

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers



8月の新設住宅着工、前年同月比9.4%減の7.0万戸

～国交省調べ、持家、貸家及び分譲住宅が減少

国土交通省がまとめた、令和5年8月の「建築着工統計調査報告」によると、全国の新設住宅着工戸数は、持家、貸家及び分譲住宅が減少したため、全体で前年同月比9.4%減の7万399戸と3か月連続の減少となった。季節調整済年率換算値は前月比4.5%増の81万2000戸となり、3か月ぶりの増加。

利用関係別にみると、持家は前年同月比5.9%減で21か月連続の減少。民間資金による持家が減少し、公的資金による持家も減少したため、持家全体で減少となった。貸家は同6.2%減で前月の増加から再び減少。民間資金による貸家が減少し、公的資金による貸家も減少したため、貸家全体で減少となった。分譲住宅は同15.5%減で3か月連続の減少。マンションが減少し、一戸建住宅も減少したため、分譲住宅全体で減少となった。圏域別にみると、首都圏は持家が前年同月比5.7%減、貸家が同3.4%増、分譲住宅が同8.7%減で全体では同4.1%減となった。中部圏は持家が同3.8%減、貸家が同2.4%増、分譲住宅が同0.7%減で全体では同1.7%減。近畿圏は持家が同5.8%減、貸家が同16.0%減、分譲住宅が同33.1%減で全体では同18.8%減。その他の地域は持家が同6.5%減、貸家が同12.8%減、分譲住宅が同21.1%減で全体では同12.6%減となった。

《令和5年8月の新設住宅着工動向の概要》

【利用関係別】◇持家＝2万994戸(前年同月比5.9%減、21か月連続の減少)。大部分を占める民間金融機関など民間資金による持家は同5.9%減の1万9134戸で20か月連続の減少。住宅金融支援機構や地方自治体など公的資金による持家は同5.3%減の1860戸で22か月連続の減少。◇貸家＝2万9364戸(前年同月比6.2%減、前月の増加から再び減少)。民間資金による貸家は同2.9%減の2万7677戸で前月の増加から再び減少。公的資金による貸家は同39.7%減の1687戸で3か月連続の減少。◇分譲住宅＝1万9587戸(前年同月比15.5%減、3か月連続の減少)。うちマンションは同26.4%減の7894戸で2か月連続の減少、一戸建住宅は同6.1%減の1万1589戸で10か月連続の減少。

【圏域別・利用関係別】◇首都圏＝2万5394戸(前年同月比4.1%減)、うち持家4483戸(同5.7%減)、貸家1万1330戸(同3.4%増)、分譲住宅9521戸(同8.7%減)、うちマンション4204戸(同21.9%減)、一戸建住宅5220戸(同4.7%増)。◇中部圏＝8980戸(前年同月比1.7%減)、うち持家3174戸(同3.8%減)、貸家3188戸(同2.4%増)、分譲住宅2592戸(同0.7%減)、うちマンション1257戸(同29.7%増)、一戸建住宅1333戸(同18.7%減)。◇近畿圏＝1万305戸(前年同月比18.8%減)、うち持家2658戸(同5.8%減)、貸家4543戸(同

16.0%減)、分譲住宅 2905 戸(同 33.1%減)、うちマンション 1183 戸(同 53.4%減)、一戸建住宅 1717 戸(同 3.2%減)。◇**その他の地域**=2 万 5720 戸(前年同月比 12.6%減)、うち持家 1 万 679 戸(同 6.5%減)、貸家 1 万 303 戸(同 12.8%減)、分譲住宅 4569 戸(同 21.1%減)、うちマンション 1250 戸(同 32.0%減)、一戸建住宅 3319 戸(同 15.8%減)。

[**マンションの圏域別**] ◇**首都圏**=4204 戸(前年同月比 21.9%減)、うち東京都 2396 戸(同 13.3%減)、うち東京 23 区 2070 戸(同 19.6%減)、東京都下 326 戸(同 72.5%増)、神奈川県 1218 戸(同 109.6%増)、千葉県 201 戸(同 79.4%減)、埼玉県 389 戸(同 63.4%減)。◇**中部圏**=1257 戸(前年同月比 29.7%増)、うち愛知県 988 戸(同 11.6%増)、静岡県 27 戸(前年同月 0 戸)、三重県 55 戸(前年同月比 34.5%減)、岐阜県 187 戸(前年同月 0 戸)。◇**近畿圏**=1183 戸(前年同月比 53.4%減)、うち大阪府 424 戸(同 75.3%減)、兵庫県 598 戸(同 66.6%増)、京都府 161 戸(同 54.8%減)、奈良県 0 戸(前年同月 0 戸)、滋賀県 0 戸(同 47 戸)、和歌山県 0 戸(同 56 戸)。◇**その他の地域**=1250 戸(前年同月比 32.0%減)、うち北海道 72 戸(同 20.9%減)、宮城県 116 戸(同 50.8%減)、広島県 67 戸(同 64.6%減)、福岡県 348 戸(同 40.0%減)。

[**建築工法別**] ◇**プレハブ工法**=9251 戸(前年同月比 11.2%減、3 か月連続の減少)。◇**ツーバイフォー工法**=7978 戸(前年同月比 0.5%減、前月の増加から再び減少)。

[**URL**] https://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_001184.html

[**問合せ先**] 総合政策局 情報政策課 建設経済統計調査室 03—5253—8111 内線 28647、28648



調査統計

国交省、令和 5 年都道府県地価調査、全国の全用途平均は 2 年連続上昇

国土交通省は、「令和 5 年都道府県地価調査」の結果を公表した。全国 2 万 1381 地点を対象に、令和 5 年 7 月 1 日時点の価格を調査した結果、1 年間の地価動向として、次のような結果が得られた。

<地価動向>

【**全国平均**】全用途平均・住宅地・商業地のいずれも 2 年連続で上昇し、上昇率が拡大した。

【**三大都市圏(東京圏、大阪圏、名古屋圏)**】全用途平均・商業地は、東京圏では 11 年連続、大阪圏では 2 年連続、名古屋圏では 3 年連続で上昇し、上昇率が拡大した。住宅地は、東京圏、名古屋圏では 3 年連続、大阪圏では 2 年連続で上昇し、上昇率が拡大した。【**地方圏**】全用途平均・住宅地は 31 年ぶり、商業地は 4 年ぶりに上昇に転じた。地方四市(札幌市、仙台市、広島市、福岡市)では、全用途平均・住宅地・商業地のいずれも 11 年連続で上昇し、上昇率が拡大した。その他の地域では、全用途平均は 30 年続いた下落から横ばいに転じ、住宅地は下落が継続しているが下落率は縮小し、商業地は 32 年ぶりに上昇に転じた。

<全体的な特徴>

新型コロナウイルス感染症の影響で弱含んでいた地価は、景気が緩やかに回復する中、地域や用途に差があるものの、三大都市圏を中心に上昇が拡大するとともに、地方圏においても住宅地、商業地共に平均で上昇に転じるなど、地価の回復傾向が全国的に進んだ。

<個別の特徴>

【住宅地】◇都市中心部や生活利便性に優れた地域などでは、住宅需要は堅調であり、地価上昇が継続している。◇都市中心部の地価上昇に伴い、周辺部にも地価上昇の範囲が拡大しており、特に、地方四市の中心部の地価上昇に伴い需要が波及した周辺の市等では、高い上昇となっている。◇生活スタイルの変化による需要者のニーズの多様化により、郊外部にも地価上昇の範囲が拡大している。【商業地】◇都市部を中心に、コロナ後の人流回復を受け店舗需要は回復傾向となり、オフィス需要も底堅く推移し、地価の回復傾向がより進んでいる。◇インバウンドを含めた観光客の回復傾向を受け、多くの観光地で、地価の回復傾向が見られる。◇再開発事業等が進展している地域では、利便性・繁華性向上への期待感等から、地価の上昇傾向が見られる。◇都市中心部の交通利便性等に優れた地域では、マンション需要との競合により、高い上昇となった地点が見られる。【その他】◇大手半導体メーカーの進出が決定した地域では、関連企業も含めた従業員向けの住宅用地等の需要のほか、関連企業の事務所用地等の需要も旺盛となっており、住宅地、商業地、工業地共に高い上昇となっている。◇地方部を中心に、人口減少の進展などにより、引き続き地価が弱含んでいる地点が見られる。

<地価変動率プラスの都道府県の数>

【住宅地】14(令和4年)→18(令和5年)。プラスの18都道府県＝北海道、岩手県、宮城県、茨城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、石川県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県、福岡県、佐賀県、熊本県、大分県、沖縄県。※下線は前年の下落又は横ばいから上昇に転じた県。【商業地】18(令和4年)→22(令和5年)。プラスの22都道府県＝北海道、宮城県、福島県、茨城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、富山県、石川県、愛知県、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、岡山県、広島県、福岡県、佐賀県、熊本県、沖縄県。※下線は前年の下落又は横ばいから上昇に転じた県。

[URL] https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo04_hh_000001_00037.html

【問合せ先】不動産・建設経済局 地価調査課 地価公示室
公示係 03—5253—8111 内線 30353



認定試験

不動産流通推進C、「第8回宅建マイスター認定試験」受験申込受付を開始

(公財)不動産流通推進センターは、「第8回宅建マイスター認定試験」の受験申込受付を10月2日(月)に開始した。

<第8回宅建マイスター認定試験 概要>

【試験日時／試験地】2024年1月24日(水) 13:00～15:00／東京・大阪。

【申込締切】2024年1月10日(水) 17:00まで。【受験料】1万5000円(消費税込み)。

【試験内容】[記述式試験] コンプライアンス、売買契約、重要事項説明。※出題範囲は、2023年7月1日現在において公布されている法令による。

【受験資格】現在、宅建業に従事している人の内、以下の要件のいずれかを満たしている人

で、試験当日、有効な宅地建物取引士証を提示できること。①宅地建物取引士証取得後、5年以上の実務経験を有していること。②実務経験は5年未満だが、当センターが実施する「不動産流通実務検定“スコア”」で600点以上を得点など、一定の要件を満たした人。※実務経験が5年以上ある人は、試験の点数に10点を加算することができる制度がある。

【合格発表】 2024年2月26日(月)。

宅建マイスター認定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/NR230927.pdf>

<https://www.retpc.jp/meister/> (「宅建マイスター認定試験」ホームページ)

<https://www.retpc.jp/meister/training/> (試験に向けての学習方法)

【問合先】 宅建マイスター係 03—5843—2078(「宅建マイスター認定試験」に関すること)



お知らせ

広島県、県内（政令市、中核市を除く）で盛土規制法の運用を9/28開始

令和3年7月に発生した静岡県熱海市での大雨に伴う大規模な土石流災害等を教訓として、土地の用途にかかわらず危険な盛土等を包括的に規制するため、宅地造成及び特定盛土等規制法(通称：盛土規制法)が令和5年5月26日(金)に施行された。

広島県では、県内全域[政令市(広島市)、中核市(呉市、福山市)を除く]を規制区域に指定し、令和5年9月28日(木)から盛土規制法の運用を開始した。

【盛土規制法で指定される規制区域のイメージ】①宅地造成等工事規制区域＝市街地や集落、その周辺など、人家等がまとまって存在し、盛土等がされれば人家等に危害を及ぼしうるエリア(森林や農地を含む)。②特定盛土等規制区域＝市街地や集落からは離れているものの、地形等の条件から盛土等がされれば人家等に危害を及ぼしうるエリア(斜面地等)。

【許可対象となる工事規模について】①盛土で高さが1m超の崖を生ずるもの。②切土で高さが2m超の崖を生ずるもの。③盛土と切土を同時に行い高さが2m超の崖を生ずるもの。④盛土で高さが2m超となるもの。⑤盛土又は切土をする土地の面積が500㎡超となるもの。⑥最大時に堆積する高さが2m超または面積が500㎡超となるもの

【許可の申請方法について】上記許可対象となる工事規模に該当した場合は、許可申請の手引きを確認し、工事を着手する前に許可の取得が必要となる。

【規制区域指定前から行っている工事について(届出の提出方法について)】盛土規制法運用開始(令和5年9月28日)以前に着手され、運用開始後も工事中の盛土等については令和5年10月18日までに盛土に関する届出の提出が必要となる。

盛土規制法の手続きの詳細については、下記URLを参照すること。

[URL] <https://www.pref.hiroshima.lg.jp/soshiki/262/moridokeihatsu.html>

[広島県 > 宅地造成及び特定盛土等規制法(通称：盛土規制法)の手続きについて]

【問合先】 広島県 都市環境整備課 盛土対策グループ 082—513—4143

シンポジウム

リ推協、「住宅の長寿命化リフォームシンポジウム」10月20日開催

(一社)住宅リフォーム推進協議会は、令和5年度「住宅の長寿命化リフォームシンポジウム」[後援：(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター]を10月20日(金)に開催する。

近年、住宅のリフォームを計画する際に、「住まいの長寿命化」「健康住宅」「断熱・省エネ住宅」などの考えを取り入れて…と、よく聞く。何となく必要性は理解できていても、「なぜ必要」で、「実際に何が変わる」のか、また、「どうすれば実現」でき、「どこまでやればいいのか」など、具体的には理解できていないことがある。

そこで、今回のリフォームシンポジウムでは、「健康で快適な暮らしをリフォームで実現！」をテーマに、第一部では基調講演として国土交通省の平山氏と近畿大学の岩前教授が「健康と住宅」について講演する。第二部ではリフォーム事業者が「健康と住宅」について、独自で取り組んでいる具体的な3事例を紹介して、参加者全員で同テーマについてディスカッションを開催する。

【基調講演】健康で快適な暮らしをリフォームで実現！＝①平山鉄也氏[国土交通省住宅局参事官(建築企画担当)付課長補佐]、②岩前篤氏[近畿大学建築学部建築学科教授]。

【事例発表・ディスカッション】温熱環境・省エネ改修など3事例を紹介＝平山鉄也氏、岩前篤氏。◇モデレータ＝安達功氏[㈱日経BP総研フェロー]。

【日時】10月20日(金) 13:15～16:00。**【開催形式】**会場参加又はWeb参加のハイブリッド開催。事前登録制(必須)。登録無料。登録先着順。◇会場参加＝星陵会館(東京都千代田区)、定員150名。◇Web参加＝Zoomウェビナーによるライブ配信予定。状況により、Web参加のみに変更となる場合がある。

申込登録の方法など詳細については、下記URLを参照すること。

[URL] https://www.j-reform.com/event/symposium_choju.html

【問合せ先】(一社)住宅リフォーム推進協議会 03—3556—5430

協会だより

当協会の会員は正会員(企業会員)393社、賛助会員136社に

当協会はこのほど正会員(企業会員)3社と賛助会員2社の入会を承認した。これにより9月15日現在、正会員(企業会員)393社、正会員(団体会員)17団体、賛助会員136社となった。今回承認された新規入会会員(会社名、所在地、代表者氏名・敬称略)は、次のとおり。

<正会員(企業会員)>◇㈱ステージプランナー(東京都渋谷区、磯谷彰洋)◇大東建託(東京都港区、竹内啓)◇ユニオンテック(東京都港区、大川祐介)。<賛助会員>◇㈱コスモシステム(東京都千代田区[本社：大阪府中央区]、松川一哉)◇㈱トルチュリアル(川崎市川崎区、玉井美輪)。

【問合せ先】事務局 03—3511—0611