

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

### 上半期の発売戸数は首都圏 17.4%減、近畿圏 15.9%減

#### ～不動産経済研究所、上半期と 6 月の新築マンション市場

不動産経済研究所は、2023 年上半期(1~6 月)と 6 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(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)の上半期の発売戸数は 1 万 502 戸で、前年同期(1 万 2712 戸)と比べ 2210 戸(17.4%)減少し、上半期としては 2 年連続でダウンした。エリア別では、東京 23 区 4902 戸(前年同期比 9.0%減)、東京都下 834 戸(同 18.5%減)、神奈川県 1954 戸(同 36.3%減)、埼玉県 1295 戸(同 23.1%減)、千葉県 1517 戸(同 2.3%減)で、全てのエリアが減少した。東京 23 区のシェアは 46.7%で、前年同期の 42.4%から 4.3 ポイント(P)のアップ。また、東京都全域では 5736 戸、シェア 54.6%で、前年同期の 6409 戸、シェア 50.4%に比べ、戸数は 673 戸減少したが、シェアは 4.2 P アップしている。初月契約率の平均は 72.7%で、前年同期の 72.1%と比べると 0.6 P アップし、上半期としては 3 年連続の 70%台となった。累積契約率は 84.0%で、前年同期比では 2.1 P ダウンした。

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)の上半期の発売戸数は、前年同期比 15.9%減の 6075 戸で、8 年連続で 1 万戸を下回った。エリア別では、大阪市部 2679 戸(前年同期比 5.2%減)、大阪府下 952 戸(同 40.8%減)、神戸市部 637 戸(同 9.6%減)、兵庫県下 530 戸(同 10.6%減)、京都市部 454 戸(同 42.2%減)、京都府下 240 戸(同 80.5%増)、奈良県 190 戸(同 37.7%増)、滋賀県 363 戸(同 8.6%減)、和歌山県 30 戸(同 28.6%減)。京都府下と奈良県以外のエリアで減少となった。初月契約率の平均は前年同期比 4.1 P ダウンの 67.8%で、上半期としては 13 年ぶりに好調ラインの 70%を下回った。

《首都圏・上半期》[価格の動向]◇戸当たり平均価格 8873 万円(前年同期比 36.3%上昇)  
◇m<sup>2</sup>単価 132.1 万円(同 35.2%上昇)。上半期としては平均価格、m<sup>2</sup>単価共に 2 年連続のアップとなり、過去最高値を大幅に更新した。[エリア別の価格の動向]◇東京 23 区=平均価格 1 億 2962 万円(前年同期比 60.2%上昇)、m<sup>2</sup>単価 192.4 万円(同 51.5%上昇)◇東京都下=平均価格 5609 万円(同 3.5%上昇)、m<sup>2</sup>単価 84.6 万円(同 7.9%上昇)◇神奈川県=平均価格 5748 万円(同 7.6%上昇)、m<sup>2</sup>単価 86.9 万円(同 6.8%上昇)◇埼玉県=平均価格 5019 万円(同 14.7%下落)、m<sup>2</sup>単価 77.2 万円(同 8.0%下落)◇千葉県=平均価格 4766 万円(同 0.8%上昇)、m<sup>2</sup>単価 67.9 万円(同 5.1%上昇)。埼玉県以外のエリアが平均価格、m<sup>2</sup>単価共に上昇している。[販売在庫の状況]6 月末時点の在庫は 4951 戸で、前年同月末の 5072 戸に比べ

121 戸の減少となり、4 年連続で減少している。[下半期の発売予測]下半期(7~12 月)の発売戸数は 2 万戸前後となる見通しで、前年同期の 1 万 6857 戸と比べると 18.6% 増える予測。2023 年年間の戸数は約 3 万戸となり、2022 年の 2 万 9569 戸と比べ 1.5% 増加し、2 年ぶりの 3 万戸台になる見込み。

《近畿圏・上半期》[価格の動向]◇戸当たり平均価格 4774 万円(前年同期比 6.0% 上昇)◇m<sup>2</sup>単価 78.7 万円(同 2.6% 上昇)。平均価格、m<sup>2</sup>単価共に 6 年連続のアップ。m<sup>2</sup>単価は上半期としては 1973 年の調査開始以来の最高値。[エリア別の価格動向]◇大阪市部=平均価格 4543 万円(前年同期比 1.2% 下落)、m<sup>2</sup>単価 89.0 万円(同 4.5% 下落)◇大阪府下=平均価格 5249 万円(同 18.1% 上昇)、m<sup>2</sup>単価 72.5 万円(同 10.5% 上昇)◇神戸市部=平均価格 4680 万円(同 48.7% 上昇)、m<sup>2</sup>単価 82.4 万円(同 14.3% 上昇)◇兵庫県下=平均価格 5201 万円(同 15.8% 上昇)、m<sup>2</sup>単価 71.8 万円(同 10.6% 上昇)◇京都市部=平均価格 5364 万円(同 2.8% 下落)、m<sup>2</sup>単価 88.9 万円(同 3.9% 上昇)◇京都府下=平均価格 4811 万円(同 12.0% 上昇)、m<sup>2</sup>単価 64.5 万円(同 13.4% 上昇)◇奈良県=平均価格 4583 万円(同 2.8% 上昇)、m<sup>2</sup>単価 61.5 万円(同 3.0% 下落)◇滋賀県=平均価格 4179 万円(同 9.5% 下落)、m<sup>2</sup>単価 57.2 万円(同 4.0% 下落)◇和歌山県=平均価格 3936 万円(同 3.8% 上昇)、m<sup>2</sup>単価 54.3 万円(同 3.0% 上昇)。[販売在庫の状況]6 月末時点の在庫は 3281 戸で前年同月末比 302 戸の減少。[下半期の発売予測]下半期(7~12 月)の発売戸数は約 1 万 1000 戸を予測しており、2023 年年間では 1 万 7000 戸程度を見込んでいる。

《首都圏・6 月》[発売戸数]1906 戸(前年同月比 0.4% 減)。ほぼ横ばいながら、前年同月比で 8 か月連続の減少。エリア別では◇東京 23 区 952 戸(同 36.4% 増)◇東京都下 59 戸(同 3.3% 減)◇神奈川県 420 戸(同 32.3% 減)◇埼玉県 165 戸(同 50.7% 減)◇千葉県 310 戸(同 55.8% 増)。東京 23 区と千葉県が大幅に伸ばした一方、その他のエリアは減少。[契約率]新規発売に対する契約戸数は 1292 戸で、初月契約率は 67.8%。前年同月(67.6%)との比較では 0.2 P アップしたが、5 か月ぶりに 70% 台を下回った。[価格の動向]◇戸当たり平均価格 6550 万円(前年同月比 1.6% 上昇)◇m<sup>2</sup>単価 104.1 万円(同 4.5% 上昇)。平均価格、m<sup>2</sup>単価共に 4 か月連続のアップとなった。エリア別では、東京都下、神奈川県、千葉県が平均価格と m<sup>2</sup>単価共に上昇している。[即日完売など]即日完売物件は 3 物件・16 戸(シェア 0.8%)。フラット 35 登録物件戸数は 1706 戸(同 89.5%)。[販売在庫の状況]6 月末時点の在庫は 4951 戸で、前月末の 4936 戸に比べ 15 戸増加している。[7 月の発売予測]3000 戸前後の発売を見込んでいる。

《近畿圏・6 月》[発売戸数]1384 戸(前年同月比 9.8% 増)。3 か月ぶりに前年実績を上回った。エリア別では◇大阪市部 708 戸(同 33.8% 増)◇大阪府下 213 戸(同 6.6% 減)◇神戸市部 60 戸(同 106.9% 増)◇兵庫県下 119 戸(同 124.5% 増)◇京都市部 125 戸(同 41.3% 減)◇京都府下 8 戸(同 63.6% 減)◇奈良県 11 戸(同 86.6% 減)◇滋賀県 137 戸(同 95.7% 増)◇和歌山県 3 戸(同 91.4% 減)。[契約率]初月契約率は 75.6%。前年同月比 5.3 P アップ。3 か月ぶりに好調ラインの 70% を上回った。[価格の動向]◇戸当たり平均価格 4260 万円(前年同月比 3.7% 下落)◇m<sup>2</sup>単価 79.9 万円(同 6.5% 上昇)。平均価格は 3 か月ぶりのダウン、m<sup>2</sup>単価は 2 か月ぶりのアップ。m<sup>2</sup>単価は、6 月としては、1973 年の調査開始以来の最高値。[販売在庫の状況]6 月末時点の在庫は 3281 戸で前月末比 124 戸の減少。[7 月の発売予測]1500

戸程度となる見通し。

- 〔URL〕 <https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/554/s2023-16.pdf> (首都圏・上半期)  
<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/553/k2023-16.pdf> (近畿圏・上半期)  
<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/556/Sab68q2.pdf> (首都圏・6月)  
<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/555/Iab68q2.pdf> (近畿圏・6月)

【問合先】調査部門 03—3225—5301



## 調査統計

### 推進C、6月の全国レインズ、既存マンションの成約価格は6.95%上昇

(公財)不動産流通推進センターは、令和5年6月に全国4不動産流通機構(東日本、中部圏、近畿圏、西日本)へ成約報告があった売買の取引事例のうち、既存住宅(既存マンション・既存戸建住宅)に関するデータを集計した。

全国の既存マンションの成約価格は前年同月比6.95%上昇、成約m<sup>2</sup>単価は同6.19%上昇し、ともに37か月連続してプラスとなった。専有面積は前年同月比で3か月連続してプラスとなった。築年数は前年同月比で25か月連続してプラスとなった。物件数は前年同月比で3か月ぶりにプラスに転じた。

全国の既存戸建住宅の成約価格は前年同月比で3か月連続してマイナスとなった。建物面積は前年同月比で再びマイナスに転じた。土地面積は前年同月比で11か月ぶりにマイナスに転じた。築年数は前年同月比で17か月連続してプラスとなった。物件数は前年同月比で2か月連続してプラスとなった。

＜令和5年6月・全国の既存住宅の成約物件動向＞【既存マンション】成約価格3585万円(前年同月比6.95%上昇)。m<sup>2</sup>単価54.35万円(同6.19%上昇)。専有面積67.24m<sup>2</sup>(同0.64%拡大)。築年数24.68年(同0.69%増)。件数5902件(同1.20%増)。【既存戸建住宅】成約価格2602万円(前年同月比1.77%下落)。建物面積111.86m<sup>2</sup>(同1.26%縮小)。土地面積195.05m<sup>2</sup>(同1.89%縮小)。築年数27.11年(同4.63%増)。件数3493件(同3.83%増)。

＜令和5年6月・地域別の既存住宅の成約物件動向＞【既存マンション】北海道=成約価格2207万円(前年同月比2.13%上昇)、件数206件(同8.85%減)。東北=成約価格2090万円(同0.77%上昇)、件数142件(同5.33%減)。北関東・甲信越=成約価格1915万円(同25.80%下落)、件数93件(同30.99%増)。首都圏=成約価格4665万円(同9.95%上昇)、件数3018件(同2.20%増)。北陸=成約価格1584万円(同20.27%上昇)、件数29件(同61.11%増)。中部圏=成約価格2425万円(同11.65%上昇)、件数373件(同6.28%減)。近畿圏=成約価格2679万円(同1.03%下落)、件数1436件(同2.11%減)。中国=成約価格2485万円(同12.14%上昇)、件数151件(同8.63%増)。四国=成約価格1838万円(同10.59%上昇)、件数54件(前年同月54件)。九州・沖縄=成約価格2194万円(前年同月比0.41%下落)、件数400件(同12.36%増)。【既存戸建住宅】北海道=成約価格2019万円(前年同月比5.87%上昇)、件数228件(同7.04%増)。東北=成約価格1822万円(同4.65%上昇)、件数166件(同3.49%減)。北関東・甲信越=成約価格1649万円(同4.07%下落)、件数172件(同8.02%減)。首都圏=成約価格3768万円(2.99%下落)、件数1066件(同1.62%増)。北陸=成約価

格 1472 万円(同 4.48% 下落)、件数 55 件(同 17.02% 増)。中部圏=成約価格 2381 万円(同 5.93% 下落)、件数 288 件(同 2.04% 減)。近畿圏=成約価格 2312 万円(同 1.07% 下落)、件数 991 件(同 7.60% 増)。中国=成約価格 1589 万円(同 2.71% 上昇)、件数 168 件(同 4.00% 減)。四国=成約価格 1425 万円(同 4.81% 下落)、件数 59 件(同 9.23% 減)。九州・沖縄=成約価格 2057 万円(同 4.68% 上昇)、件数 300 件(同 24.48% 増)。

[URL] <https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/bukken/bukken2306.pdf>

【問合先】不動産流通センター研究所 03-5843-2065



## 意見募集

### 「居住用の区分所有財産の評価」の法令解釈通達(案)について、8/20まで募集

「居住用の区分所有財産の評価について」の法令解釈通達(案)に対して、国税庁では 8 月 20 日(日)まで意見を募集している。同法令解釈通達(案)の概要については、次のとおり。

①制定の背景=相続税等(相続税・贈与税)における財産の価額は、相続税法第 22 条の規定により、「財産の取得の時における時価による」とこととされており、これを受け、国税庁では財産評価基本通達に各種財産の具体的な評価方法を定めている。財産評価基本通達に定める評価方法については、相続税法の時価主義の下、より適正なものとなるよう見直しを行っているところであるが、こうした中で、居住用の区分所有財産(いわゆるマンション)の「相続税評価額」については、「時価(市場売買価格)」との大きな乖離が生じているケースも確認されている。また、令和 5 年度与党税制改正大綱(令和 4 年 12 月 16 日決定)に、「マンションについては、市場での売買価格と通達に基づく相続税評価額とが大きく乖離しているケースが見られる。現状を放置すれば、マンションの相続税評価額が個別に判断されることもあり、納税者の予見可能性を確保する必要もある。このため、相続税におけるマンションの評価方法については、相続税法の時価主義の下、市場価格との乖離の実態を踏まえ、適正化を検討する」旨が記載された。そこで、居住用の区分所有財産の相続税評価額について、市場価格との乖離の実態を踏まえた上で適正化を検討することとした。②居住用の区分所有財産の評価を新設し、次に掲げるとおり評価する=◇一室の区分所有権等に係る敷地利用権の価額：一室の区分所有権等に係る敷地利用権の価額は、「自用地としての価額」に、一定の補正率を乗じて計算した価額を当該「自用地としての価額」とみなして評価する。◇一室の区分所有権等に係る区分所有権の価額：一室の区分所有権等に係る区分所有権の価額は、「自用家屋としての価額」に、一定の補正率を乗じて計算した価額を当該「自用家屋としての価額」とみなして評価する。③適用時期=上記②については、令和 6 年 1 月 1 日以後に相続、遺贈又は贈与により取得した財産の評価に適用することとする。上記②による居住用の区分所有財産の評価については、納税者が簡易に計算するためのツールを用意する予定。

【意見提出方法】電子政府の総合窓口(e-Gov)の意見提出フォーム、又は郵便等で提出すること。【意見募集締切】8 月 20 日(日)まで[必着]。

意見の募集対象や提出方法などの詳細については、下記 URL を参照すること。

[URL] <https://public-comment.e-gov.go.jp/servlet/Public?CLASSNAME=PCMMSTDETAIL&id=410050055&Mode=0>  
(e-Gov パブリック・コメント)

【問合先】国税庁 課税部 資産評価企画官 審理係 03—3581—4161(代表)

## 「区分所有法制の改正に関する中間試案」について、9/3まで募集

「区分所有法制の改正に関する中間試案」に関して、法務省では9月3日(日)まで意見を募集している。法制審議会区分所有法制部会では、第9回会議(令和5年6月8日開催)において、「区分所有法制の改正に関する中間試案」を取りまとめた。法務省民事局参事官室では、この中間試案を公表して、広く意見を募集する手続きを実施することとした。また、この意見募集に際し、中間試案の内容を理解する一助とする趣旨で、より詳細な説明を加える「区分所有法制の改正に関する中間試案の補足説明」を作成し、公表している。

この中間試案は、これまでの審議結果を取りまとめたものであって、確定的な案を示すものではない。今回の意見募集の結果を踏まえた今後の審議において、さらに検討を深めて成案を得ていくことが予定されているものである。なお、寄せられた意見については、同室において取りまとめた上、今後の法制審議会区分所有法制部会の審議の参考とする。

【意見提出方法】パブリックコメントの意見提出フォーム、電子メール又は郵送のいずれかの方法により提出すること。【意見募集締切】9月3日(日)まで[必着]。

「区分所有法制の改正に関する中間試案」「区分所有法制の改正に関する中間試案の補足説明」の詳細や意見の提出方法については、下記URLを参照すること。

〔URL〕<https://public-comment.e-gov.go.jp/servlet/Public?CLASSNAME=PCMMSTDETAIL&id=300080295&Mode=0>  
(e-Gov パブリック・コメント)

【問合先】法務省 民事局 参事官室 03—3580—4111 内線 2463



## 技能試験

### 推進C、「令和5年度 不動産コンサルティング技能試験」申込受付を開始

(公財)不動産流通推進センターは、「令和5年度 不動産コンサルティング技能試験」の受験申込受付を7月19日に開始した。

#### <令和5年度試験実施概要>

【試験実施日】令和5年11月12日(日)。択一式試験(午前)及び記述式試験(午後)。試験地:札幌・仙台・東京・横浜・静岡・金沢・名古屋・大阪・広島・高松・福岡・沖縄の12地区(予定)。【申込受付】令和5年7月19日(水)10:00~9月19日(火)23:59。

【受験資格】受験申込時点で次の①から③のいずれかに該当する人。  
①宅地建物取引士資格登録者で、現に宅地建物取引業に従事している人、又は今後従事しようとする人。  
②不動産鑑定士資格登録者で、現に不動産鑑定業に従事している人、又は今後従事しようとする人。  
③一級建築士資格登録者で、現に建築設計業・工事監理業等に従事している人、又は今後従事しようとする人。  
【受験料】3万1500円(消費税含む)。【合格発表】令和6年1月12日(金)。同技能試験の詳細については、下記URLを参照すること。

〔URL〕<https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/press/2023/NR230719.pdf>  
<https://www.retpc.jp/consul-exam/> (「不動産コンサルティング技能試験」ホームページ)

【問合先】事業推進室 03—5843—2075