

2023.7.21

No. 0504

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

中古マンションの成約価格が前年同期比 7.0%上昇

～東日本レインズ、4～6月の首都圏・不動産流通市場

(公財)東日本不動産流通機構(東日本レインズ)がまとめた 2023 年 4～6 月期の首都圏[1 都 3 県・6 地域=東京都(東京都区部、多摩地区)、埼玉県、千葉県、神奈川県(横浜市・川崎市、神奈川県他)]の「不動産流通市場の動向」によると、中古マンションの成約件数は 8802 件で前年同期比 1.9%減少し、8 四半期連続で前年同期を下回った。成約平均価格は 4556 万円で同 7.0%上昇し、2012 年 10～12 月期から 43 四半期連続で前年同期を上回った。前期比も 4.3%上昇した。

中古戸建住宅の成約件数は 3320 件で前年同期比 4.8%減少し、8 四半期連続で前年同期を下回った。成約平均価格は 3778 万円で同 1.2%上昇し、12 四半期連続で前年同期を上回った。前期比は 2.4%下落した。

【中古マンションの概況】◇成約件数=8802 件(前年同期比 1.9%減)。横浜市・川崎市以外の地域が前年同期比で減少し、多摩地区と埼玉県、千葉県、神奈川県他は 6 四半期連続で前年同期を下回った。首都圏全体に占める比率は東京都区部が 44.4%と前期比で 0.6 ポイント(P)拡大した。◇成約平均㎡単価=71.15 万円(前年同期比 6.0%上昇)。12 四半期連続で前年同期を上回った。前期比も 3.1%上昇した。全ての地域が引き続き前年同期比で上昇した。東京都区部は前年同期比 6.6%上昇し、2013 年 1～3 月期から 42 四半期連続で前年同期を上回った。多摩地区は 15 四半期連続、横浜市・川崎市と埼玉県、千葉県は 12 四半期連続、神奈川県他は 10 四半期連続で前年同期を上回った。◇成約平均価格=4556 万円(前年同期比 7.0%上昇)。◇成約平均専有面積=64.02 ㎡(前年同期比 1.0%拡大)。8 四半期ぶりに前年同期を上回った。◇成約平均築年数=23.80 年(前年同期 23.20 年)。◇新規登録件数=4 万 9430 件(前年同期比 17.1%増)。2 桁増となり、1～3 月期に続いて前年同期を上回った。

【中古戸建住宅の概況】◇成約件数=3320 件(前年同期比 4.8%減)。多摩地区と横浜市・川崎市以外の地域が前年同期比で減少した。東京都区部と埼玉県は 6 四半期連続、神奈川県他は 8 四半期連続で前年同期を下回った。首都圏全体に占める比率は埼玉県が 20.4%と前期比 0.9P 縮小、東京都区部は 17.1%と同 0.8P 縮小する一方、多摩地区は 14.9%と同 2.1P 拡大した。◇成約平均価格=3778 万円(前年同期比 1.2%上昇)。東京都区部以外の地域が前年同期比で引き続き上昇した。千葉県は 2020 年 1～3 月期から 14 四半期連続、神奈川県他は 13 四半期連続、横浜市・川崎市は 11 四半期連続、多摩地区と埼玉県は 10 四半期連続で前年同期を上回った。◇成約平均土地面積=145.21 ㎡(前年同期比 0.8%縮小)。ほぼ横ばいながら 5 四半期ぶりに前年同期を下回った。◇成約平均建物面積=103.66 ㎡(前年同期比

0.3%縮小)。ほぼ横ばいながら4四半期ぶりに前年同期を下回った。◇成約平均築年数＝21.71年(前年同期21.53年)。◇新規登録件数＝1万6260件(前年同期比29.4%増)。大幅増となり、1～3月期に続いて前年同期を上回った。

〔URL〕<http://www.reins.or.jp/library/2023.html>

【問合先】03—5296—9350

調査統計

国交省、3月の法人取引量指数、全国において前月比0.1%上昇

国土交通省は、令和5年3月の「法人取引量指数・季節調整値」をまとめた。同指数は平成22年(2010年)平均を100として、登記データを基に法人が取得した既存建物(住宅[戸建住宅・マンション]・非住宅)の移転登記量を加工・指数化したもので、毎月発表している。

令和5年3月分の全国の「法人取引量指数・季節調整値」の合計(住宅・非住宅)については前月比0.1%上昇した。

【令和5年3月分の法人取引量指数・季節調整値】

〈全国〉◇「合計(戸建住宅・マンション・非住宅)」＝235.7(前月比0.1%上昇)、「合計(戸建住宅・30㎡未満除くマンション・非住宅)」＝239.1(同0.5%上昇)、「合計(戸建住宅・マンション)」＝258.2(同0.4%上昇)、「合計(戸建住宅・30㎡未満除くマンション)」＝266.5(同1.1%上昇)。◇「戸建住宅」＝296.2(同1.7%上昇)、「マンション」＝224.5(同1.1%下落)、「30㎡未満除くマンション」＝232.6(同0.6%上昇)、「非住宅」＝196.0(同0.3%下落)。

〈南関東圏(埼玉・千葉・東京・神奈川)〉◇「合計(戸建住宅・マンション・非住宅)」＝220.5(前月比0.5%上昇)、「合計(戸建住宅・30㎡未満除くマンション・非住宅)」＝227.1(同1.9%上昇)、「合計(戸建住宅・マンション)」＝226.2(同1.2%上昇)、「合計(戸建住宅・30㎡未満除くマンション)」＝237.4(同3.0%上昇)。◇「戸建住宅」＝289.4(同0.1%下落)、「マンション」＝202.4(同2.2%上昇)、「30㎡未満除くマンション」＝211.0(同6.1%上昇)、「非住宅」＝205.8(同1.6%下落)。〈名古屋圏(岐阜・愛知・三重)〉◇「合計(戸建住宅・マンション・非住宅)」＝250.1(前月比4.6%上昇)、「合計(戸建住宅・30㎡未満除くマンション・非住宅)」＝249.3(同5.5%上昇)、「合計(戸建住宅・マンション)」＝271.6(同5.2%上昇)、「合計(戸建住宅・30㎡未満除くマンション)」＝270.6(同6.2%上昇)。◇「戸建住宅」＝277.4(同1.7%上昇)、「マンション」＝260.9(同3.1%上昇)、「30㎡未満除くマンション」＝255.6(同6.7%上昇)、「非住宅」＝224.6(同14.2%上昇)。〈京阪神圏(京都・大阪・兵庫)〉◇「合計(戸建住宅・マンション・非住宅)」＝231.3(前月比5.5%下落)、「合計(戸建住宅・30㎡未満除くマンション・非住宅)」＝227.5(同4.5%下落)、「合計(戸建住宅・マンション)」＝268.5(同4.1%下落)、「合計(戸建住宅・30㎡未満除くマンション)」＝267.0(同2.0%下落)。◇「戸建住宅」＝248.9(同0.2%下落)、「マンション」＝295.4(同6.8%下落)、「30㎡未満除くマンション」＝298.5(同5.8%下落)、「非住宅」＝158.8(同9.5%下落)。

〔URL〕https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo05_hh_000001_00114.html

【問合先】不動産・建設経済局 不動産市場整備課 03—5253—8111 内線 30214



周知依頼

重要土地等調査法に基づく区域の指定について、内閣府から周知依頼

重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律に基づく区域の指定について、内閣府政策統括官(重要土地担当)付参事官から、国土交通省不動産・建設経済局不動産課を通じて、当協会に周知依頼があった。

重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律(令和3年法律第84号、以下「重要土地等調査法」という。)に基づく注視区域及び特別注視区域の指定に関する告示(内閣府告示第98号)が、令和5年7月12日に内閣府より公布され、令和5年8月15日をもって施行される。

同日以降、特別注視区域においては、重要土地等調査法第13条に基づく土地等に関する所有権等の移転等の届出に係る義務が生じることとなるので、内閣府では当協会の所属会員企業等に対して、周知を要請している。

なお、内閣府は、制度の概要や注視区域・特別注視区域の図面について、ホームページに掲載するとともに、問い合わせについては、重要土地等調査法コールセンターで受け付けている(下記のURL、問合せを参照)。

[URL] <https://www.cao.go.jp/tochi-chosa/index.html>

(内閣府「重要土地等調査法」)

<https://www.cao.go.jp/tochi-chosa/kuiki.html>

(内閣府「区域の指定について」)

<https://www.cao.go.jp/tochi-chosa/todokede.html>

(内閣府「届出について」)

【問合せ先】内閣府 重要土地等調査法コールセンター 0570—001—125



意見募集

宅建業法における各種講習の見直しについて、8月11日まで意見募集

宅地建物取引業法施行規則及び国土交通省の所管する法令に係る民間事業者等が行う書面の保存等における情報通信の技術の利用に関する法律施行規則の一部を改正する省令案、平成16年国土交通省告示第172号の一部を改正する告示案及び宅地建物取引士に対する講習の実施要領の一部を改正する告示案について、国土交通省では8月11日(金)まで意見を募集している。

デジタル原則に照らした規制の一括見直しプラン(令和4年6月3日閣議決定)等を踏まえ、政府全体で対面講習規制の見直しのため、検討が進められているところである。国土交通省では、宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)第2条第4号の宅地建物取引士に係る講習(登録講習、登録実務講習及び法定講習)について、講習を受講した旨の証明書の交付手続き等のオンライン化を可能とするため、宅地建物取引業法施行規則及び国土交通省の所管する

法令に係る民間事業者等が行う書面の保存等における情報通信の技術の利用に関する法律施行規則の一部を改正する省令案、平成 16 年国土交通省告示第 172 号の一部を改正する告示案及び宅地建物取引士に対する講習の実施要領の一部を改正する告示案について検討している。については、広く国民の意見を募集する運びとなった。寄せられた意見は最終的な決定を行う際の参考とするとしている。

【意見募集対象】 ①宅地建物取引業法施行規則及び国土交通省の所管する法令に係る民間事業者等が行う書面の保存等における情報通信の技術の利用に関する法律施行規則の一部を改正する省令案。②平成 16 年国土交通省告示第 172 号の一部を改正する告示案。③宅地建物取引士に対する講習の実施要領の一部を改正する告示案。**【意見提出方法】** 意見提出様式にならない、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、FAX、郵送のいずれかの方法で、国土交通省不動産・建設経済局不動産課宛に、日本語で意見を提出すること。**【意見募集締切】** 8 月 11 日(金)まで。**【今後のスケジュール(予定)】** 公布：9 月 1 日(金)。施行：10 月 1 日(日)。

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=155230313&Mode=0>
(e-Gov パブリック・コメント)

【問合せ】 国土交通省 不動産・建設経済局 不動産課 03—5253—8111 内線 25128

シンポジウム

住宅・建築 SDGs 推進センター、第 22 回シンポジウムを 8 月 4 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 22 回シンポジウム「2035 年 CO₂ 排出 65%削減に向けた建築分野の取組みの加速—多様なステイクホルダーを巻き込む欧州を事例に—」[共催：(一社)日本サステナブル建築協会]を 8 月 4 日(金)に Zoom によるウェビナー方式で開催する。

IPCC(気候変動に関する政府間パネル)は 3 月に発表した第 6 次統合報告書で、「気候変動は人間の幸福と惑星の健康に対する脅威であり」、「この 10 年間に行う選択や実施する対策が、現在から数千年先まで影響を持つ」として、1.5°C 目標に向けて、世界の二酸化炭素排出量を 2019 年比で 2030 年までに 48%、2035 年までに 65%削減する必要性を提起した。日本の削減目標は、2019 年比とすると 35%削減であり、現在より一層の対策強化を、今後 10 年間で実現することが求められている。

欧州はエネルギー危機への対応も併せて、1.5°C 目標に向けた政策を次々と決定、中でも建築分野を重点施策として展開している。その欧州での取組みを、OECD(経済協力開発機構)で住宅・建築物の脱炭素化に係る政策分析・調査に当たっている宮森剛氏から、多様なステイクホルダーの参画に焦点を当て、フランスやオランダなどの具体事例と共に紹介する。

さらに、日本で実際に活動されている自治体、デベロッパーなどのパネリストと共に、内外の事例を参考にしつつ、あと 10 年、日本のステイクホルダーをどう巻き込み、何をすべきかを論じる。

<プログラム>総合司会：西田裕子氏[(公財)自然エネルギー財団シニアマネージャー]。

【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】①IPCC統合報告書の衝撃と建築分野＝下田吉之氏[大阪大学大学院教授]。②加速する欧州の政策・取組み－多様なステイクホルダーの参画を焦点に＝宮森剛氏[OECD上級政策分析官]。【パネルディスカッション】司会：下田吉之氏。副司会：西田裕子氏。パネリスト：宮森剛氏、伊藤雅人氏[三井住友信託銀行(株)不動産ソリューション部環境不動産担当部長]、千葉稔子氏[東京都環境局気候変動対策専門課長]、村上敦氏[(株)ニセコマち取締役]。

【日時】8月4日(金) 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/sdgsforum/doc/symp_sdgs_22th_230804.pdf

【問合せ先】住宅・建築SDGsフォーラム事務局 03—5213—4191

セミナー

ロングライフビル推進協、「建築物の運用時環境性能評価の必要性」8/7開催

(公社)ロングライフビル推進協会(BELCA)のエンジニアリング・レポート(ER)作成者連絡会議は、セミナー「建築物の運用時環境性能評価の必要性～カーボンニュートラル社会の実現に向けて」を8月7日(月)に開催する。

BELCAでは毎年開催しているER作成者連絡会議の全体会議に合わせて、各界のキーパーソンを招き不動産市場の最新動向等に関する講演を企画し、これを広く一般に公開している。

近年、地球環境問題への関心の高まりから、建物の環境性能を可視化する動きが広まり、建物の省エネ等に係る性能や運用による改善結果等を評価・表示されるようになり、不動産取引の場面等で利用されている。しかしながら、オフィスビル等の環境性能評価・認証制度は設計性能が主たる対象であり、竣工後の運用時性能の定量化・標準化には至っていない。

このたび、既存建築物の環境性能検証、関連するグリーンビル・ウェルネス評価システムの国際比較・標準化等の専門家を招き、環境・省エネ性能等の評価や認証制度が求められる背景及び外国及び日本で利用されている各種制度の概要、各種の評価・認証を取得した建物の運用事例や環境認証制度の今後の在り方について講演する。

【プログラム(予定)】◇ER作成者連絡会議幹事挨拶＝土佐林忠史氏[(株)シティエボリューション]。◇建築物の運用時環境性能評価の必要性～カーボンニュートラル社会の実現に向けて～＝一ノ瀬雅之氏[東京都立大学都市環境学部建築学科准教授]。【日時】8月7日(月) 14:55～17:00。【会場】AP浜松町「A室」(東京都港区)。【参加費(消費税込み)】一般4000円、後援団体会員企業3000円、BELCA正会員企業・BELCA資格者2000円。【定員】70名(定員に達し次第締め切る)。【申込期限】開催日の1週間前(定員に余裕があるときは締切日の延長もある)。申込方法など詳細については、下記URLを参照すること。

〔URL〕<http://belca.or.jp/belcasemi20230807.pdf>

【問合せ先】(公社)ロングライフビル推進協会(BELCA) 総合企画部 03—5408—9830