2023.4.28　No.0493
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

2022 年度の発売戸数は首都圏 12.9%減、近畿圏 5.0%減

～不動産経済研、3 月と 2022 年度の新築マンション市場

不動産経済研究所は、2023 年 3 月及び 2022 年度(2022 年 4 月～2023 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、2023 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)の発売戸数は前年同月比 2.1%減の 2439 戸で、5 か月連続の減少となった。今年 1～3 月の累計は 4970 戸で、前年同期の 5907 戸と比べ 15.9%減と 2 桁の減少となった。3 月の発売は 135 物件・2439 戸で、発売物件数は前年同月の 132 物件より 3 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 24 物件・1446 戸で、前年同月の 34 物件・1404 戸と比較すると物件数は 10 物件下回ったが、戸数は 42 戸上回っている。発売戸数をエリア別にみると、東京 23 区 1326 戸(前年同月比 26.4%増)、東京都下 156 戸(同 36.8%減)、神奈川県 477 戸(同 23.9%減)、埼玉県 219 戸(同 32.6%減)、千葉県 261 戸(同 7.0%増)。東京 23 区と千葉県が増加した一方、東京都下、神奈川県、埼玉県は落ち込んでいる。初月契約率は前年同月比 4.3 ポイント(P)アップの 79.5%で、2 か月連続で 70%を突破している。エリア別では、東京 23 区 84.5%、東京都下 76.9%、神奈川県 76.3%、埼玉県 61.6%、千葉県 76.2%。埼玉県が 60%台となった一方、東京都下、神奈川県、千葉県は 70%台に乗せ、東京 23 区は 8 割超と高い契約率を示した。平均価格は前年同月(6518 万円)比 7842 万円(120.3%)上昇の 1 億 4360 万円で、単月では初の 1 億円を突破した。㎡単価は同(97.6 万円)比 102.3 万円(104.8%)上昇の 199.9 万円となった。平均価格、㎡単価は共に 2 か月ぶりのアップ。エリア別では埼玉県以外のエリアが平均価格、㎡単価共に上昇している。専有面積は前年同月比 7.6%拡大の 71.83 ㎡。即日完売は 4 物件・221 戸(シェア 9.1%)、フラット 35 登録物件戸数は 2318 戸(同 95.0%)。3 月末時点の在庫は 5189 戸で、前月末比 263 戸減少。前年同月末比では 692 戸の減少。4 月の発売は 2000 戸前後を見込んでいる。

【首都圏、2022 年度】発売戸数は前年度比 12.9%減の 2 万 8632 戸で、年度としては 3 年ぶりに減少し、2 年ぶりに 3 万戸を下回った。エリア別の内訳は、東京 23 区 1 万 692 戸(前年度比 18.8%減)、東京都下 2253 戸(同 27.1%減)、神奈川県 6750 戸(同 15.8%減)、埼玉県 4733 戸(同 4.4%増)、千葉県 4204 戸(同 3.5%増)。埼玉県と千葉県が増加した一方、東京 23 区、東京都下、神奈川県は落ちこんでいる。初月契約率の平均は 70.7%で、前年度比 2.2 P ダウンしたが、2 年連続の 70%台となった。平均価格は同 8.6%上昇の 6907 万円、㎡単価は同 9.0%上昇の 103.9 万円となった。平均価格は 2 年連続のアップ、㎡単価は 11 年連

続のアップとなり、共に最高値を更新している。

【近畿圏、2023 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 12.4%増の 1424 戸となり、3 か月ぶりに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 479 戸(前年同月比 43.4%増)、大阪府下 277 戸(同 1.4%減)、神戸市部 214 戸(34.6%増)、兵庫県下 80 戸(同 38.0%減)、京都市部 84 戸(同 49.4%減)、京都府下 123 戸(同 547.4%増)、奈良県 42 戸(前年同月 0 戸)、滋賀県 108 戸(前年同月比 39.3%減)、和歌山県 17 戸(同 1600.0%増)。初月契約率は前年同月比 0.8Ｐアップの 73.7%で、3 か月ぶりに好調ラインの 70%を上回った。平均価格は同 7.2%下落の 4704 万円。㎡単価は同 1.3%下落の 75.3 万円。平均価格は 3 か月ぶり、㎡単価は 4 か月ぶりのそれぞれダウン。3 月末時点の販売在庫は 3476 戸で、前月末比 87 戸の減少、前年同月末比では 238 戸の減少となった。なお、4 月の発売は 1200 戸程度となる見込み。

【近畿圏、2022 年度】発売戸数は前年度比 5.0%減の 1 万 7252 戸となり、年度としては 2 年ぶりに減少した。エリア別では、大阪市部 6891 戸(前年度比 8.2%増)、大阪府下 3316 戸(同 12.8%減)、神戸市部 1584 戸(同 25.5%減)、兵庫県下 1849 戸(同 23.0%減)、京都市部 1853 戸(同 23.2%増)、京都府下 409 戸(同 34.7%減)、奈良県 432 戸(同 121.5%増)、滋賀県 691 戸(同 33.9%減)、和歌山県 227 戸(同 146.7%増)。大阪市部と京都市部が増加した一方、大阪府下、神戸市部、兵庫県下は大幅減となった。初月契約率の平均は前年度比 0.9Ｐアップの 70.9%で、13 年連続の 70%台。平均価格は同 0.6%上昇の 4679 万円。㎡単価は同 2.1%上昇の 77.5 万円。大阪市部は超高額タワー物件が発売を開始した前年度と比べると平均価格、㎡単価共に下落したが、全体的には上昇基調が続いている。㎡単価は 10 年連続のアップとなり、1973 年の調査開始以来の最高値を 2 年連続で更新した。

〔ＵＲＬ〕https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/545/sVD61gg.pdf（首都圏、3 月）
https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/543/2343s.pdf（首都圏、2022 年度）
https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/544/iVD61gg.pdf（近畿圏、3 月）
https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/542/2343k.pdf（近畿圏、2022 年度）

【問合先】調査部門 03―3225―5301

市場指標

不動研住宅価格指数、2 月の首都圏総合は前月比 0.01%下落

(一財)日本不動産研究所は 2023 年 2 月の「不動研住宅価格指数」[対象＝首都圏の既存マンション、基準日・基準値＝2000 年 1 月・100 ポイント(Ｐ)]をまとめた。

首都圏総合(既存マンション)＝115.20Ｐ(前月比 0.01%下落)、5 か月ぶり下落。［**地域別の内訳**］◇**東京都**＝128.55Ｐ(前月比 0.02%下落)◇**神奈川県**＝102.32Ｐ(同 0.36%下落)◇**千葉県**＝90.84Ｐ(前月と同値)◇**埼玉県**＝92.67Ｐ(前月比 0.76%上昇)。

〔ＵＲＬ〕https://www.reinet.or.jp/?p=31035

【問合先】研究部 E-mail：jrei-homepriceindex@imail.jrei.jp

ビル市況

三鬼商事、3月の東京都心5区・オフィスビル空室率、前月比0.26Ｐ上昇

三鬼商事がまとめた2023年3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0.26ポイント(Ｐ)上昇して6.41％となった。前年同月比は0.04Ｐ上昇。3月は竣工1年未満のビルに成約が進んだ一方、大規模ビルが募集面積を残して竣工し、既存ビルでも縮小などに伴う解約があったことで、東京ビジネス地区全体の空室面積がこの1か月間で約2万3000坪増加した。平均月額坪当たり賃料は1万9991円(前月比0.11％・23円下落、前年同月比1.84％・375円下落)で、2020年8月以降32か月連続の下落となった。平均賃料が2万円を下回るのは2018年4月以来59か月ぶり。

［**新築ビル**］◇**空室率**＝29.08％(前月比8.04Ｐ上昇、前年同月比9.09Ｐ上昇)。3月は大規模ビルの竣工があり、それぞれのビルが募集面積を残したことにより上昇した。◇**月額坪当たり賃料**＝2万7172円(前月比230円上昇、前年同月比1290円上昇)。

［**既存ビル**］◇**空室率**＝6.01％(前月比0.04Ｐ上昇、前年同月比0.22Ｐ低下)。3月は建替えによる成約の動きがあったものの、縮小に伴う解約などの影響もあったことから、再び6％台に戻した。◇**月額坪当たり賃料**＝1万9852円(前月比35円下落、前年同月比438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

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」及び「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。

【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】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4月18日付け外務省告示第154 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4月18日付け国家公安委員会告示第18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、所管の特定事業者に対し、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。

【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】このたび、「先進主要７か国(アメリカ合衆国、カナダ、グレート・ブリテン及び北部アイルランド連合王国、フランス共和国、ドイツ連邦共和国、イタリア共和国及び日本国)が協調して資産凍結等の措置を実施する対象となるテロリスト等の個人及び団体を定めた件の一部を改正する件」(令和 5 年 4 月 18 日付け外務省告示第 155 号)により資産凍結措置等の対象となる者の一部が改正された。テロリスト等と関連すると疑われる取引については、これまでも、「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てきたところであるが、最近の厳しい国際テロ情勢に鑑み、所管の特定事業者に対し、このたびの改正内容を周知するとともに、引き続きテロリスト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)

「パートナーシップ構築宣言」について、国交省から当協会に周知依頼

「パートナーシップ構築宣言」について、国土交通省から当協会に周知依頼があった。現在、政府では、新しい資本主義の考え方に基づき、成長と分配の好循環の形成に取り組んでいるところであるが、企業に期待される役割として、株主だけでなく、従業員、地域社会、そして取引事業者といった多様なステークホルダーとのパートナーシップの構築を進めることで、取引事業者全体を含め、企業価値を最大化することが重要な取組みとなる。

このため、幅広い業種において新たなパートナーシップを構築するため、このたび発出した「パートナーシップによる価値創造のための転嫁円滑化に関する事業者団体に対する要請(令和 3 年 12 月 27 日国総政第 30 号)」等において、「パートナーシップ構築宣言」制度の会員企業に対する周知を要請しているところである。

ついては、「パートナーシップ構築宣言」を積極的に作成するとともに、作成した宣言を(公財)全国中小企業振興機関協会が運営するポータルサイトから、多くの企業が「パートナーシップ構築宣言」を公表するよう、当協会会員への周知・広報を要請している。

【「パートナーシップ構築宣言」とは】「パートナーシップ構築宣言」は、事業者が、サプライチェーン全体の付加価値向上、大企業と中小企業の共存共栄を目指し、「発注者」側の立場から、「代表権のある者の名前」で宣言するもの。◇サプライチェーン全体の付加価値増大と、新たな連携(ＩＴ実装、ＢＣＰ策定、グリーン調達の支援等)。◇下請企業との望ましい取引

慣行(「振興基準」)の遵守、特に、取引適正化の重点5分野(①価格決定方法、②型管理の適正化、③現金払いの原則の徹底、④知財・ノウハウの保護、⑤働き方改革に伴うしわ寄せ防止)。「未来を拓くパートナーシップ構築推進会議」(2020年5月)において、導入を決定。

「パートナーシップ構築宣言」の詳細については、下記ＵＲＬを参照すること。

〔ＵＲＬ〕https://www.biz-partnership.jp/index.html

(「パートナーシップ構築宣言」ポータルサイト)

【問合先】内閣府 政策統括官付参事官(産業・雇用担当)付 03―6257―1540

経済産業省 中小企業庁 事業環境部 企画課 03―3501―1765

セミナー

住宅・建築SDGs推進センター、「CASBEEにおける脱炭素対応」5/11開催

(一財)住宅・建築SDGs推進センターは、第22回CASBEE公開セミナー「CASBEEにおける脱炭素対応」[後援：(一社)日本サステナブル建築協会]を5月11日(木)にオンラインで開催する。CASBEEの評価ツールは、2001年の開発開始以来、様々な社会状況や法制度に合わせて改訂が行われてきた。日本政府は2050年までにカーボンニュートラルを目指すことを宣言し脱炭素化を進めている。CASBEE では現在、脱炭素対応に向けた評価方法などを開発中であり、今回その開発方針、各ツール(戸建・建築・不動産・街区)の開発状況などについて説明する。

＜**プログラム(案)**＞**【開会の挨拶】**村上周三氏[(一財)住宅・建築SDGs推進センター理事長]。国土交通省住宅局。**【脱炭素化に向けたCASBEEツールの開発方針と進捗状況】**伊香賀俊治氏[CASBEE研究開発委員会委員長／慶応義塾大学教授]。**【CASBEEツールの脱炭素化に向けた対応方針】**①CASBEE-戸建における脱炭素対応について＝清家剛氏[CASBEE-すまい検討小委員会委員長／東京大学大学院教授]。②CASBEE-建築における脱炭素対応について＝赤司泰義氏[エネルギー検討小委員会委員長／東京大学大学院教授]。③CASBEE-不動産における脱炭素対応について＝高井啓明氏[不動産検討小委員会幹事／㈱竹中工務店設計本部プリンシパルエンジニア(環境)]。**【CASBEEツールの最新の開発状況について】**①CASBEE-街区の改訂について＝川除隆広氏[街区検討小委員会幹事／㈱日建設計総合研究所執行役員]。②CASBEE-不動産の用途拡大、ウェルネス評価の検討について＝伊藤雅人氏[不動産検討小委員会委員長／三井住友信託銀行㈱不動産ソリューション部環境不動産担当部長]。③CASBEE-ウェルネスオフィスの用途拡大について＝林立也氏[CASBEE-ウェルネスオフィス検討小委員会委員長／千葉大学大学院准教授]。

【日時】5月11日(木) 13:30～16:00。**【開催形式】**オンライン(Zoomウェビナー)。**【参加費】**無料。**【配付資料】**事前配付(Webサイトからダウンロード)。**【募集人員】**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/seminar/index.html#training_session

※休刊のお知らせ 来週５月５日号は休刊いたします。ご了承ください。