

2022.7.1 No. 0453

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 4.3%減、近畿圏 4.4%増

～不動産経済研究所、5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5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4.3%減の2466戸で、2か月ぶりに減少した。

発売物件数は全146物件で、前年同月の168物件と比べると22物件下回ったが、100戸以上売り出した物件が3物件あり、前年同月を上回った(前年同月はゼロ)。初回売出し物件は25物件・983戸で、前年同月(29物件・861戸)を物件数では4物件下回ったが、戸数で122戸上回っている。

新規発売戸数に対する契約戸数は1732戸で、初月契約率は70.2%。前年同月の69.3%を0.9ポイント(P)上回り、4か月連続で70%を超えた。

**【首都圏】[発売戸数]**2466戸(前年同月比4.3%減)。エリア別にみると、東京23区824戸(同31.7%減)、東京都下296戸(同179.2%増)、神奈川県451戸(同28.2%減)、埼玉県524戸(同24.5%増)、千葉県371戸(同71.8%増)。東京都下、埼玉県、千葉県が増加した一方、東京23区と神奈川県は約3割減と落ちこんだ。東京23区のシェアは33.4%で前年同月(46.8%)比13.4Pダウンした。**[契約率・価格]**◇初月契約率は70.2%(前年同月比0.9P増)。エリア別にみると、東京23区67.4%、東京都下78.7%、神奈川県55.0%、埼玉県77.7%、千葉県77.9%。東京都下、埼玉県、千葉県の3エリアが7割以上と好調だった。◇1戸当たりの平均価格は6088万円(前年同月比3.0%上昇)、㎡単価は90.7万円(同2.7%下落)。平均価格は2か月ぶりのアップ、㎡単価は2か月連続のダウンとなった。エリア別にみると、東京23区、埼玉県、千葉県が平均価格、㎡単価共に上昇した。**[専有面積・即日完売戸数など]**◇平均専有面積は67.09㎡(前年同月比5.8%拡大)。◇即日完売物件は4物件・32戸(シェア1.3%)。◇フラット35登録物件戸数は2317戸(同94.0%)。◇販売在庫は5月末時点で5346戸。前月末比129戸減少、前年同月末比1443戸減少。**[6月の発売予測]**2500戸前後の見込みで、2022年上半期(1～6月)の累計は1万3000戸程度となる。

**【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4.4%増の1379戸となり、2か月連続で前年実績を上回った。エリア別にみると、大阪市部424戸(同21.9%減)、大阪府下393戸(同17.3%増)、神戸市部253戸(1586.7%増)、兵庫県下89戸(同31.5%減)、京都市部122戸(同35.1%減)、京都府下7戸(同30.0%減)、奈良県43戸(前年同月0戸)、滋賀県45戸(前年同月比44.4%減)、和歌山

県3戸(同84.2%減)。**[契約率・価格など]**◇初月契約率は72.0%(前年同月比6.3P減)。2か月ぶりに好調ラインの70%を上回った。◇1戸当たりの平均価格は4853万円(前年同月比26.8%上昇)。㎡単価は80.1万円(同14.4%上昇)。平均価格、㎡単価共に2か月ぶりのアップ。大阪市部のタワー物件と京都中心部が平均価格と㎡単価を牽引した。5月としては、平均価格は1992年(5358万円)以来、㎡単価は調査を始めた1973年以來の最高値。◇販売在庫は5月末時点で3609戸。前月末比82戸減少、前年同月末比171戸増加。**[6月の発売予測]**1500戸程度となる見通し。

**[URL]** <https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/511/gfk45yu.pdf> (首都圏)  
<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/510/gfk45ku.pdf> (近畿圏)

**【問合せ先】** 企画調査部 03—3225—5301



## 調査統計

### 国交省、令和4年3月末時点の「長期優良住宅の認定状況」を公表

国土交通省は、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づく、長期優良住宅建築等計画の認定制度について、このたび、全国の所管行政庁の令和3年度(令和4年3月末時点)の認定実績に係る調査結果を取りまとめて公表した。

それによると、長期優良住宅の認定実績(新築)の総戸数は、累計(平成21年6月～令和4年3月)で135万6319戸となった。

<認定実績【新築】>◇**一戸建て住宅**＝令和元年度10万7389戸(24.9%)、令和2年度10万503戸(25.5%)、令和3年度11万8289戸(27.7%)、累計133万333戸。◇**共同住宅等**＝令和元年度1047戸(0.2%)、令和2年度889戸(0.2%)、令和3年度3213戸(0.7%)、累計2万5986戸。◇**総戸数**＝令和元年度10万8436戸(12.3%)、令和2年度10万1392戸(12.5%)、令和3年度12万1502戸(14.0%)、累計135万6319戸。( )内は新設住宅着工戸数に対する割合。累計：平成21年6月～令和4年3月。

<認定実績【増築・改築】>◇**一戸建て住宅**＝令和元年度242戸、令和2年度236戸、令和3年度233戸、累計1404戸。◇**共同住宅等**＝令和元年度0戸、令和2年度2戸、令和3年度2戸、累計49戸。◇**総戸数**＝令和元年度242戸、令和2年度238戸、令和3年度235戸、累計1453戸。累計：平成28年4月～令和4年3月。

**[URL]** [https://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_001090.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_001090.html)

**【問合せ先】** 住宅局 住宅生産課 03—5253—8111 内線 39453、39435

### 国交省、5月の建設労働需給調査、全国8職種の過不足率は1.0%の不足

国土交通省は、令和4年5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4年5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、5月が1.0%の不足、前月(4月)が1.3%の不足となり、前月比0.3ポイント(P)不足幅が縮小(前年同月比1.1P不足幅が拡大)した。

また、東北地域の8職種の過不足率は、5月が1.0%の不足、前月(4月)が0.2%の不足となり、前月比0.8P不足幅が拡大(前年同月比3.0P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(7月及び8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4年5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)=0.0%(前月比▲0.5P、前年同月比▲0.2P)◇型わく工(建築)=+2.7%(同+0.9P、同+2.4P)◇左官=+0.4%(同▲1.1P、同+0.6P)◇とび工=+1.2%(同+0.1P、同+1.2P)◇鉄筋工(土木)=+1.0%(同▲1.0P、同+1.7P)◇鉄筋工(建築)=+2.0%(同▲4.1P、同+2.5P)◇6職種計=+1.4%(同▲0.5P、同+1.4P)◇電工=+0.1%(同▲0.1P、同+0.3P)◇配管工=+1.2%(同+0.6P、同+1.5P)◇8職種計=+1.0%(同▲0.3P、同+1.1P)。

[URL] [https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo14\\_hh\\_000001\\_00093.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo14_hh_000001_00093.html)

【問合先】不動産・建設経済局 建設市場整備課 03—5253—8111 内線 24853、24854

## 国交省、6月の全国主要建設資材の需給動向は木材(型枠用合板)が「ややひっ迫」

国土交通省は、令和4年6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、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]=セメント、生コン、骨材(砂利)、アスファルト合材(新材・再生材)、異形棒鋼、H形鋼、木材(製材・型枠用合板)が「やや上昇」、その他の資材は「横ばい」。[需給動向]=木材(型枠用合板)が「ややひっ迫」、その他の資材は「均衡」。[在庫状況]=木材(型枠用合板)が「やや品不足」、その他の資材は「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]=セメント、生コン、骨材(砂利)、アスファルト合材(新材・再生材)、異形棒鋼、H形鋼、木材(製材・型枠用合板)が「やや上昇」、その他の資材は「横ばい」。[需給動向]=木材(型枠用合板)が「ややひっ迫」、その他の資材は「均衡」。[在庫状況]=木材(製材・型枠用合板)が「やや品不足」、その他の資材は「普通」。

[URL] [https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo14\\_hh\\_000001\\_00094.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo14_hh_000001_00094.html)

【問合先】不動産・建設経済局 建設市場整備課 03—5253—8111 内線 24863、24864



## 周知依頼

### 民間建設工事標準請負契約約款(甲)の改正について、中建審から周知依頼

民間建設工事標準請負契約約款(甲)の改正について、国土交通省中央建設業審議会から(一社)住宅生産団体連合会を通して、当協会に周知依頼があった。

民間建設工事標準請負契約約款(甲)(平成 22 年 7 月 26 日中央建設業審議会決定)の実施については、近年の災害の激甚化・頻発化や、不適切な盛土等による土砂災害リスクの増加を背景に、危険な盛土等の発生を防止するための方策として、建設発生土の搬出先の明確化が求められていること等を踏まえ、中央建設業審議会で審議を行った結果、改正することとなったので、その実施について、建設業法(昭和 24 年法律第 100 号)第 34 条第 2 項の規定に基づき勧告した。なお、今回の主な改正事項と改正趣旨等については、下記のとおりで、遺漏のないよう適切な対応を中央建設業審議会では呼び掛けている。

#### 【施行日について】

今回の民間建設工事標準請負契約約款(甲)の改正部分は、令和 4 年 6 月 21 日から施行。

#### 【改正内容について】

危険な盛土等の発生を防止するためには、工事現場から発生する土の搬出先を明確化すること、特に継続的に大規模な建設工事を発注している民間発注者は、公共工事の発注者と同様に工事の発注段階で搬出先を指定する「指定利用等」を行うか、受注者による建設発生土の適正処理の確認を行うことが求められる。このことにかんがみ、工事現場から建設発生土を搬出する予定である場合は、契約書に「建設発生土の搬出先については仕様書に定めるとおり」と記入し、仕様書に建設発生土の搬出先の名称及び所在地を定めることが望ましく、指定利用等を行うことが困難な場合にも、発注者は、受注者により建設発生土の適正処理が行われることを確認することが求められることを明確化した。

なお、発注者による指定利用等の実施に当たっては、指定しようとする搬出先が宅地造成等規制法の一部を改正する法律(令和 4 年法律第 55 号)による改正後の宅地造成等規制法(昭和 36 年法律第 191 号)に基づく都道府県知事等の許可を受けていることなど適正な搬出先であることをあらかじめ確認すること、また、工事の発注段階で暫定的に搬出先を指定する場合には、搬出先の確定後に速やかに受注者に対して指示等を行った上で、必要に応じて設計変更を行う等、適切に対応することが必要である。

加えて、建設発生土の運搬・処分等に要する費用については、適正に請負代金に反映しなければならず、契約締結後に予期せぬ運搬・処分費等の増加があった場合には、追加負担について発注者・受注者間で協議の上、必要に応じ、適切に契約変更を行う必要があることにも留意する必要がある。

民間建設工事標準請負契約約款(甲)の改正内容の詳細については、下記の国土交通省 URL を参照すること。

〔URL〕 [https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1\\_6\\_bt\\_000092.html](https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000092.html)  
(建設工事標準請負契約約款について)

【問合先】国土交通省 不動産・建設経済局 建設業課 03—5253—8111 内線 24734



## お知らせ

### 国交省、「住宅のリースバックに関するガイドブック」を公表

国土交通省は、「住宅のリースバックに関するガイドブック」を策定・公表した。住宅の「リ

ースバック」について、有識者や不動産業界団体で構成する「消費者向けリースバックガイドブック策定に係る検討会」での議論を踏まえ、特徴や利用例、トラブル例、利用する際のポイント等を取りまとめた消費者向けのものである。

なお、ガイドブックでは、「リースバック」を、「住宅を売却して現金を得て、売却後は毎月賃料を支払うことで、住んでいた住宅に引き続き住むサービス」と定義している。

同省では、健全なリースバックの普及に向け、ガイドブックが活用されることを期待している。

#### ＜「住宅のリースバックに関するガイドブック」(全8頁)について＞

**【ガイドブック策定の経緯】** ◇近年、住替えの円滑化や老後の資金需要への対応など、住宅利活用の新たな選択肢として注目されており、「住生活基本計画」(令和3年3月閣議決定)でも「健全なリースバックの普及」が位置付けられている。◇一方で、リースバック自体の認知度が低いことや、一連の手続が複雑であることから、契約内容等について消費者の理解が不十分なままで契約が締結されるなどのトラブルが発生している事例も見られる。◇このため、「消費者向けリースバックガイドブック策定に係る検討会」(座長:佐藤貴美弁護士)を開催し、不動産取引・消費者保護の分野における有識者の意見を踏まえて、「住宅のリースバックに関するガイドブック」を策定した。

**【リースバックの概要】** ◇売主は所有している住宅を買主である事業者売却するものの、賃貸借契約を締結することで売却後も同住宅に居住することが可能。◇売主は売却後も賃料を払って自宅に住み続ける。◇買主は売主が退去した後、買取再販等により処分。

**【リースバックの利用例】** ①高齢者施設への住替えに利用した例。②実家の建替え資金の捻出に利用した例。ライフスタイルに合わせた柔軟な住替えに利用した例を想定。

**【リースバックのトラブル事例】** ◇強引な勧誘で契約してしまい、後々解約を申し出たら高額な違約金を請求された。◇支払い賃料の合計額が数年で売却価格を超えることに後々気付いた。◇市場での取引価格より著しく低額な代金で売却してしまった。◇当初思っていた話と実際の賃貸借条件が違い、住み続けられない。

**【リースバックを利用する際のポイント】** ◇複数の不動産業者・金融機関に相談し、ライフプランに合った条件・手法(通常の売却、融資など)を選択する。◇事業者の営業を鵜呑みにせず、きちんと契約の条件・内容を理解し、家族・親族等と相談して決める。◇住み続ける期間、毎月賃料を支払えるか一度計算する。◇提示された売却価格について、複数の事業者の意見を聞いてみる。◇買戻しを検討する際には、「いくらで」等の条件を契約前に確認する。◇自身が望む期間居住し続けられるのか、更新・再契約の条件等について契約書を確認する。◇リースバック期間中、設備が壊れた場合に修繕費等を負担するのは自分・事業者のどちらなのか、や新規設備の設置可否等について確認する。

ガイドブックの詳細については下記URLを参照すること。

[URL] [https://www.mlit.go.jp/report/press/house02\\_hh\\_000174.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000174.html)

**【問合せ先】** 住宅局 住宅政策課 03—5253—8111 内線 39214、39219  
不動産・建設経済局 不動産業課 03—5253—8111 内線 25118