

2023.6.30

No. 0501

発行/毎週金曜日

一般社団法人 全国住宅産業協会

〒102-0083 東京都千代田区麴町 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 21.5%減、近畿圏 25.7%減

～不動産経済研究所、5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5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21.5%減の1936戸で、7か月連続の減少となった。発売物件数は全115物件で、前年同月の146物件と比べて31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、前年同月を1物件下回った。初回売出し物件は19物件・869戸で、前年同月の25物件・983戸を物件数で6物件、戸数で114戸減少している。新規発売戸数に対する契約戸数は1438戸で、初月契約率は74.3%。前年同月の70.2%を4.1ポイント(P)上回り、4か月連続で70%を超えている。

【首都圏】[発売戸数]1936戸(前年同月比21.5%減)。エリア別にみると、東京23区886戸(同7.5%増)、東京都下78戸(同73.6%減)、神奈川県278戸(同38.4%減)、埼玉県228戸(同56.5%減)、千葉県466戸(同25.6%増)。東京23区と千葉県が増加した一方、東京都下と埼玉県は半減以上、神奈川県は約4割減と落ち込んだ。東京23区は2か月ぶりの増加となり、シェアは45.8%で、前年同月(33.4%)に比べて12.4Pアップした。**[契約率・価格]**◇初月契約率は74.3%(前年同月比4.1P上昇)。エリア別にみると、東京23区78.6%、東京都下33.3%、神奈川県64.4%、埼玉県65.4%、千葉県83.3%。東京23区と千葉県の2エリアが7割以上と好調だった。◇1戸当たりの平均価格は8068万円(前年同月比32.5%上昇)、㎡単価は120.6万円(同33.0%上昇)。平均価格、㎡単価共に3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66.87㎡(前年同月比0.3%縮小)。◇即日完売物件は2物件・27戸(シェア1.4%)。◇フラット35登録物件戸数は1733戸(シェア89.5%)。◇販売在庫は5月末時点で4936戸。前月末比47戸減少、前年同月末比410戸減少。**[6月の発売予測]**2000戸前後を見込んでおり、2023年上半年期(1~6月)の累計は1万1000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25.7%減の1024戸となり、2か月連続で前年実績を下回った。エリア別にみると、大阪市部346戸(前年同月比18.4%減)、大阪府下218戸(同44.5%減)、神戸市部226戸(10.7%減)、兵庫県下41戸(同53.9%減)、京都市部100戸(同18.0%減)、京都府下12戸(同71.4%増)、奈良県48戸(同11.6%増)、滋賀県29戸(同35.6%減)、和歌山県4戸(同33.3%増)。京都府下、奈良県、和歌山県以外のエリアで前年同月を大幅に下回った。**[契約**

率・価格など]◇初月契約率は61.0%(前年同月比11.0P減少)。2か月連続で好調ラインの70%を下回った。◇1戸当たりの平均価格は5005万円(前年同月比3.1%上昇)。㎡単価は79.9万円(同0.2%下落)。平均価格は2か月連続のアップ、㎡単価は2か月ぶりのダウン。初回売出し物件が少なかったにもかかわらず、平均価格は5月としては1992年(5358万円)以来の高値。◇販売在庫は5月末時点で3405戸。前月末比46戸増加、前年同月末比204戸減少。[6月の発売予測]1000戸程度となる見通し。

[URL] <https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/551/3e1wtp.pdf> (首都圏)
<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/550/3e1wNp.pdf> (近畿圏)

【問合せ先】調査部門 03—3225—5301



調査統計

国土交通省、令和5年1Qの地価LOOK、引き続き全地区で上昇又は横ばい

国土交通省は、四半期ごとに調べている地価LOOKレポート「主要都市の高度利用地地価動向報告」令和5年第1四半期(令和5年1月1日～4月1日)をまとめた。

調査した全国80地区における地価動向は、上昇が73地区(前期[令和4年第3四半期]71地区)、横ばいが7地区(同9地区)、下落が0地区(同0地区)となり、ウィズコロナの下で、マンション需要の堅調さに加え、店舗需要の回復が継続し、前期に引き続き、全ての地区において上昇又は横ばいとなった。住宅地では、23地区全てで上昇が継続した

上昇の73地区について、6%以上の上昇が1地区[住宅地「大濠」(福岡市中央区)](前期0地区)、3%以上6%未満の上昇が1地区[商業地「京都駅周辺」(京都市下京区)](同2地区)、0%以上3%未満の上昇が71地区(同69地区)となり、上昇地区が前期比で増加した。変動率区分は75地区で不変、4地区で上方に移行し、1地区で下方に移行した。

住宅地では、マンション需要に引き続き堅調さが認められたことから上昇が継続した。商業地では、人流の回復傾向を受け、店舗需要の回復が見られたことなどから上昇傾向が継続した。

【三大都市圏(62地区)と地方圏(18地区)の動向】[東京圏]全35地区＝上昇30地区(前期28地区)、横ばい5地区(同7地区)、下落0地区(同0地区)。変動率区分が上方に移行した地区は2地区で、下方に移行した地区は1地区。[大阪圏]全19地区＝上昇19地区(同19地区)、横ばい0地区(同0地区)、下落0地区(同0地区)。変動率区分が上方に移行した地区は1地区で、下方に移行した地区は0地区。[名古屋圏]全8地区＝上昇8地区(同8地区)、横ばい0地区(同0地区)、下落0地区(同0地区)。変動率区分は全ての地区で不変。[地方圏]全18地区＝上昇16地区(同16地区)、横ばい2地区(同2地区)、下落0地区(同0地区)。変動率区分が上方に移行した地区は1地区で、下方に移行した地区は0地区。

【用途別の動向】[住宅系地区]全23地区＝上昇23地区(前期23地区)、横ばい0地区(同0地区)、下落0地区(同0地区)。変動率区分は23地区全てで上昇が継続した。[商業系地区]全57地区＝上昇50地区(同48地区)、横ばい7地区(同9地区)、下落0地区(同0地区)。変動率区分が上方に移行した地区は3地区で、下方に移行した地区は1地区。

[URL] https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo04_hh_000001_00032.html

【問合先】 不動産・建設経済局 地価調査課 企画係 03—5253—8111 内線 30323

国交省、5月の建設労働需給調査、全国8職種の過不足率は1.0%の不足

国土交通省は、令和5年5月の「建設労働需給調査結果」をまとめた。この調査は、全国の型わく工(土木と建築)、左官、とび工、鉄筋工(土木と建築)=6職種と、電工、配管工の2職種を加えた8職種を対象に、令和5年5月10日~20日までの間の1日(日曜、休日を除く)を調査対象日として過不足率を調べたもの。

全国の8職種の過不足率は、5月が1.0%の不足、前月(4月)が0.7%の不足となり、前月比0.3ポイント(P)不足幅が拡大(前年同月比0.0P不足幅が均衡)した。また、東北地域の8職種の過不足率は、5月が0.9%の不足、前月(4月)が1.0%の不足となり、前月比0.1P不足幅が縮小(前年同月比0.1P不足幅が縮小)した。8職種の今後の労働者の確保に関する見通し(7月及び8月)については、全国及び東北地域とも「普通」となっている。

〈令和5年5月の職種別過不足率の状況(全国)〉[プラス(+)=不足、マイナス(▲)=過剰]
◇型わく工(土木)=+1.5%(前月比+0.2P、前年同月比+1.5P)◇型わく工(建築)=+0.6%(同▲0.8P、同▲2.1P)◇左官=+3.8%(同+2.6P、同+3.4P)◇とび工=+0.8%(同▲0.1P、同▲0.4P)◇鉄筋工(土木)=▲0.1%(同▲1.0P、同▲1.1P)◇鉄筋工(建築)=▲0.2%(同▲0.1P、同▲2.2P)◇6職種計=+0.8%(同▲0.2P、同▲0.6P)◇電工=+1.2%(同+0.7P、同+1.1P)◇配管工=+1.2%(同+1.0P、同0.0P)◇8職種計=+1.0%(同+0.3P、同0.0P)。

[URL] https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo14_hh_000001_00158.html

【問合先】 不動産・建設経済局 建設市場整備課 03—5253—8111 内線 24829、24854

国交省、6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6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]=全ての調査対象資材において「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]=全ての調査対象資材において「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_00159.html

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

都、4月の新設住宅着工戸数、前年同月比5.7%減で3か月連続の減少

東京都は、都内における令和5年4月の「新設住宅着工戸数」をまとめた。

【令和5年4月】1万1094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5.7%減と3か月連続の減少となった。

[利用関係別]◇持家999戸(前年同月比23.2%減、15か月連続の減少)。◇貸家6282戸(同6.0%増、2か月連続の増加)。◇分譲住宅3809戸(同15.5%減、3か月連続の減少)。うち、マンション2196戸(同26.6%減、2か月ぶりの減少)、一戸建て1553戸(同2.6%増、2か月ぶりの増加)。

[地域別]◇都心3区(千代田区、中央区、港区)252戸(同35.4%減、2か月連続の減少)。◇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)2524戸(同2.2%増、2か月ぶりの増加)。◇区部全体8010戸(同16.4%減、2か月ぶりの減少)。◇市部2993戸(同39.9%増、5か月ぶりの増加)。

[URL] <https://www.metro.tokyo.lg.jp/tosei/hodohappyo/press/2023/06/06/04.html>

【問合せ先】住宅政策本部 住宅企画部 企画経理課 03—5320—4938

ビル市況

三鬼商事、5月の東京都心5区・オフィスビル空室率、前月比0.05P上昇

三鬼商事がまとめた2023年5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0.05ポイント(P)上昇して6.16%となった。前年同月比は0.21P低下。5月はオフィスの統合などによる大型解約の影響が見られたものの、中小の成約の動きが進んだため、東京ビジネス地区全体の空室面積はこの1か月間で約1900坪の増加にとどまった。平均月額坪当たり賃料は1万9877円(前月比0.10%・19円下落、前年同月比2.18%・442円下落)で、2020年8月以降34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23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2564棟。平均は新築ビルと既存ビルの合計で今回は2587棟。

[新築ビル]◇空室率=27.61%(前月比0.15P上昇、前年同月比7.70P上昇)。5月は新築ビル1棟が募集面積を残したことや、高稼働の新築ビルが既存ビルへシフトしたこともあり上昇した。◇月額坪当たり賃料=2万6442円(前月比410円下落、前年同月比414円上昇)。

[既存ビル]◇空室率=5.79%(前月比0.05P上昇、前年同月比0.44P低下)。5月は統合による大型解約の影響や竣工1年未満のビルへの移転の解約があったものの、新規や拡張などの中小規模の成約の動きが見られたため、前月比で小幅な上昇にとどまった。◇月額坪当たり賃料=1万9754円(前月比2円下落、前年同月比472円下落)。

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

【問合せ先】お客様サービス室(東京) 0120—38—8127



周知依頼

令和 5 年石川県能登地方の地震による災害が印紙税非課税措置の対象に

令和 5 年 5 月に発生した石川県能登地方を震源とする地震による災害が、印紙税の非課税措置の対象となる被災者生活再建支援法適用「自然災害」になったことについて、国土交通省不動産・建設経済局不動産課から当協会に周知方協力依頼があった。

租税特別措置法により、平成 28 年 4 月 1 日以後に発生した自然災害により滅失し、又は損壊したため取り壊した建物の代替建物を取得する場合等において、その被災をされた人（被災者）が作成する「不動産の譲渡に関する契約書」及び「建設工事の請負に関する契約書」について、印紙税を非課税とする措置が設けられている。

◇災害発生日＝令和 5 年 5 月 5 日。被災者生活再建支援法適用「自然災害」＝令和 5 年石川県能登地方を震源とする地震。該当区域＝石川県珠洲市。

〔URL〕 http://www.bousai.go.jp/taisaku/seikatsusaiken/shiensya_jyoukyou.html
(内閣府「被災者生活再建支援法の適用状況について」)



セミナー

住宅・建築 SDGs 推進センター、月例セミナーを 7 月 7 日に開催

(一財)住宅・建築 SDGs 推進センター(IBECS)は、住宅・建築 SDGs フォーラム第 42 回月例セミナー「SDGs 建築賞受賞者による作品紹介と建築家小泉雅生氏を交えた討論」を 7 月 7 日(金)にオンライン形式で開催する。

【主旨説明・全体進行】伊香賀俊治氏[慶應義塾大学教授・SDGs 建築賞審査委員会委員長]。

【コメンテーター】小泉雅生氏[東京都立大学教授・SDGs 建築賞審査委員会委員]。

【講演】①国土交通大臣賞(大規模建築部門)：早稲田大学 37 号館早稲田アリーナ＝水越英一郎氏[株山下設計本社ジェネラルアーキテクト]。②国土交通大臣賞(中・小規模建築部門)：戸田建設筑波技術研究所グリーンオフィス棟＝市川勇太氏[戸田建設(株)建築設計統轄部スマートソリューション設計部主任]。③IBECS 理事長賞(大規模建築部門)：トヨタ紡織グローバル本社＝石橋良太郎氏[株竹中工務店名古屋支店設計部設備 2 グループ]。④IBECS 理事長賞(大規模建築部門)：Good Cycle Building 001 浅沼組名古屋支店改修 PJ＝川島範久氏[株川島範久建築設計事務所代表取締役]。⑤IBECS 理事長賞(中・小規模建築部門)：morinos＝辻充孝氏[岐阜県立森林文化アカデミー教授]。【総合討論】司会、コメンテーター・講師。

【日時】7 月 7 日(金) 15:30～18:00。【開催方法】オンライン形式(ZOOM による Webinar 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/sdgsforum/doc/sem_42th_230707.pdf

【問合先】住宅・建築 SDGs フォーラム事務局 E-mail: sdgsforum@ibecs.or.jp