

2023.9.1

No. 0509

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 14.2%増、近畿圏 39.1%減

～不動産経済研究所、7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7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2591戸で、前年同月の2268戸に比べ14.2%増の2桁増となり、9か月ぶりの増加となった。7月の発売133物件は、前年同月(140物件)と比べると7物件減少した。そのうち100戸以上を発売した物件は5物件となっている(前年同月2物件)。また、初回売出し物件(単発物件[期分けをしないで全戸売り出す物件]を含む)は23物件・1169戸(シェア45.1%)で、前年同月の17物件・499戸(シェア22.0%)を物件数で6物件、戸数では670戸上回っている。新規発売戸数に対する契約戸数は1938戸で、初月契約率は74.8%。前年同月の60.7%と比べ14.1ポイント(P)アップしている。

【首都圏】[発売戸数]2591戸(前年同月比14.2%増)。エリア別にみると、東京23区1542戸(同49.3%増)、東京都下149戸(同96.1%増)、神奈川県238戸(同58.8%減)、埼玉県196戸(同52.2%減)、千葉県466戸(同170.9%増)。神奈川県と埼玉県が5割以上減少と落ち込んだ一方、その他のエリアは大幅に増加している。東京23区のシェアは59.5%で、前年同月の45.5%から14.0Pのアップとなった。[契約率・価格]◇初月契約率は74.8%(前年同月比14.1P上昇)。エリア別にみると、東京23区81.5%、東京都下58.4%、神奈川県55.5%、埼玉県43.4%、千葉県81.1%。東京23区と千葉県が80%台と高い契約率を示した。◇1戸当たりの平均価格は9940万円(前年同月比55.8%上昇)、㎡単価は144.9万円(同50.6%上昇)。平均価格、㎡単価共に50%超の上昇で、5か月連続のアップ。エリア別では、東京23区と東京都下が平均価格、㎡単価共に上昇している。[専有面積・即日完売戸数など]◇平均専有面積は68.59㎡(前年同月比3.4%拡大)。◇即日完売物件は7物件・648戸(シェア25.0%)。◇フラット35登録物件戸数は2371戸(シェア91.5%)。◇販売在庫は7月末時点で4850戸。前月末比101戸減少、前年同月末比276戸減少。[8月の発売予測]1500戸前後となる見込み。

【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39.1%減の837戸と約4割減少して、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322戸(前年同月比19.7%減)、大阪府下192戸(同54.5%減)、神戸市部38戸(35.6%減)、兵庫県下113戸(同21.5%減)、京都市部108戸(同40.7%減)、京都府下6戸(同90.6%減)、奈良県42戸(同2000.0%増)、滋賀県13戸(同84.7%減)、和歌

山県3戸(同78.6%減)。奈良県以外のエリアで前年同月を大きく下回った。[契約率・価格など]◇初月契約率は66.7%(前年同月比0.9P上昇)。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5188万円(前年同月比4.1%上昇)。㎡単価は80.7万円(同4.8%上昇)。平均価格は2か月ぶりのアップ、㎡単価は2か月連続のアップ。平均価格、㎡単価共に、7月としては1991年(平均価格6793万円、㎡単価95.5万円)以来の高値。◇販売在庫は7月末時点で3041戸。前月末比240戸減少、前年同月末比554戸減少。[8月の発売予測]1000戸程度となる見通し。

[URL] <https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/559/FpYga43.pdf> (首都圏)  
<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/558/FpNga43.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2Qの地価LOOK、全地区で上昇又は横ばいが継続

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2四半期(令和5年4月1日～7月1日)をまとめた。

【概況】調査した全国80地区における地価動向は、景気が緩やかに回復している中、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、3期連続で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、5期連続で23地区全てで上昇した。【特徴】◇全80地区のうち、上昇74地区(93%) [前期73地区(91%)]、横ばい6地区(7%) [同7地区(9%)]、下落0地区 [同0地区]。◇上昇74地区について、変動率区分(上昇・横ばい・下落の区分)別に見ると、「6%以上の上昇」が1地区 [住宅地「大濠」(福岡市中央区)]、「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)]、「0%以上3%未満の上昇」が72地区。◇住宅地では、5期連続で全ての地区で上昇し、いずれの地区も変動率区分に変化はなかった。また、前期に引き続き同一の地区で「6%以上の上昇」となった。◇商業地では、上昇51地区(90%) [同50地区(88%)]、横ばい6地区(10%) [同7地区(12%)]となった。また、変動率区分が「横ばい」から「0%以上3%未満の上昇」に転じた地区が2地区 [商業地「長野駅前」(長野市)、商業地「下通周辺」(熊本市中央区)]、「0%以上3%未満の上昇」から「横ばい」に転じた地区が1地区 [商業地「青海・台場」(東京都江東区)]となった。【主な要因】◇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29地区(83%) [前期30地区(86%)]、横ばい6地区(17%) [同5地区(14%)]、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0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(100%) [同19地区(100%)]、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。 [名古屋圏]全8地区＝上昇8地区(100%) [同8地区(100%)]、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18地区(100%) [同16地区(89%)]、横ばい0地区 [同2地区(11%)]、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0地区。

**【用途別の動向】** [住宅系地区] 全23地区＝上昇23地区(100%) [前期23地区(100%)]、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51地区(90%) [同50地区(88%)]、横ばい6地区(10%) [同7地区(12%)]、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。

[URL] [https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo04\\_hh\\_000001\\_00036.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo04_hh_000001_00036.html)

**【問合せ先】** 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、7月の建設労働需給調査、全国8職種の過不足率は1.6%の不足

国土交通省は、令和5年7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7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、7月が1.6%の不足、前月(6月)が1.7%の不足となり、前月比0.1ポイント(P)不足幅が縮小(前年同月比0.5P不足幅が拡大)した。

また、東北地域の8職種の過不足率は、7月が1.3%の不足、前月(6月)が1.4%の不足となり、前月比0.1P不足幅が縮小(前年同月比0.2P不足幅が拡大)した。

8職種の今後の労働者の確保に関する見通し(9月及び10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7月の職種別過不足率の状況(全国)〉 [プラス(+)**は不足**、マイナス(▲)は過剰]  
◇型わく工(土木)＝+1.4%(前月比+0.2P、前年同月比+0.5P) ◇型わく工(建築)＝+2.0%(同▲1.1P、同▲2.1P) ◇左官＝+2.8%(同+0.9P、同+1.1P) ◇とび工＝+1.6%(同0.0P、同+0.4P) ◇鉄筋工(土木)＝+0.2%(同▲0.1P、同▲0.6P) ◇鉄筋工(建築)＝+2.7%(同+0.4P、同+1.6P) ◇6職種計＝+1.8%(同▲0.1P、同+0.2P) ◇電工＝+1.2%(同▲0.1P、同+0.8P) ◇配管工＝+1.3%(同▲0.3P、同+1.6P) ◇8職種計＝+1.6%(同▲0.1P、同+0.5P)。

[URL] [https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo14\\_hh\\_000001\\_00172.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo14_hh_000001_00172.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 24829、24854

## 国交省、8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8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。生コンクリート、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]＝石油が「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]=石油が「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\\_00171.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo14_hh_000001_00171.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



## 市場指標

### 不動研住宅価格指数、6月の首都圏総合は前月比0.30%下落

(一財)日本不動産研究所は2023年6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。

不動研住宅価格指数は、東京証券取引所が2011年4月から2014年12月まで「東証住宅価格指数(試験算出)」として公表していた指数を引き継ぐもので、算出する地域は東京・神奈川・千葉・埼玉の各都県と首都圏総合の5つとなっている。

首都圏総合(既存マンション)=115.39P(前月比0.30%下落)、2か月連続下落。[地域別の内訳]◇東京都=129.02P(前月比0.32%下落)、2か月連続下落◇神奈川県=102.68P(同0.64%下落)◇千葉県=89.97P(同0.14%上昇)◇埼玉県=91.97P(前月比0.11%上昇)。

[URL] <https://www.reinet.or.jp/?p=31678>

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



## 周知依頼

### 大量破壊兵器関連計画等関係者等と関連する取引の法令遵守について、周知依頼

大量破壊兵器関連計画等関係者等と関連する取引に関する各種法令の遵守について、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。

このたび、「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財産の凍結等に関する特別措置法第3条第4項の規定に基づき公告事項に変更があった公告大量破壊兵器関連計画等関係者を公告する件」(令和5年8月24日付け国家公安委員会告示第41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。

大量破壊兵器関連計画等関係者との一定の取引は、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「財産凍結法」)により規制されている。

このたびの改正内容を、所管の特定事業者に対し周知するとともに、大量破壊兵器関連計画等関係者等と関連すると疑われる取引について、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)に基づく各種義務の履行が徹底され、また、大量破壊兵器関連計画等関係者等との一定の取引について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。

[URL] <https://www.npa.go.jp/bureau/security/terrorism/zaisantouketu.html>

[警察庁>国際テロリスト等財産凍結法関係(財産凍結等対象者・  
公告大量破壊兵器関連計画等関係者・法第3条関係)]

【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)

## お知らせ

### 警察庁、「疑わしい取引の届出における入力要領」を改訂

警察庁は、「疑わしい取引の届出における入力要領」を8月22日に改訂して七訂版(A4判全82頁)を発行した。新たに特定事業者に加わった、高額電子移転可能型前払式支払手段発行者、電子決済手段等取引業者、電子決済等取扱業者等に関するガイドライン番号等を追加している。詳細については、下記URLを参照すること。

[URL] <https://www.npa.go.jp/sosikihanzai/jafic/index.htm>  
(警察庁>犯罪収益移転防止対策室(JAFIC)

「疑わしい取引の届出における入力要領(七訂版)について」

[https://www.npa.go.jp/sosikihanzai/jafic/todoke/pdf/youryou\\_230822.pdf](https://www.npa.go.jp/sosikihanzai/jafic/todoke/pdf/youryou_230822.pdf)

「疑わしい取引の届出における入力要領」七訂版(令和5年8月改訂)」

【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)

## 講演会

### 不動産適正取引推進機構、第120回「講演会」9/1～28 オンデマンド配信

(一財)不動産適正取引推進機構は、第120回講演会「裁判例から見る不動産取引におけるトラブル防止術」を9月1日(金)～28日(木)、オンデマンド配信で開催する。

不動産取引においては、ちょっとした対応不足や宅建業法等法令の解釈の間違い等により、様々な紛争が起きているのが現状であり、宅地建物取引業に関わる方にとっても不測のトラブルに直面した経験があるかと思われる。

不動産取引は、物件の個別性、当事者の属性も様々であり、実際に裁判における判断によらないと解決しない事案も多々見られる。同講演会では、実際の紛争に係る裁判例から、紛争の原因、解決事例、紛争防止のための対応について、売買、賃貸の事例に沿って、実務上留意すべきポイント等を弁護士の視点で解説する。

【講師】長田誠司氏(弁護士法人ポート法律事務所、弁護士)。

【聴講方法】新型コロナウイルス感染予防の観点から、オンデマンドで配信するので、受講者はPC・スマートフォンでの聴講となる。【講演時間】約90分。【配信期間】9月1日(金)～28日(木)。【申込期限】9月21日(木)まで。ただし、定員(200名)になり次第締め切る。

【聴講料】5500円(消費税込み)。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.retio.or.jp/guide/index.html>

【問合先】総務部 講演会担当者 03—3435—8111