

2022.9.2

No. 0461

発行/毎週金曜日

一般社団法人 全国住宅産業協会

〒102-0083 東京都千代田区麹町 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****住宅・宅地分譲業の経営状況は11.8P悪化し5.6Pに****～土地総合研究所、7月時点の「不動産業業況等調査」**

(一財)土地総合研究所は、不動産業を営む企業を対象としたアンケート調査(調査対象数121社、回収数98社、回収率81.0%)をもとに、令和4年7月1日時点の経営状況及び3か月後の経営見通しについて、「住宅・宅地分譲業」「不動産流通業(住宅地)」「ビル賃貸業」の3業種ごとに不動産業業況指数を算出した(−100～+100、0が判断の分かれ目)。

「住宅・宅地分譲業」の経営状況は、前回調査(令和4年4月1日)時点から11.8ポイント(P)悪化し5.6Pとなった。「不動産流通業(住宅地)」の経営状況は同1.8P悪化し3.1Pとなった。「ビル賃貸業」の経営状況は同0.6P悪化し7.1Pとなった。

3か月後の見通しについては、「住宅・宅地分譲業」が▲7.4P、「不動産流通業(住宅地)」は▲5.1P、「ビル賃貸業」は▲2.4Pとなった。

<3業種の各調査結果>

【住宅・宅地分譲業】①用地取得件数＝0.0P(前回調査時点9.1P)。前回から9.1P下落。②モデルルーム来場者数＝▲29.2P(同▲4.5P)。前回から24.7P下落。③成約件数＝▲11.1P(同12.8P)。前回から23.9P下落。④在庫戸数＝18.5P(同35.0P)。前回から16.5P下落。⑤販売価格の動向＝55.6P(同65.2P)。前回から9.6P下落。平成24年7月調査以降41期連続して上昇傾向にあるとの見方が多い状況が続いている。

【不動産流通業(住宅地)】[既存マンション等]①売却依頼件数＝▲26.1P(前回調査時点▲12.5P)②購入依頼件数＝▲29.8P(同▲2.0P)③成約件数＝▲31.9P(同▲25.0P)④取引価格＝23.4P(同23.5P)。「売却依頼件数」「購入依頼件数」「成約件数」「取引価格」の各指数は前回からそれぞれ13.6P、27.8P、6.9P、0.1P下落した。「売却依頼件数」は平成26年1月調査以降35期連続して、「購入依頼件数」は平成30年7月調査以降17期連続して、「成約件数」は平成26年7月調査以降33期連続して、それぞれ減少傾向にあるとの見方が多い状況が続いている。「取引価格」は6期連続して上昇傾向にあるとの見方が多い状況が続いている。[既存戸建住宅等]①売却依頼件数＝▲16.3P(同▲14.0P)②購入依頼件数＝▲14.3P(同▲9.8P)③成約件数＝▲20.4P(同▲28.6P)④取引価格＝19.4P(同16.7P)。「売却依頼件数」「購入依頼件数」の各指数は前回からそれぞれ2.3P、4.5P下落した。「成約件数」「取引価格」の各指数は前回からそれぞれ8.2P、2.7P上昇した。「売却依頼件数」は平成18年7月調査以降65期連続して、「購入依頼件数」は平成28年7月調査以降25期連続して、「成約件数」は平成25年10月調査以降36期連続して、それぞれ減少傾向にあるとの見方が多い状況が続いている。「取引価格」は6期連続して上昇傾向にあるとの見方が多い状況が続いている。

況が続いている。[土地]①売却依頼件数＝▲16.7P(同2.0P)②購入依頼件数＝▲8.3P(同8.0P)③成約件数＝▲8.2P(同▲3.9P)④取引価格＝31.6P(同22.5P)。「売却依頼件数」「購入依頼件数」「成約件数」の各指数は前回からそれぞれ18.7P、16.3P、4.3P下落した。「取引価格」の指数は前回から9.1P上昇した。「売却依頼件数」は2期ぶりに、「購入依頼件数」は6期ぶりに、それぞれ減少傾向にあるとの見方が多い状況となった。「成約件数」は13期連続して減少傾向にあるとの見方が多い状況が続いている。「取引価格」は7期連続して上昇傾向にあるとの見方が多い状況が続いている。

【ビル賃貸業】①空室の状況＝▲15.6P(前回調査時点▲2.4P)。前回から13.2P下落。②成約賃料動向＝▲4.8P(同▲15.4P)。前回から10.6P上昇。8期連続して成約賃料が低下傾向にあるとの見方が多い状況が続いている。

[URL] <https://www.lij.jp/search/gyoukyou/g2022-07.pdf>

【問合せ先】03—3509—6972



調査統計

国交省、令和4年2Qの地価LOOKレポート、商業地で上昇地区が増加

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4年第2四半期(令和4年4月1日～7月1日)をまとめた。

それによると、調査した全国80地区における地価動向は、上昇が58地区(前期46地区)、横ばいが17地区(同21地区)、下落が5地区(同13地区)となり、前期と比較すると、上昇地区数が増加し、横ばい地区数と下落地区数は減少した。

上昇の58地区について、3%未満の上昇が57地区(同45地区)、3%以上6%未満の上昇が1地区[住宅地「大濠」(福岡市中央区)](同1地区)となり、3%未満の上昇が前期比で増加した。変動率区分は61区分で不変、19地区で上方に移行、下方に移行は0地区だった。

住宅地では、マンション市場の堅調さが際立ったことから、引き続き上昇を維持した。商業地では、主に地方圏において新型コロナウイルス感染症の影響等により下落している地区が残るものの、経済活動正常化への期待感や低金利環境の継続等による好調な投資需要等から多くの地区で上昇又は横ばいに移行した。

【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26地区(前期19地区)、横ばい8地区(同13地区)、下落1地区(同3地区)。変動率区分が上方に移行した地区は8地区で、下方に移行した地区は0地区。[大阪圏]全19地区＝上昇14地区(同10地区)、横ばい5地区(同4地区)、下落0地区(同5地区)。変動率区分が上方に移行した地区は9地区で、下方に移行した地区は0地区。[名古屋圏]全8地区＝上昇8地区(同8地区)、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10地区(同9地区)、横ばい4地区(同4地区)、下落4地区(同5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(前期22地区)、横ばい0地区(同1地区)、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1地区で、下方に移行した地区は0地区。[商業系地区]全57地区＝上昇35地区(同24地区)、横ばい17地区

(同 20 地区)、下落 5 地区(同 13 地区)。変動率区分が上方に移行した地区は 18 地区で、下方に移行した地区は 0 地区。

【URL】 https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo04_hh_000001_00023.html

【問合せ先】 不動産・建設経済局 地価調査課 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 1.1%の不足

国土交通省は、令和 4 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 4 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 1.1%の不足、前月(6 月)が 0.9%の不足となり、前月比 0.2 ポイント(P)不足幅が拡大(前年同月比 1.1 P 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 1.1%の不足、前月(6 月)が 1.2%の不足となり、前月比 0.1 P 不足幅が縮小(前年同月比 1.6 P 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 4 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)＝0.9%(前月比＋0.6 P、前年同月比＋1.0 P)◇型わく工(建築)＝＋4.1%(同＋2.4 P、同＋5.1 P)◇左官＝＋1.7%(同▲1.1 P、同＋2.2 P)◇とび工＝＋1.2%(同＋0.4 P、同＋0.9 P)◇鉄筋工(土木)＝＋0.8%(同＋0.7 P、同＋0.2 P)◇鉄筋工(建築)＝＋1.1%(同▲0.9 P、同＋1.1 P)◇6 職種計＝＋1.6%(同＋0.4 P、同＋1.7 P)◇電工＝＋0.4%(同＋0.3 P、同＋0.2 P)◇配管工＝▲0.3%(同▲1.6 P、同▲0.2 P)◇8 職種計＝＋1.1%(同＋0.2 P、同＋1.1 P)。

【URL】 https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo14_hh_000001_00100.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調査対象資材において「均衡」

国土交通省は、令和 4 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、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)、H 形鋼、木材(型枠用合板)が「やや上昇」、その他の資材は「横ばい」。[需給動向]＝調査対象資材は「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)、H 形鋼、木材(型枠用合板)が「やや上昇」、その他の資材は「横ばい」。[需給動向]＝調査対象資材は「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_00101.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

住金機構、「リ・バース 60」2022 年 4～6 月の付保申請は前年比 20.2%増

(独)住宅金融支援機構は、住宅融資保険を活用したリバースモーゲージ型住宅ローン【リ・バース 60】の 2022 年 4～6 月分の利用実績等についてまとめた。

【「リ・バース 60」利用実績】＜2022 年 4～6 月分＞◇付保申請戸数＝428 戸(前年同期比 20.2%増、前期比 2.9%増)。◇付保実績戸数＝315 戸(同 29.6%増、同 14.6%減)。◇付保実績金額＝46.3 億円(同 36.9%増、同 14.4%減)。◇取扱金融機関数(期末累計)＝81 機関(同 11.0%増、同 1.3%増)。

【「リ・バース 60」の借入申込者の利用実態】＜2022 年 4～6 月に付保申請のあった案件に係る平均値又は割合＞◇申込者属性(平均)＝年齢：70 歳、年収：369 万円。◇申込者属性(割合)＝年金受給者(57.0%)、会社員(22.4%)、個人経営(6.8%)、会社役員(5.6%)、パート・アルバイト(4.7%)、ほか。◇資金使途(割合)＝注文住宅(31.8%)、新築マンション(21.5%)、借換え(20.3%)、戸建リフォーム(18.7%)、中古マンション(5.1%)、ほか。◇資金計画(平均)＝所要額：2868 万円、融資額：1613 万円、毎月支払額：3.5 万円。◇利用地域(割合)＝神奈川県(12.9%)、東京都(11.0%)、大阪府(10.3%)、兵庫県(8.4%)、埼玉県(7.9%)、千葉県(5.8%)、広島県(4.0%)、ほか。◇住宅又は住宅ローンを必要とする理由(割合)＝住宅が古い(42.5%)、借換え(20.1%)、住替え(19.4%)、ほか。◇利用タイプ(割合)＝ノンリコース型(99.3%)、リコース型(0.7%)。

〔URL〕<https://www.jhf.go.jp/files/400362201.pdf>

【問合せ先】0120—9572—60



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 24 か月連続の上昇

(一財)日本不動産研究所は 2022 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。

首都圏総合(既存マンション)は 112.02 P(前月比 1.33%上昇)で、24 か月連続で上昇した。

〔地域別の内訳〕◇東京都＝124.01 P(前月比 1.66%上昇)で、26 か月連続の上昇◇神奈川県＝102.00 P(同 1.49%上昇)で、7 か月連続の上昇◇千葉県＝86.82 P(同 0.09%上昇)で、5 か月連続の上昇◇埼玉県＝91.60 P(同 0.13%上昇)で、16 か月連続の上昇。

〔URL〕<https://www.reinet.or.jp/?p=29437>

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



周知依頼

9 月の「価格交渉促進月間」の実施について、経産省から周知依頼

2022 年 9 月の「価格交渉促進月間」の実施について、経済産業省から当協会に周知依頼があった。

現在、政府では、新しい資本主義の実現に向け、成長と分配の好循環を生み出すべく、民間企業による賃上げのための環境整備に取り組んでいる。我が国の雇用の約7割を支える中小企業における賃上げを実現するためには、下請中小企業が付加価値を確保できるよう、コストの適切な価格転嫁が必要不可欠。特に昨今、原材料価格やエネルギー価格、労務費等が大きく上昇しており、下請中小企業へのしわ寄せを解消し、これらコスト上昇による負担をサプライチェーン全体で適切に分担するためにも、価格転嫁の実現は喫緊の課題である。

政府としては昨年9月から、毎年9月と3月を「価格交渉促進月間」と定め、その月間の終了後には、実際に価格交渉・転嫁が出来たか、下請事業者からのアンケート等によってフォローアップ調査し、その調査結果について取りまとめて公表したほか、評価が芳しくない事業者に対しては、所管大臣名で経営者に対して指導・助言を行い、改善を促す等、取引適正化に向けた取組みを強化している。

本年9月においても、「価格交渉促進月間」を実施する。事前の周知、交渉・転嫁の実践、その後のフォローアップ調査や指導・助言等による改善といった「実践と改善のサイクル」を強化し、価格交渉・転嫁が定期的に行われる取引慣行の定着を図っていく。

経済産業省では、本要請を当協会において各会員企業に周知し、特に下記の点について対応するよう協力を促している。

＜発注側企業への価格交渉及び価格転嫁への積極的な対応要請＞発注側企業においては、経済産業大臣名で、7月に改正した下請中小企業振興法「振興基準」に則り、受注側中小企業との間での価格交渉や、価格転嫁に積極的に対応することを要請する。

＜フォローアップ調査(受注側中小企業への状況調査)への協力＞9月中旬以降、受注側中小企業に対して行われる下記調査の対象となった企業においては、積極的に回答すること。
◇アンケート調査(受注側中小企業15万社程度に対して配布。発注側企業ごとに価格交渉や価格転嫁についての具体的な状況を把握)。◇下請Gメンによる重点的なヒアリング(受注側中小企業2000社程度へのヒアリング。交渉・転嫁状況の実態を聴取)。

＜フォローアップ調査結果の公表や「指導・助言」の実施＞①親事業者の対応の良い事例や問題のある事例を公表する。②アンケートの回答を親事業者ごとに名寄せし、業種ごとに親事業者の対応を順位付けし、公表する。③受注側中小企業からの評価において、価格交渉や価格転嫁の実施状況が芳しくない発注側企業を特定し、その企業の経営者に対して、下請中小企業振興法に基づき、事業所管大臣名での「指導・助言」を行う。④独占禁止法や下請代金法の違反が疑われる事案については、公正取引委員会と中小企業庁が連携して対処する。

※発注側企業によって、回答した受注側中小企業が特定されることのないよう厳しく情報管理するとともに、事例の公表についても十分な匿名化の上、実施する。また、「指導・助言」の実施に当たっては、個社の回答のみをもって実施することではなく、複数から回答があった場合のみ実施するので、安心して回答すること。

詳細については、下記URLを参照すること。

〔URL〕<https://www.meti.go.jp/press/2022/08/20220824002/20220824002.html>

【問合先】経済産業省 中小企業庁 事業環境部 取引課 03—3501—1511 内線 5291～7