

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 4.2%減、近畿圏 13.7%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、2022年上半期(1～6月)と6月の「首都圏・近畿圏の新築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1万2716戸で、前年同期(1万3277戸)と比べ4.2%減となり、上半期としては2年ぶりに減少した。エリア別では、東京23区5390戸(前年同期比7.3%減)、東京都下1023戸(同6.2%増)、神奈川県3066戸(同14.0%減)、埼玉県1685戸(同29.3%増)、千葉県1552戸(同4.7%減)で、神奈川県が2桁減と落ち込み、東京23区と千葉県も減少した。東京23区のシェアは42.4%で前年同期の43.8%から1.4ポイント(P)のダウン。また、東京都全域では6413戸、シェア50.4%で、前年同期の6779戸、シェア51.1%に比べ、戸数は366戸の減少となり、シェアも0.7Pダウンしている。初月契約率の平均は72.1%で、前年同期の72.5%と比べると0.4Pダウンするも、上半期としては2年連続の70%台となっている。累積契約率は86.1%で、前年同期比では0.7Pアップしている。

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13.7%減の7225戸で、7年連続で1万户を下回った。エリア別では、大阪市部2825戸(前年同期比4.7%減)、大阪府下1607戸(同16.5%減)、神戸市部705戸(同38.6%減)、兵庫県下593戸(同50.0%減)、京都市部785戸(同13.8%増)、京都府下133戸(同52.9%増)、奈良県138戸(同170.6%増)、滋賀県397戸(同41.8%増)、和歌山県42戸(同2.4%増)。大阪府全域と兵庫県全域は減少となったが、それ以外のエリアは増加した。初月契約率の平均は前年同期比1.1Pダウンの71.9%で、上半期としては12年連続で好調ラインの70%を上回った。

《首都圏・上半期の市場》[価格の動向]◇戸当たり平均価格6511万円(前年同期比1.5%上昇)◇㎡単価97.7万円(同1.6%上昇)。上半期としては平均価格、㎡単価共に2年ぶりの上昇となった。[エリア別の価格の動向]◇東京23区＝平均価格8091万円(前年同期比0.6%上昇)、㎡単価127.0万円(同0.2%下落)◇東京都下＝平均価格5418万円(同0.6%上昇)、㎡単価78.4万円(同0.1%下落)◇神奈川県＝平均価格5343万円(同1.7%下落)、㎡単価81.4万円(同2.9%上昇)◇埼玉県＝平均価格5887万円(同19.4%上昇)、㎡単価83.9万円(同17.2%上昇)◇千葉県＝平均価格4727万円(同4.2%上昇)、㎡単価64.6万円(同1.9%上昇)。埼玉県と千葉県が平均価格、㎡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5072戸で、前年同月末の6395戸に比べ1323戸の減少となり、3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2万戸前後で、前年同期の2万359戸と比べると1.8%減となる見通し。2022年年間の戸数は約3万2500戸で、2021年の3万3636戸と比べ3.4%減少するも、2年連続の3万戸台になる見込み。

《近畿圏・上半期の市場》[価格の動向]◇戸当たり平均価格4502万円(前年同期比3.3%上昇)◇㎡単価76.7万円(同4.6%上昇)。平均価格、㎡単価共に5年連続の上昇。㎡単価は上半期としては1973年の調査開始以来最高値。[エリア別の価格動向]◇大阪市部=平均価格4599万円(前年同期比9.0%上昇)、㎡単価93.2万円(同12.6%上昇)◇大阪府下=平均価格4446万円(同5.9%下落)、㎡単価65.6万円(同0.9%上昇)◇神戸市部=平均価格3147万円(同12.1%下落)、㎡単価72.1万円(同6.4%下落)◇兵庫県下=平均価格4491万円(同12.3%下落)、㎡単価64.9万円(同8.6%下落)◇京都市部=平均価格5518万円(同31.4%上昇)、㎡単価85.6万円(同3.5%上昇)◇京都府下=平均価格4295万円(同8.7%減)、㎡単価56.9万円(同7.9%減)◇奈良県=平均価格4458万円(同2.9%上昇)、単価63.4万円(同12.2%上昇)◇滋賀県=平均価格4616万円(同25.1%上昇)、㎡単価59.6万円(同11.6%上昇)◇和歌山県=平均価格3793万円(同3.4%上昇)、㎡単価52.7万円(同4.2%上昇)。[販売在庫の状況]6月末時点の在庫は3583戸で前年同月末比99戸の増加。[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、2022年年間では1万8000戸程度を見込んでいる。

《首都圏・6月の市場》[発売戸数]1917戸(前年同月比1.1%減)。2か月連続の減少。エリア別では◇東京23区702戸(同18.5%減)◇東京都下61戸(同59.3%減)◇神奈川県620戸(同48.3%増)◇埼玉県335戸(同61.1%増)◇千葉県199戸(同34.1%減)。神奈川県と埼玉県が増加した一方、その他のエリアは軒並み減少している。[契約率]新規発売に対する契約戸数は1298戸で、初月契約率は67.7%。前年同月(72.5%)との比較では4.8Pダウンとなり、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6450万円(前年同月比3.8%上昇)◇㎡単価99.7万円(同5.8%上昇)。平均価格は2か月連続、㎡単価は3か月ぶりの上昇となった。エリア別では、東京23区、東京都下、埼玉県が平均価格と㎡単価共に上昇した。[即日完売など]即日完売は5物件・217戸(シェア11.3%)。フラット35登録物件戸数は1815戸(同94.7%)。[販売在庫の状況]6月末時点の在庫は5072戸で前月末の5346戸に比べ274戸減少している。[7月の発売予測]2500戸前後の発売を見込んでいる。

《近畿圏・6月の市場》[発売戸数]1261戸(前年同月比27.2%減)。3か月ぶりに前年実績を下回った。エリア別では◇大阪市部529戸(同13.8%減)◇大阪府下228戸(同47.6%減)◇神戸市部29戸(同89.5%減)◇兵庫県下53戸(同55.1%減)◇京都市部213戸(同95.4%増)◇京都府下22戸(同57.1%増)◇奈良県82戸(同720.0%増)◇滋賀県70戸(同54.2%減)◇和歌山県35戸(同1650.0%増)。[契約率]初月契約率は70.3%。前年同月比2.9Pダウンしたが、2か月連続で好調ラインの70%を上回った。[価格の動向]◇戸当たり平均価格4422万円(前年同月比3.3%下落)◇㎡単価75.0万円(同2.5%上昇)。平均価格は2か月ぶりのダウン、㎡単価は2か月連続のアップ。大阪市部のタワー物件と京都中心部が㎡単価を牽引。6月としては、㎡単価は調査開始(1973年)以来の最高値。[販売在庫の状況]6月末時点の在庫は3583戸で前月末比26戸の減少。[7月の発売予測]1300戸程度となる見通し。

[URL] <https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/513/rs2022-16.pdf> (首都圏・上半期)
<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/512/rk2022-16.pdf> (近畿圏・上半期)
<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/515/ta6z95s1.pdf> (首都圏・6月)
<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/514/na6z95s1.pdf> (近畿圏・6月)

【問合せ先】企画調査部 03—3225—5301



調査統計

国交省、6月の建設労働需給調査、全国8職種の過不足率は0.9%の不足

国土交通省は、令和4年6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、電気、配管工の2職種を加えた8職種を対象に、令和4年6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、6月が0.9%の不足、前月(5月)が1.0%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0.7P不足幅が拡大)した。

また、東北地域の8職種の過不足率は、6月が1.2%の不足、前月(5月)が1.0%の不足となり、前月比0.2P不足幅が拡大(前年同月比2.4P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(8月及び9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6月の職種別過不足率の状況(全国)〉[プラス(+)=不足、マイナス(▲)=過剰]
◇型わく工(土木)=0.3%(前月比+0.3P、前年同月比▲0.4P)◇型わく工(建築)=+1.7%(同▲1.0P、同▲0.4P)◇左官=+2.8%(同+2.4P、同+2.7P)◇とび工=+0.8%(同▲0.4P、同+1.0P)◇鉄筋工(土木)=+0.1%(同▲0.9P、同▲0.7P)◇鉄筋工(建築)=+2.0%(同0.0P、同+2.4P)◇6職種計=+1.2%(同▲0.2P、同+0.8P)◇電気=+0.1%(同0.0P、同+0.1P)◇配管工=+1.3%(同+0.1P、同+1.6P)◇8職種計=+0.9%(同▲0.1P、同+0.7P)。

[URL] https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo14_hh_000001_00096.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、7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7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、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)、石油が「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、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)、石油が「やや上昇」、その他の資材は「横ばい」。[需給動向]=H形鋼、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」。

[URL] https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo14_hh_000001_00095.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

推進C、6月の全国レインズ、成約報告4.5万件で前年同月比2か月連続減

(公財)不動産流通推進センターは、令和4年6月の全国4不動産流通機構(東日本、中部圏、近畿圏、西日本)のレインズシステムにおける活用状況をまとめた。

【概況】新規登録件数は34万9131件と前年同月比6.6%減で6か月連続してマイナスとなり、前月比では4.9%増で3か月ぶりにプラスに転じた。成約報告件数は4万5930件と前年同月比2.5%減で2か月連続してマイナスとなり、前月比では5.3%増で3か月ぶりにプラスに転じた。総登録件数は83万6832件と前年同月比5.1%増で11か月連続してプラスとなり、前月比では1.1%増で2か月連続してプラスとなった。

【売り物件数】新規登録件数は10万117件と前年同月比8.5%減で27か月連続してマイナスとなり、前月比では6.7%増で再びプラスに転じた。成約報告件数は1万4971件と前年同月比12.3%減で12か月連続してマイナスとなり、前月比では5.3%増で3か月ぶりにプラスに転じた。総登録件数は29万8113件と前年同月比2.5%増で24か月ぶりにプラスに転じ、前月比では1.1%増で2か月連続してプラスとなった。

【賃貸物件数】新規登録件数は24万9014件と前年同月比5.8%減で4か月連続してマイナスとなり、前月比では4.2%増で3か月ぶりにプラスに転じた。成約報告件数は3万959件と前年同月比3.1%増で3か月連続してプラスとなり、前月比では5.2%増で3か月ぶりにプラスに転じた。総登録件数は53万8719件と前年同月比6.5%増で25か月連続してプラスとなり、前月比では1.17%増で3か月連続してプラスとなった。

【売り物件の取引態様別物件数】新規登録売り物件の取引態様別をみると、専任媒介は35.3%を占め、次いで売主は30.1%を占めている。成約報告売り物件の取引態様別をみると、専任媒介は54.2%を占め、次いで専属専任は18.0%を占めている。

[URL] <https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/katsuyo/katsuyo2206.pdf>

【問合先】不動産流通センター研究所 03—5843—2065

市場指標

不動研住宅価格指数、5月の首都圏総合は前月比23か月連続の上昇

(一財)日本不動産研究所は2022年5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。

不動産住宅価格指数は、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)は110.52P(前月比0.73%上昇)で、23か月連続で上昇した。

〔地域別の内訳〕◇東京都=122.02P(前月比0.89%上昇)で、25か月連続の上昇◇神奈川県=100.49P(同0.02%上昇)で、6か月連続の上昇◇千葉県=86.73P(同2.01%上昇)で、4か月連続の上昇◇埼玉県=91.48P(同0.11%上昇)で、15か月連続の上昇。

〔URL〕<https://www.reinet.or.jp/?p=29311>

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



事業者募集

国交省、「令和4年度LCCM住宅整備推進事業」の第1回募集を開始

国土交通省は、「令和4年度LCCM住宅整備推進事業」の第1回募集を開始した。2050年カーボンニュートラルの実現に向け、住宅の脱炭素化を推進するため、先導的な脱炭素化住宅であるLCCM住宅の整備に対して支援を行う。

＜LCCM住宅とは＞LCCM(ライフ・サイクル・カーボン・マイナス)住宅とは、ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)よりさらに省CO₂化を進めた先導的な脱炭素化住宅で、建設時、運用時、廃棄時において出来るだけ省CO₂に取り組み、さらに太陽光発電などを利用した再生可能エネルギーの創出により、住宅建設時のCO₂排出量も含めライフサイクルを通じてのCO₂の収支をマイナスにする住宅。

＜事業概要＞LCCM住宅(戸建住宅に限る)の新築について支援を行う。

【補助対象費用・補助率】次の費用の合計額の1/2。◇設計費。◇建設工事等における補助対象工事の掛かり増し費用。

【補助要件】◇ZEHの要件を満たすこと。◇再生可能エネルギーを除き、一次エネルギー消費量が現行の省エネ基準値から25%削減されているもの。◇ライフサイクル全体のCO₂排出量を算定(建設、居住、修繕・更新・解体の各段階を通じたCO₂排出量が、太陽光発電によるCO₂削減量を下回ることを、指定のツールを用いて評価)し、その結果が0以下となること。

【補助限度額】140万円/戸。【申請締切】8月31日(水)まで。※予算により、早めに受付終了となる場合があるので、留意すること。

申請方法や募集要領等の詳細については、下記の実施支援室URLを参照すること。

〔URL〕https://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_001094.html

<https://lccm-shien.jp/>

(LCCM住宅整備推進事業実施支援室)

【問合せ先】住宅局 参事官(建築企画担当)付 03—5253—8111 内線 39458