン資格確認の運用を開始している保険医療機関・薬局の窓口を設置されている顔認証付きカードリーダーを利用して健康保険証の利用登録をする—ことにより、マイナンバーカードを健康保険証として利用することが可能。マイナンバーカードを健康保険証として利用して受診することで、患者本人の同意により、医療機関・薬局において、患者のお薬の履歴や特定健診の情報などが閲覧可能となり、より良い医療を受けられるようになる。また、令和 5 年 1 月 26 日から紙でやりとりしていた処方箋をオンライン

で運用することができる電子処方箋も始まった。これは、会社の従業員の福利厚生の上昇や従業員が加入する健康保険組合等の保険者に係る事務のコスト削減も期待できる。**【公金受取口座の登録方法】**公金受取口座登録制度は、国民の皆様一人一口座、給付金等の受取のための口座を、国(デジタル庁)に登録する制度。これにより年金、児童手当など、幅広い給付金申請の際に、口座情報の記入や通帳の写し等の提出が不要となるほか、行政機関の書類確認が省略でき、緊急時の給付金などを迅速に受け取ることができる。また、行政機関での公金受取口座情報の利用が始まっている。

2. 会員事業者への要請・周知について＝1. の内容について、会員事業者に対して、マイナンバーカードの積極的な取得、健康保険証の利用申込み及び公金受取口座登録の促進と、その情報提供をするよう要請・周知すること。**【要請文の発出及び出張申請について】**①会員事業者への要請文の発出。②会員事業者に対して、マイナンバーカードの取得促進に効果的な出張申請受付等(市区町村の職員が会社等に赴く方式)の積極的受入れに取り組むこと。出張申請受付等については、市区町村のマイナンバーカード担当課に相談すること。**【関連資料の送付】**要請文の発出と併せて、関連資料を会員事業者に提供して、マイナンバーカードの取得及び健康保険証利用の申込み並びに公金受取口座登録の促進に活用すること。

マイナンバーカードの広報資料については、下記デジタル庁ホームページURLを参照して、ダウンロードの上、メールでの周知やイントラネットへの掲載に利用すること。

[URL] https://www.digital.go.jp/policies/mynumber_resources/
[「デジタル庁」HPホーム>政策>マイナンバー(個人番号)制度>関連情報>広報資料(リーフレット、障害者の方向け資料等)]

お知らせ

国交省、「良質な住宅・建築物の取得・改修に関する支援制度」WEB 動画配信

国土交通省は、令和4年度補正予算、令和5年度当初予算案及び令和5年度税制改正大綱に盛り込まれた「良質な住宅・建築物の取得・改修に関する支援制度」のWEB動画を配信している。

【対象者】主に住宅関連事業者向け。**【主な内容】**①我が国の住宅ストックの現状や住生活基本計画等について。②住宅取得に係る税制等の支援策について。③建築物省エネ法や省エネ住宅・建築物に対する支援措置等について。④長期優良住宅認定制度や住宅瑕疵担保履行制度による良質な住宅ストックの循環システムの構築について。⑤良質な木造住宅や中大規模木造建築物の支援措置等について。(計140分程度)。**【視聴方法】**下記の国土交通省「WEB配信動画・説明用スライドの公開先」URLから説明用スライドをダウンロードの上、配信動画を視聴すること。

※制度等の具体的内容は予算の成立後に決定するため、内容に変更があり得る。※本説明会は、補正予算及び当初予算案等に基づき制度等の概要を説明するものであり、具体的な申請手続き等については、詳細が決まり次第各制度等のホームページ等で案内する。

[URL] https://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_001149.html
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000187.html

(「良質な住宅・建築物の取得・改修に関する支援制度について」

WEB配信動画・説明用スライドの公開先)

【問合先】 住宅局 住宅生産課 03—5253—8111 内線 39431、39463

推進C、「不動産エバリュエーション事例コンテスト 2022」発表動画を公開

(公財)不動産流通推進センターでは、昨年9～10月に「不動産エバリュエーション」の成功事例を募集し、応募のあった事例について厳正な選考を重ねた結果、3事例を受賞事例として決定した(2022年12月19日発表)。このたび、受賞者自身による事例紹介動画と、明海大学不動産学部学部長・教授の中城康彦氏の講評をホームページで公開した。申込みは不要、無料で視聴できる。

＜不動産エバリュエーション事例コンテスト 2022＞

【大賞(2事例)】◇「名駅二丁目三番街 再生の物語」(約15分)＝足立幹和氏[㈱泉不動産]。
◇「これからの京町家～高断熱・高気密を取り入れたリノベーション住宅～」(約17分)＝㈱八清。
【優秀賞(1事例)】◇「近年の社会経済の変化に伴う新しい住まい方の有効需要層を求めて、賃貸マーケット情報分析を基に貸室仕様の工夫と収益再生のバリューアップに取り組んでみた」(約25分)＝増田善弘氏[レールウェイサービス㈱]。
【講評】中城康彦氏[明海大学不動産学部学部長・教授]。

〔URL〕 <https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/press/2023/NR230313.pdf>

(ニュースリリース)

<https://www.retpc.jp/evacon/> (動画視聴URL)

【問合先】 事業推進室 03—5843—2075



セミナー

日本住宅総合センター、「2023年住宅市場の展望」WEBで開催中

(公財)日本住宅総合センターは、第109回住宅・不動産セミナー「2023年住宅市場の展望～マンション高騰の限界はいつか～」を3月31日(金)までWEBで開催している。

近時の住宅市場においては、マンション(新築・中古)価格高騰が続いており、今後これが継続するのか注目されるところである。また、日銀の金融政策などの影響を受け、住宅ローン金利にも変動がみられる等、住宅市場を取り巻く環境は不透明なものとなっており、今後の住宅市場を見通すことは難しい状況にある。そこで、同センターでは、住宅事業に従事する人々等の参考に資するため、㈱東京カンテイの上席主任研究員を講師として招き、データ分析をもとに2023年住宅市場を展望するセミナーを開催することとした。

【講師】井出武氏[㈱東京カンテイ市場調査部上席主任研究員]。

【公開期間】3月31日(金)まで。WEB開催。講演時間：約1時間。【参加費】無料。【定員】500名。【申込期限】3月30日(木)[公開終了日の前日]。※定員に達し次第、申込受付を締め切る。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.hrf.or.jp/app/Contact/input/contact_id/seminar/seminar_id/109

【問合先】 研究部 03—3264—5901