

# 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 16.1%増、近畿圏 5.0%増

～不動産経済研究所、4月の新築マンション市場動向

不動産経済研究所がまとめた 2022 年 4 月の「首都圏・近畿圏の新築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 16.1%増の 2426 戸で、2 か月ぶりに増加した。発売物件数は全 133 物件で、前年同月の 134 物件と比べると 1 物件下回ったが、100 戸以上売り出した物件が 5 物件あり、前年同月より 3 物件多かった。初回売出し物件は 30 物件・1272 戸で、前年同月(19 物件・859 戸)を物件数で 11 物件、戸数で 413 戸上回っている。

新規発売戸数に対する契約戸数は 1931 戸で、初月契約率は 79.6%。前年同月の 73.6%を 6.0 ポイント(P)上回り、3 か月連続で 70%台に乗せている。

**【首都圏】[発売戸数]**2426 戸(前年同月比 16.1%増)。エリア別にみると、東京 23 区 1305 戸(同 22.2%増)、東京都下 69 戸(同 75.4%減)、神奈川県 492 戸(同 16.0%増)、埼玉県 207 戸(同 51.1%増)、千葉県 353 戸(同 96.1%増)。東京都下が 7 割減と大幅に減少した一方、その他のエリアは大幅に増加した。東京 23 区は 2 割以上の増加となり、3 か月ぶりに伸びた。東京 23 区のシェアは 53.8%で前年同月比 2.7P アップした。**[契約率・価格]**◇初月契約率は 79.6%(前年同月比 6.0P 増)。エリア別にみると、東京 23 区 82.3%、東京都下 47.8%、神奈川県 78.7%、埼玉県 68.1%、千葉県 83.9%。東京 23 区、神奈川県、千葉県の 3 エリアが 8 割前後と好調だった。◇1 戸当たりの平均価格は 6291 万円(前年同月比 19.0%下落)、㎡単価は 93.7 万円(同 16.7%下落)。平均価格、㎡単価ともに 4 か月ぶりのダウン。エリア別にみると、神奈川県が平均価格、㎡単価ともに上昇した一方で、東京 23 区、東京都下、埼玉県はいずれも下落している。**[専有面積・即日完売戸数など]**◇平均専有面積は 67.15 ㎡(前年同月比 2.7%縮小)。◇即日完売物件は 3 物件・392 戸(シェア 16.2%)。◇フラット 35 登録物件戸数は 2121 戸(同 87.4%)。◇販売在庫は 4 月末時点で 5475 戸。前月末比 406 戸減少、前年同月末比 1542 戸減少。**[5 月の発売予測]**2500 戸前後の発売が見込まれる。

**【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 5.0%増の 1148 戸となり、3 か月ぶりに前年実績を上回った。エリア別にみると、大阪市部 407 戸(同 122.4%増)、大阪府下 230 戸(同 23.8%減)、神戸市部 181 戸(39.5%減)、兵庫県下 77 戸(同 51.0%減)、京都市部 177 戸(同 84.4%増)、京都府下 24 戸(同 14.3%減)、奈良県 0 戸(前年同月 15 戸)、滋賀県 50 戸(前年同月比 316.7%増)、和歌山県 2 戸(同 100.0%増)。**[契約率・価格など]**◇初月契約率は 59.8%(前年同月比 2.2P 減)。

5か月ぶりに好調ラインの70%を下回った。ただし、ファミリー物件のみの契約率は70.3%。  
◇1戸当たりの平均価格は3983万円(前年同月比25.6%下落)。㎡単価は73.2万円(同5.5%下落)。平均価格は3か月ぶりのダウン、㎡単価は6か月ぶりのダウン。価格の大幅下落は4月の発売戸数の約3割が面積の狭い都市型コンパクト物件だったため、前年同月はなかった。◇販売在庫は4月末時点で3691戸。前月末比23戸減少、前年同月末比183戸増加。  
【5月の発売予測】1100戸程度となる見通し。

〔URL〕 <https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/509/Tup9U6D.pdf> (首都圏)  
<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/508/Tup9U6D.pdf> (近畿圏)

【問合せ先】企画調査部 03—3225—5301



## 調査統計

### 国交省、建設業許可業者数がピーク時(H12.3)以降初めて4年連続で増加

国土交通省は、建設業許可業者数調査(令和4年3月末現在)の結果を発表した。それによると、令和4年3月末の全国の建設業許可業者数は47万5293業者で、建設業許可業者数が最も多かった平成12年3月末時点のピーク時以降初めて4年連続で増加した。また、令和2年10月1日から施行された、事業承継の認可件数は令和2年度(半年間)で203件だったが、令和3年度(年間)で1127件と増加した。

同省では、建設業に許可制度を採用した昭和47年度以来、毎年度(3月末時点)における全国の建設業許可業者数を調査し、許可業者数の動向を把握している。

#### <調査結果[令和4年3月末(令和3年度末)現在]の概要>

【全国許可業者数】◇令和4年3月末現在の建設業許可業者数は47万5293業者で、前年同月末比1341業者(+0.3%)増で、建設業許可業者数が最も多かった平成12年3月末時点以降初めて4年連続で増加した。許可の有効期限が3年から5年に延長されて以降、通常であれば、失効業者数を含む廃業等業者数が新規業者数に比べて多くなる年度であるにもかかわらず、許可業者数が増加。ピーク時の平成12年3月末時点と比較すると、▲12万5687業者(▲20.9%)の減少。

【都道府県別許可業者数】◇都道府県別許可業者数は、東京都(4万3535業者。全体の9.2%)、大阪府(4万42業者。同8.4%)、神奈川県(2万8576業者。同6.0%)で前年度と同様に多く、鳥取県(2122業者。同0.4%)、島根県(2699業者。同0.6%)、高知県(2957業者。同0.6%)で少ない。

【一般・特定別許可業者数】◇一般建設業許可を取得している業者は45万901業者で、前年同月末比825業者(+0.2%)の増加となり、一般建設業許可業者数が最も多かった平成12年3月末時点と比較すると▲12万6808業者(▲22.0%)の減少。◇特定建設業許可を取得している業者は4万7823業者で、前年同月末比768業者(+1.6%)の増加となり、特定建設業許可業者数が最も多かった平成17年3月末時点と比較すると▲3353業者(▲6.6%)の減少。

【業種別許可業者数】◇許可を取得している業者が多い上位3業種は、「とび・土工工事業」17万6906業者(許可業者の37.2%)、「建築工事業」14万6713業者(同30.9%)、「土木工事業」13万1165業者(同27.6%)。許可を取得している業者が少ない上位3業種は、「清掃施設

工事業」409 業者(同 0.1%)、「さく井工事業」2312 業者(同 0.5%)、「消防施設工事業」1 万 5607 業者(同 3.3%)。◇前年同月末に比べて取得業者数が増加した許可業種は 25 業種。増加数の上位 3 業種は「とび・土工事業」2617 業者(前年同月末比+1.5%)、「鋼構造物工事業」2496 業者(同+3.0%)、「石工事業」2432 業者(同+3.4%)。◇前年同月末に比べて取得業者数が減少した許可業種は 4 業種。減少数の上位 3 業種は「建築工事業」▲1717 業者(前年同月末比▲1.2%)、「造園工事業」▲220 業者(同▲0.9%)、「さく井工事業」▲40 業者(同▲1.7%)。◇複数業種の許可を受けている事業者の割合は 53.3%で前年同月末比 0.4 ポイント増加。

**【資本金階層別業者数】** ◇「資本金の額が 300 万円以上 500 万円未満の法人」が 21.9%と最多。以下、「資本金の額が 1000 万円以上 2000 万円未満の法人(20.9%)」、「資本金の額が 500 万円以上 1000 万円未満の法人(18.8%)」と続く。個人及び資本金の額が 3 億円未満の法人の数は 47 万 2839 業者となっており、建設業許可業者数全体の 99.5%を占めている。

**【兼業業者数】** ◇建設業以外の営業を行っているいわゆる兼業業者の割合は 29.0%で、前年同月末比で 0.4 ポイント増加。建設業許可業者数が最も多かった平成 12 年 3 月末時点の兼業業者の割合は 21.3%で、比較すると、7.7 ポイント増加。

**【事業承継認可件数】** ◇令和 2 年 10 月 1 日施行の建設業法改正に伴い、建設業許可の承継制度が新設された。施行日から令和 3 年 3 月末までの半年間の認可件数は 203 件(譲渡及び譲受け 147 件、合併 22 件、分割 10 件、相続 24 件)だったが、令和 3 年 4 月から令和 4 年 3 月末までの年間の認可件数は 1127 件(譲渡及び譲受け 947 件、合併 58 件、分割 41 件、相続 81 件)と増加しており、譲渡及び譲受けが認可件数全体の 84.0%を占めている。

〔URL〕 [https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo13\\_hh\\_000001\\_00108.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo13_hh_000001_00108.html)

**【問合せ先】** 不動産・建設経済局 建設業課 建設業適正取引推進指導室  
03—5253—8111 内線 24718、24727

## 東京都、令和 3 年度の住宅着工戸数、前年度比 0.9%増で 3 年ぶり増加

東京都は、都内における令和 4 年 3 月、令和 4 年第 1 四半期(1~3 月)、令和 3 年度(令和 3 年 4 月~令和 4 年 3 月)の「新設住宅着工戸数」をまとめた。

**【令和 4 年 3 月】** 1 万 3037 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 3.5%減と 2 か月ぶりの減少となった。

**【利用関係別】** ◇持家 1244 戸(前年同月比 10.3%減、2 か月連続の減少)。◇貸家 8166 戸(同 24.6%増、3 か月連続の増加)。◇分譲住宅 3613 戸(同 33.7%減、2 か月ぶりの減少)。うち、マンション 2022 戸(同 48.6%減、2 か月ぶりの減少)、一戸建て 1563 戸(同 5.1%増、8 か月連続の増加)。

**【地域別】** ◇都心 3 区(千代田区、中央区、港区)756 戸(同 8.3%増、2 か月ぶりの増加)。◇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)3821 戸(同 16.9%増、3 か月ぶりの増加)。◇区部全体 9930 戸(同 10.7%減、2 か月ぶりの減少)。◇市部 3089 戸(同 30.0%増、2 か月連続の増加)。

**【令和 4 年第 1 四半期】** 3 万 3768 戸。前年同期比では、持家と分譲住宅が減少したが、貸家は増加したため、全体で 0.7%増と 2 期連続の増加となった。

[利用関係別]◇持家 3716 戸(前年同期比 5.2%減、5 期ぶりの減少)。◇貸家 1 万 9052 戸(同 14.3%増、2 期連続の増加)。◇分譲住宅 1 万 885 戸(同 14.2%減、2 期ぶりの減少)。うち、マンション 6521 戸(同 23.5%減、3 期連続の減少)、一戸建て 4279 戸(同 5.4%増、3 期連続の増加)。

[地域別]◇都心 3 区 1666 戸(同 11.7%増、3 期ぶりの増加)。◇都心 10 区 9148 戸(同 0.9%減、2 期ぶりの減少)。◇区部全体 2 万 6363 戸(同 1.7%減、2 期ぶりの減少)。◇市部 7343 戸(同 10.3%増、2 期連続の増加)。

【令和 3 年度】13 万 4313 戸。前年度比では、分譲住宅が減少したが、持家と貸家は増加したため、全体で 0.9%増と 3 年ぶりの増加となった。

[利用関係別]◇持家 1 万 6771 戸(前年度比 7.5%増、3 年ぶりの増加)。◇貸家 6 万 9632 戸(同 5.8%増、2 年連続の増加)。◇分譲住宅 4 万 7244 戸(同 6.9%減、3 年連続の減少)。うち、マンション 2 万 9216 戸(同 12.1%減、3 年連続の減少)、一戸建て 1 万 7610 戸(同 3.1%増、3 年ぶりの増加)。

[地域別]◇都心 3 区 6597 戸(同 4.4%増、3 年ぶりの増加)。◇都心 10 区 3 万 5812 戸(同 1.1%減、3 年連続の減少)。◇区部全体 10 万 5999 戸(同 0.4%増、3 年ぶりの増加)。◇市部 2 万 7918 戸(同 2.4%増、2 年連続の増加)。

〔URL〕<https://www.metro.tokyo.lg.jp/tosei/hodohappyo/press/2022/05/11/08.html>

【問合せ先】住宅政策本部 住宅企画部 企画経理課 03—5320—4932



## ビル市況

### 三鬼商事、4 月の東京都心 5 区・オフィスビル空室率、前月比 0.01P 上昇

三鬼商事がまとめた 2022 年 4 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 6.38%。前月比 0.01 ポイント(P)上昇した。前年同月比では 0.73P 上昇。4 月は大型解約の影響が出ていたものの、既存ビルの大型空室に成約が進んだことなどから、東京ビジネス地区全体の空室面積はこの 1 か月間で大きな増減がなく、前月比ほぼ横ばいで推移した。

平均月額坪当たり賃料は 2 万 328 円(前月比 0.19%・38 円下落、前年同月比 5.08%・1087 円下落)で、21 か月連続の下落となった。

[新築ビル] ◇空室率=19.29%(前月比 0.70P 低下、前年同月比 11.99P 上昇)。4 月は新規供給がなく、竣工 1 年未満のビルに小規模な成約が見られたため、前月比で低下した。◇月額坪当たり賃料=2 万 5882 円(前月と同じ、前年同月比 4758 円下落)。

[既存ビル] ◇空室率=6.25%(前月比 0.02P 上昇、前年同月比 0.63P 上昇)。4 月は館内縮小や集約に伴う大型解約の動きがあった一方で、ビジネス地区外からの移転などによって大型空室に成約が進んだこともあり、前月比ほぼ横ばいで推移した。◇月額坪当たり賃料=2 万 253 円(前月比 37 円下落、前年同月比 1025 円下落)。

〔URL〕<https://www.e-miki.com/market/tokyo/>

【問合せ先】お客様サービス室(東京) 0120—38—8127



## セミナー

### 住宅・建築 SDGs 推進センター、「国交省住宅局政策の最新動向」6/3 開催

(一財)住宅・建築 SDGs 推進センター(IBECS)住宅・建築 SDGs フォーラムは、第1回月例セミナー「国土交通省住宅局政策の最新動向」をWEB方式で開催する。

【講師】今村敬氏[国土交通省住宅局参事官(建築企画担当)]。

【日時】6月3日(金) 16:30~18:00。【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】200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/GBF/doc/20220603\\_ibecs\\_seminar.pdf](https://www.ibec.or.jp/GBF/doc/20220603_ibecs_seminar.pdf)

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



## カンファレンス

### JARECO、「ESGの不動産市場へのインパクト」6月8日開催

(一社)日米不動産協力機構(JARECO)は、カンファレンス2022「ESG Impact ~世界的潮流“ESG”の不動産市場へのインパクト~」を開催する。

JARECOでは2019年以来のリアル開催による総会及びシンポジウム企画を行う。今回は、恒例の全米リアルター協会(NAR)チーフエコノミストのローレンス・ユン氏による米国不動産の市況に関する講演、メインテーマとして世界的に進むESG投資の不動産に与える影響に関して、さらにNARによる不動産テック企業への投資プログラムの解説、最後に今年度よりスタートする「シアトルホームステイプログラム」を紹介する。

<総会>JARECO第10期事業報告及び第11期事業計画。<シンポジウム企画>【開会挨拶】中川雅之氏[JARECO理事長、日本大学経済学部教授]。【来賓挨拶】西川ノーマン裕子氏[全米リアルター協会(NAR)日本大使]、レスリー・ロウダ・スミス氏[2022年NAR会長]、レイチェル・メメダジック氏[2022年シアトルリアルター協会会長]。【基調講演】米国不動産の概況=ローレンス・ユン氏[NARチーフエコノミスト]。【記念講演】不動産分野におけるESGの投資促進に向けて=鈴木あおい氏[国土交通省不動産・建設経済局不動産市場整備課長]。そのほか、第11期中川研究会活動予定の紹介、NARリーチプログラムの紹介、ホームステイプログラムの説明及び第1回参加者の紹介が行われる。

【日時】6月8日(水)、総会=12:30~13:00(開場12:15)、シンポジウム企画=13:00~15:30。

【会場】日本大学経済学部7号館2階「講堂」(東京都千代田区)。【参加費】一般=3000円(消費税込み)。JARECO法人会員・個人会員=無料(法人会員は4名まで無料)。※参加者には後日当日動画を共有。※終了後に登壇者&JARECO会員&関係者限定の懇親会を開催(会費3000円)。※総会及びカンファレンスは事前申込み&決済制。当日の現金での支払いは不可。

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://jareco.org/2022/05/17/jareco2022/>

【問合せ先】03-5843-8372