

2022.9.30

No. 0465

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

発売戸数は首都圏が前年比 40.1%減、近畿圏 0.9%増

～不動産経済研究所、8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8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1162戸で、前年同月の1940戸に比べ40.1%減の大幅減となり、2か月ぶりに減少した。

発売物件数は全94物件で、前年同月の122物件と比べると28物件下回った。そのうち100戸以上売り出した物件はゼロとなっている(前年同月は1物件)。初回売出し物件(単発物件[期分けしないで全戸売り出す物件]を含む)は17物件・482戸で、前年同月の26物件・980戸と比較し、物件数は9物件、戸数は498戸下回っている。

新規発売戸数に対する契約戸数は721戸で、初月契約率は62.0%。前年同月の73.0%に比べ11.0ポイント(P)ダウンし、3か月連続で70%を下回った。

【首都圏】[発売戸数]1162戸(前年同月比40.1%減)。エリア別にみると、東京23区494戸(同41.1%減)、東京都下70戸(同70.1%減)、神奈川県157戸(同75.1%減)、埼玉県329戸(同103.1%増)、千葉県112戸(同51.4%増)。埼玉県が倍増、千葉県が5割増と増加した一方、東京23区は4割減、東京都下と神奈川県が7割減と大幅に落ち込んでいる。東京23区のシェアは42.5%。**[契約率・価格]**◇初月契約率は62.0%(前年同月比11.0P減)。エリア別にみると、東京23区65.4%、東京都下64.3%、神奈川県53.5%、埼玉県68.7%、千葉県38.4%。東京23区、東京都下、埼玉県が60%台、神奈川県は50%台、千葉県は30%台となっている。◇1戸当たりの平均価格は6102万円(前年同月比18.1%下落)、㎡単価は96.3万円(同18.3%下落)。平均価格、㎡単価共に2か月連続のダウンとなった。エリア別では、神奈川県と千葉県が平均価格と㎡単価共に上昇した一方、東京23区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63.33㎡(前年同月比0.1%拡大)。◇即日完売物件は1物件・8戸(シェア0.7%)。◇フラット35登録物件戸数は981戸(同84.4%)。◇販売在庫は8月末時点で4762戸。前月末の5126戸に比べ364戸減少し、2015年11月以来の4000戸台となっている。前年同月末比は1127戸減少。**[9月の発売予測]**2500戸前後となる見込み。

【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0.9%増の1059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659戸(同61.1%増)、大阪府下105戸(同34.4%減)、神戸市部56戸

(80.1%減)、兵庫県下 126 戸(同 80.0%増)、京都市部 56 戸(同 460.0%増)、京都府下 17 戸(同 750.0%増)、奈良県 18 戸(前年同月 0 戸)、滋賀県 22 戸(前年同月比 81.2%減)、和歌山県 0 戸(前年同月 0 戸)。**[契約率・価格など]**◇初月契約率は 77.0%(前年同月比 12.0P 増)。都市型コンパクト物件が牽引し、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 4295 万円(前年同月比 2.7%下落)。㎡単価は 78.3 万円(同 0.5%下落)。平均価格は 2 か月ぶりのダウン、㎡単価は 4 か月ぶりのダウン。平均価格と㎡単価の下落は前年同月に高額タワー物件が発売開始されたことによる反動。◇販売在庫は 8 月末時点で 3427 戸。前月末比 168 戸減少、前年同月末比 118 戸減少。**[9 月の発売予測]**1200 戸程度となる見通し。

〔URL〕 <https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/520/yq32Kxeq.pdf> (首都圏)
<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/519/iq32Kxeq.pdf> (近畿圏)

【問合せ先】 企画調査部 03—3225—5301



調査統計

国土交通省、令和 4 年都道府県地価調査、全国の全用途平均は 3 年ぶり上昇

国土交通省は、「令和 4 年都道府県地価調査」の結果を公表した。全国 2 万 1444 地点を対象に、令和 4 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】** 全用途平均は 3 年ぶりに上昇に転じた。住宅地は 31 年ぶりに上昇に転じた。商業地は 3 年ぶりに上昇に転じた。**【三大都市圏(東京圏、大阪圏、名古屋圏)】** 住宅地は東京圏、名古屋圏で 2 年連続上昇し、上昇率が拡大した。大阪圏では 3 年ぶりに下落から上昇に転じた。商業地は東京圏、名古屋圏で上昇が継続し、上昇率が拡大した。大阪圏では 2 年ぶりに下落から上昇に転じた。**【地方圏】** 全用途平均・住宅地は下落が継続しているが、下落率は縮小した。商業地は 3 年連続で下落しているが、下落率は縮小した。全用途平均・住宅地・商業地のいずれも、地方四市(札幌市、仙台市、広島市、福岡市)では上昇が継続し、地方四市を除くその他の地域では下落が継続しているが下落率は縮小した。

＜特徴＞経済活動の正常化が進む中で、新型コロナウイルス感染症の影響等により弱含んでいた住宅・店舗等の需要は回復傾向にあり、地価動向は、全国平均で住宅地・商業地共に上昇に転じた。住宅地では、東京圏、名古屋圏、地方四市等を中心に、地価の回復傾向が全国的に進んだ。**【住宅地】** ◇都市中心部や生活利便性に優れた地域では、住宅需要は堅調であり、低金利環境の継続、住宅取得支援施策等による需要の下支え効果もあり、地価上昇が継続している。◇生活スタイルの変化による需要者のニーズの多様化等により、郊外部にも上昇範囲が拡大している。◇地方四市の上昇率は拡大しており、また、四市の中心部の地価上昇や供給不足により需要が波及した周辺の市町では、高い上昇率をみせている。**【商業地】** ◇個人消費の持ち直しの動きから店舗需要は回復傾向にあり、また、堅調なマンション用地需要やオフィス需要等から、全国平均で上昇へ転じた。◇三大都市圏や地方四市等の再開発事業等が進展している地域では、利便性・繁华性向上への期待感から地価上昇が継続している。◇国内来訪客が戻りつつある観光地や、人流が回復しつつある繁华街では、上昇に転じ

た地点等が見受けられる。

＜地価変動率プラスの都道府県の数＞【住宅地】7(令和3年)→14(令和4年)。プラスの14都道府県＝北海道、宮城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、石川県、愛知県、大阪府、福岡県、佐賀県、熊本県、大分県、沖縄県。【商業地】6(令和3年)→18(令和4年)。プラスの18都道府県＝北海道、宮城県、茨城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、富山県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県、岡山県、広島県、福岡県、佐賀県、熊本県、沖縄県。

〔URL〕https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo04_hh_000001_00024.html

【問合せ先】不動産・建設経済局 地価調査課 地価公示室 03—5253—8111 内線 30367、30353

国交省、8月の建設労働需給調査、全国8職種の過不足率は1.6%の不足

国土交通省は、令和4年8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8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、8月が1.6%の不足、前月(7月)が1.1%の不足となり、前月比0.5ポイント(P)不足幅が拡大(前年同月比1.0P不足幅が拡大)した。

また、東北地域の8職種の過不足率は、8月が1.3%の不足、前月(7月)が1.1%の不足となり、前月比0.2P不足幅が拡大(前年同月比1.5P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(10月及び11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8月の職種別過不足率の状況(全国)〉[プラス(+)¹)は不足、マイナス(▲²)は過剰]
◇型わく工(土木)＝+2.2%(前月比+1.3P、前年同月比+0.3P)◇型わく工(建築)＝+3.9%(同▲0.2P、同+3.6P)◇左官＝+6.4%(同+4.7P、同+4.7P)◇とび工＝+0.9%(同▲0.3P、同+0.5P)◇鉄筋工(土木)＝+1.3%(同+0.5P、同▲0.5P)◇鉄筋工(建築)＝+2.2%(同+1.1P、同+2.0P)◇6職種計＝+2.2%(同+0.6P、同+1.4P)◇電工＝+0.7%(同+0.3P、同+0.4P)◇配管工＝+0.5%(同+0.8P、同▲0.2P)◇8職種計＝+1.6%(同+0.5P、同+1.0P)。

〔URL〕https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo14_hh_000001_00104.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、9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9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]＝調査対象資材において「均衡」。[在庫状況]＝調査対象資材において「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]=アスファルト合材(新材・再生材)、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]=調査対象資材において「均衡」。[在庫状況]=H形鋼が「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_00105.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

市場指標

不動研住宅価格指数、7月の首都圏総合は前月比25か月連続の上昇

(一財)日本不動産研究所は2022年7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。

不動研住宅価格指数は、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112.92P(前月比0.79%上昇)で、25か月連続で上昇した。

[地域別の内訳] ◇東京都=124.74P(前月比0.55%上昇)で、27か月連続の上昇 ◇神奈川県=102.78P(同0.77%上昇)で、8か月連続の上昇 ◇千葉県=86.45P(同0.43%下落) ◇埼玉県=94.85P(同3.55%上昇)で、17か月連続の上昇。

[URL] <https://www.reinet.or.jp/?p=29607>

【問合先】研究部 E-mail: jrei-homepriceindex@imail.jrei.jp

市場動向

8月の首都圏・新築戸建の平均登録価格は前月比0.5%上昇、アットホーム調べ

アットホームがまとめた2022年8月の首都圏(1都3県・8エリア=東京23区、東京都下、横浜市・川崎市、神奈川県他、さいたま市、埼玉県他、千葉県西部、千葉県他)の「新築戸建の価格動向」によると、新築戸建の1戸当たりの平均登録価格(売り希望価格)は前月比0.5%上昇の4423万円となった。

10か月連続して全8エリアが前年前月を上回り、上昇傾向が続く。東京都(23区/都下)、神奈川県(横浜市・川崎市/他)、埼玉県他、千葉県(西部/他)の7エリアで2017年1月以降の最高額を更新した。

なお、千葉県西部は柏市、松戸市、流山市、我孫子市、市川市、浦安市、習志野市、船橋市の8市が対象。

[首都圏8エリアの平均登録価格] ◇東京23区=6704万円(前月比0.4%上昇、前年同月比12.1%上昇) ◇東京都下=4717万円(同1.5%上昇、同10.7%上昇) ◇横浜市・川崎市=5113万円(同0.7%上昇、同11.2%上昇) ◇神奈川県他=3944万円(同0.6%上昇、同8.1%上昇) ◇さいたま市=4360万円(同0.9%下落、同6.2%上昇) ◇埼玉県他=3573万円(前月比0.5%

上昇、同 7.3%上昇)◇千葉県西部=4110 万円(前月比 0.6%上昇、同 9.0%上昇)◇千葉県他=3140 万円(同 0.8%上昇、同 8.6%上昇)。

【URL】<https://athome-inc.jp/news/data/market/shinchiku-kodate-kakaku-202208/>

【問合せ先】広報担当 03—3580—7504

シンポジウム

住宅生産振興財団、「社会の変貌と未来を見据えた住まい・まちづくり」10/21 開催

(一財)住宅生産振興財団と(株)日本経済新聞社は、第 34 回住生活月間協賛・まちなみシンポジウム「社会の変貌と未来を見据えた住まい・まちづくり—well-being を目指して—」[後援:国土交通省、(独)住宅金融支援機構、(独)都市再生機構]を 10 月 21 日(金)に開催する。

【開催趣旨】住まい、まちなみをめぐる状況は、カーボンニュートラル、人口の減少と高齢化、新型コロナウイルス感染症、住宅ストックの老朽化など、近年様々な課題に直面している。さらに、これらと関連し、過疎・過密、空き家の増加、地域コミュニティの崩壊など、時代や地域を超えた課題が存在する。このような状況を前に、我々が目指すべき未来の住まい、まちなみは、どのようなものであるのか。そして未来の住まい、まちづくりに向けて、今考えるべき、取り組むべきことは何かを考える。

【第 1 部・基調講演】レッチワースと舞多聞の実践から学ぶまちづくり=齊木崇人氏[神戸芸術工科大学名誉教授]。

【第 2 部・パネルディスカッション】◇モデレーター=齊木崇人氏。◇パネリスト=広井良典氏[京都大学人と社会の未来研究院教授]、佐別當隆志氏[(株)アドレス代表取締役社長]、武井佐代里氏[(独)都市再生機構理事]。

【日時】10 月 21 日(金) 14:00~16:55。【視聴方法】下記視聴 URL からアクセスすること。

【URL】<https://www.machinami.or.jp/pages/symposium34.shtml>

<https://channel.nikkei.co.jp/machinami34/> (視聴 URL「日経チャンネル」)

【問合せ先】(一財)住宅生産振興財団 03—5733—6733

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 131 社に

当協会はこのほど正会員(企業会員)4 社と賛助会員 5 社の入会を承認した。これにより 9 月 16 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 131 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)>◇(株)REAH Technologies(東京都港区、橋野宜恭)◇プレステージ(株)(東京都千代田区、矢野義信)◇(株)フォワードジャパン(東京都墨田区、佐柳努)◇(株)エール(東京都新宿区、池田友彦)。<賛助会員>◇(株)電通(東京都港区、吉田晃)◇(株)日本エーコン(東京都豊島区、栗田葉月)◇iYell(株)(東京都渋谷区、窪田光洋)◇Coo-Growth(株)(東京都千代田区、佐々木文平)◇MK保険ソリューションズ(株)(東京都杉並区、松下健一)。

【問合せ先】事務局 03—3511—0611