

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers



発売戸数は首都圏が前年比 30.3%減、近畿圏 27.2%減

～不動産経済研究所、4月の新築分譲マンション市場動向

不動産経済研究所がまとめた2023年4月の「首都圏・近畿圏の新築分譲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30.3%減の1690戸で、6か月連続の減少となった。発売物件数は全104物件で、前年同月の133物件と比べて29物件下回った。そのうち100戸以上を発売した物件は2物件で、前年同月より3物件減少した。初回売出し物件は23物件・829戸で、前年同月の30物件・1272戸を物件数で7物件、戸数で443戸下回っている。新規発売戸数に対する契約戸数は1245戸で、初月契約率は73.7%。前年同月の79.6%を5.9ポイント(P)下回ったが、3か月連続で70%台を超えた。

【首都圏】[発売戸数]1690戸(前年同月比30.3%減)。エリア別にみると、東京23区610戸(同53.3%減)、東京都下207戸(同200.0%増)、神奈川県406戸(同17.5%減)、埼玉県266戸(同28.5%増)、千葉県201戸(同43.1%減)。東京都下と埼玉県が増加した一方、その他のエリアは軒並み落ち込んだ。東京23区は特に大きく落ち込み2か月ぶりの減少となった。東京23区のシェアは36.1%で、前年同月(53.8%)と比べて17.7P低下した。[契約率・価格]◇初月契約率は73.7%(前年同月比5.9P低下)。エリア別にみると、東京23区79.2%、東京都下62.8%、神奈川県79.1%、埼玉県61.3%、千葉県73.6%。東京23区、神奈川県、千葉県の3エリアが7割台に乗せている。◇1戸当たりの平均価格は7747万円(前年同月比23.1%上昇)、㎡単価は115.9万円(同23.7%上昇)。平均価格、㎡単価共に2か月連続のアップ。[専有面積・即日完売戸数など]◇平均専有面積は66.86㎡(前年同月比0.4%縮小)。◇即日完売物件は4物件・71戸(シェア4.2%)。◇フラット35登録物件戸数は1558戸(シェア92.2%)。◇販売在庫は4月末時点で4983戸。前月末比206戸減少、前年同月末比492戸減少。[5月の発売予測]2000戸前後となる見通し。【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27.2%減の836戸となり、2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436戸(前年同月比7.1%増)、大阪府下48戸(同79.1%減)、神戸市部31戸(82.9%減)、兵庫県下140戸(同81.8%増)、京都市部76戸(同57.1%減)、京都府下62戸(同158.3%増)、奈良県20戸(前年同月0戸)、滋賀県18戸(前年同月比64.0%減)、和歌山県5戸(同150.0%増)。[契約率・価格など]◇初月契約率は67.8%(前年同月比8.0P増)。2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5193万円(前年同月比30.4%上昇)。㎡単価は79.6万円

(同 8.7%上昇)。平均価格、㎡単価共に 2 か月ぶりのアップ。価格の大幅上昇は前年同月発売の約 3 割が狭面積の投資用であったため。◇販売在庫は 4 月末時点で 3359 戸。前月末比 117 戸減少、前年同月末比 332 戸減少。[5 月の発売予測]1200 戸程度となる見通し。

[URL] <https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/548/98y0Cr9.pdf> (首都圏)
<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/547/98K0Cr9.pdf> (近畿圏)

【問合せ先】調査部門 03—3225—5301



調査統計

国交省、4 月の全国主要建設資材の需給動向は全ての調査対象において「均衡」

国土交通省は、令和 5 年 4 月 1 日～5 日に行った「主要建設資材需給・価格動向調査」をまとめた。生コン、鋼材、木材など 7 資材 13 品目について、価格、需給、在庫の動向を調査したもの。全国の建設資材動向は次のとおり。[価格動向]=セメント、生コンクリート、骨材(砂・砂利・砕石)、アスファルト合材(新材・再生材)、異形棒鋼、H 形鋼が「やや上昇」、その他の資材は「横ばい」。[需給動向]=全ての調査対象資材において「均衡」。[在庫状況]=全ての調査対象資材において「普通」。被災 3 県(岩手県、宮城県、福島県)の建設資材動向は次のとおり。[価格動向]=セメント、生コンクリート、アスファルト合材(新材・再生材)が「やや上昇」、その他の資材は「横ばい」。[需給動向]=全ての調査対象資材において「均衡」。[在庫状況]=全ての調査対象資材において「普通」。

[URL] https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo14_hh_000001_00146.html

【問合せ先】不動産・建設経済局 建設市場整備課 03—5253—8111 内線 24863、24864

都、令和 4 年度の新設住宅着工戸数、前年度比 0.8%増で 2 年連続の増加

東京都は、都内における令和 5 年 3 月と令和 5 年第 1 四半期(1～3 月)、令和 4 年度(令和 4 年 4 月～令和 5 年 3 月)の「新設住宅着工戸数」をまとめた。

【令和 5 年 3 月】1 万 2907 戸。前年同月比では、貸家が増加したが、持家と分譲住宅は減少したため、全体で 1.0%減と 2 か月連続の減少となった。[利用関係別]◇持家 1027 戸(前年同月比 17.4%減、14 か月連続の減少)。◇貸家 8302 戸(同 1.7%増、3 か月ぶりの増加)。◇分譲住宅 3550 戸(同 1.7%減、2 か月連続の減少)。うち、マンション 2069 戸(同 2.3%増、2 か月ぶりの増加)、一戸建て 1454 戸(同 7.0%減、2 か月ぶりの減少)。[地域別]◇都心 3 区(千代田区、中央区、港区)361 戸(同 52.2%減、6 か月ぶりの減少)。◇都心 10 区(千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、墨田区、江東区、渋谷区、豊島区)3249 戸(同 15.0%減、7 か月ぶりの減少)。◇区部全体 1 万 521 戸(同 6.0%増、2 か月ぶりの増加)。◇市部 2367 戸(同 23.4%減、4 か月連続の減少)。【令和 5 年第 1 四半期】3 万 4738 戸。前年同期比では、持家と貸家が減少したが、分譲住宅は増加したため、全体で 2.9%増と 3 期連続の増加となった。[利用関係別]◇持家 3111 戸(前年同期比 16.3%減、5 期連続の減少)。◇貸家 1 万 8349 戸(同 3.7%減、6 期ぶりの減少)。◇分譲住宅 1 万 3167 戸(同 21.0%増、3 期連続の増加)。うち、マンション 8978 戸(同 37.7%増、3 期連続の増加)、一戸建て 4091 戸(同 4.4%減、2 期連続の減少)。[地域別]◇都心 3 区 3846 戸(同 130.9%増、2 期連続の増加)。

◇都心10区1万901戸(同19.2%増、2期連続の増加)。◇区部全体2万8603戸(同8.5%増、2期連続の増加)。◇市部6036戸(同17.8%減、2期連続の減少)。**【令和4年度】**13万5382戸。前年度比では、持家が減少したが、貸家と分譲住宅は増加したため、全体で0.8%増と2年連続の増加となった。**[利用関係別]**◇持家1万4672戸(前年同月比12.5%減、2年ぶりの減少)。◇貸家7万44戸(同0.6%増、3年連続の増加)。◇分譲住宅5万188戸(同6.2%増、4年ぶりの増加)。うち、マンション3万2036戸(同9.7%増、4年ぶりの増加)、一戸建て1万7687戸(同0.4%増、2年連続の増加)。**[地域別]**◇都心3区7941戸(同20.4%増、2年連続の増加)。◇都心10区3万5492戸(同0.9%減、4年連続の減少)。◇区部全体10万7176戸(同1.1%増、2年連続の増加)。◇市部2万7815戸(同0.4%減、3年ぶりの減少)。

〔URL〕 <https://www.metro.tokyo.lg.jp/tosei/hodohappyo/press/2023/05/10/11.html>

【問合せ先】 住宅政策本部 住宅企画部 企画経理課 03—5320—4938

住金機構、「フラット35」の2022年度の申請は前年度比29.1%減で6.7万戸

(独)住宅金融支援機構は、2023年1～3月分及び2022年度(2022年4月～2023年3月)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)】 <2023年1～3月分>◇申請戸数=1万1943戸(前年同期比36.8%減)◇実績戸数=1万1858戸(同31.4%減)◇実績金額=3873億円(同28.4%減)。借換えを除いた申請戸数は1万1522戸(同31.9%減)、実績戸数は1万1430戸(同25.7%減)、実績金額は3783億円(同24.2%減)。<2022年度>◇申請戸数=6万7153戸(前年度比29.1%減)◇実績戸数=5万4420戸(同24.2%減)◇実績金額=1兆7482億円(同21.0%減)。借換えを除いた申請戸数は6万4340戸(同27.0%減)、実績戸数は5万1528戸(同21.8%減)、実績金額は1兆6848億円(同19.1%減)。**【フラット35(買取型)】** <2023年1～3月分>◇申請戸数=1万127戸(前年同期比35.6%減)◇実績戸数=1万21戸(同30.4%減)◇実績金額=3325億円(同27.8%減)。借換えを除いた申請戸数は9784戸(同32.5%減)、実績戸数は9664戸(同27.0%減)、実績金額は3252億円(同25.4%減)。<2022年度>◇申請戸数=5万6741戸(前年度比29.8%減)◇実績戸数=4万6130戸(同24.7%減)◇実績金額=1兆5091億円(同21.3%減)。借換えを除いた申請戸数は5万4702戸(同28.7%減)、実績戸数は4万4095戸(同23.3%減)、実績金額は1兆4665億円(同20.3%減)。**【フラット35(保証型)】** <2023年1～3月分>◇申請戸数=1816戸(前年同期比43.1%減)◇実績戸数=1837戸(同35.9%減)◇実績金額=548億円(同32.1%減)。借換えを除いた申請戸数は1738戸(同28.6%減)、実績戸数は1766戸(同17.6%減)、実績金額は531億円(同16.2%減)。<2022年度>◇申請戸数=1万412戸(前年度比24.9%減)◇実績戸数=8290戸(同21.2%減)◇実績金額=2390億円(同18.7%減)。借換えを除いた申請戸数は9638戸(同16.1%減)、実績戸数は7433戸(同11.6%減)、実績金額は2183億円(同10.1%減)。

〔URL〕 <https://www.jhf.go.jp/files/400365870.pdf>

【問合せ先】 経営企画部 広報グループ 03—5800—8019



事業者募集

住宅リフォーム・紛争処理支援C、「住まいのリフォームコンクール」作品募集

(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターは、「第40回住まいのリフォームコンクール(2023年度)」の作品募集を開始した。同コンクールは、全国各地で施工された住宅リフォームの事例を募り、住まいとして優秀な事例についてリフォームの依頼主(施主)・設計者・施工者を表彰し、これを消費者や事業者に広く紹介することにより、住宅リフォームの促進とその水準の向上を図ることを目的としている。リフォーム前後が共に住宅である作品を募集する「住宅リフォーム部門」と、住宅以外の建物を住宅として再生したものや、住宅をカフェ、コミュニティ施設、子育て支援施設など住宅以外に用途変更した活用事例を募集する「コンバージョン部門」の2部門で開催する。

【審査手数料(消費税込み)】「住宅リフォーム部門」「コンバージョン部門」共に、1作品のみ応募の場合は3300円。なお、同一の応募者が2作品以上まとめて応募する場合は、1作品当たり2750円。【応募締切】6月23日(金)[必着]。【審査結果及び表彰式等】審査結果は9月上旬に入賞者に文書で通知するほか、入賞一覧を同財団のホームページに掲載する。国土交通大臣賞の受賞者は、10月上旬に開催予定の「住生活月間中央イベント」で表彰される。入賞者の表彰式と上位賞受賞者による作品発表会を10月下旬に行う。

応募条件や応募方法など詳細については、下記URLを参照すること。

〔URL〕https://www.chord.or.jp/reform_contest/index.html#rf_40th_notice

【問合せ先】「住まいのリフォームコンクール」係 03—3261—4567



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、10/1実施

(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターは、「第32回(2023年度)マンションリフォームマネジャー試験」を10月1日(日)に、札幌、東京、名古屋、大阪、福岡の全国5都市で実施する。同試験は、主としてマンションの専有部分のリフォームにおいて、居住者の要望を実現するために、専門知識を持って、管理組合や施工者などと協力・調整しながら、居住者に付加価値の高いリフォームを企画・提供するための業務推進能力を認定するもの。1992年度に創設され、試験合格者は延べ1万1096人(1992年度研修修了考査合格者を含む)。2022年度の試験合格者は99人で、合格率は30.5%。

【試験日時】10月1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)。受験申込書の配布と同時に、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：1万4300円。②学科試験のみ：1万1000円。③設計製図試験のみ：1万1000円。【試験地】札幌・東京・名古屋・大阪・福岡。【合格発表】12月12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。【合格者区分】試験合格者は、次のように区分される。◇合格者＝学科試験と設計製図試験の両方に合格した人。「マンションリフォームマネジャー」の称号を使用できる。◇一部合格者＝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。次年度以降4年間、受験申込時に一部合格した試験の免除申請をすることで、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年度の一部合格者には適用されない。【受験申込書の受付】7月18日(火)～8月25日(金)[必着]。受験の手引き・受験申込書は7月3日(月)から同センターのホームページからダウンロード(無料)できる。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】03—3556—5144

シンポジウム

日本不動産学会、「東京の国際競争力と不動産開発」6月9日開催

(公社)日本不動産学会は、2023年度春季全国大会シンポジウム「東京の国際競争力と不動産開発」を、2022年度業績賞表彰式と併せて6月9日(金)に開催する。

知識集約産業がリーディング産業となる時代を迎え、その国の競争力は、どれだけグローバルなビジネス環境を整えた都市が存在するか、という点に左右されると言われて久しい。

東京への一極集中是正が唱えられているが、日本の経済力の大きな部分を東京大都市圏が支えているという事実から目をそらすこともできないだろう。一方、東京が金融を含む様々な経済活動のハブとして機能しているかという点については、疑問の声も上がっている。

このような課題に対して、東京大都市圏のビジネス環境及びそこで活躍する人材の居住環境を整えるという観点から、不動産開発は非常に重要な役割を担っていると認識することができよう。同シンポジウムでは、東京の国際競争力を評価し、それを増進させるためにどのような取組みが必要なのかという点について、特に「不動産学」の観点からアカデミズム、実務の有識者から議論する。

【趣旨説明】【プレゼンテーション】【ディスカッション】◇パネリスト(五十音順)：青山侑氏[明治大学名誉教授]、市川宏雄氏[明治大学名誉教授、(一財)森記念財団業務理事]、内田要氏[(一社)不動産協会副理事長]、大東雄人氏[ジョーンズラングラサル(株)(JLL)リサーチ部門ディレクター]。◇コーディネーター：中川雅之氏[日本大学経済学部教授]。【日時】6月9日(金)。◇2022年度業績賞表彰式＝13:00～13:30。◇シンポジウム＝13:45～16:15。

【開催方法】オンサイト：日本大学経済学部7号館「2階大講堂」(東京都千代田区)。オンライン：Zoom配信。【公開形式】一般公開・無料。【定員(申込先着順)】オンサイト：100名。オンライン：200名。【申込期限】6月5日(月)まで。申込方法など詳細は下記URLを参照すること。

[URL] http://www.jares.or.jp/events/2023.06.09_sympo.html

【問合せ】事務局 E-mail：jares@js4.so-net.ne.jp