

2022.10.28

No. 0469

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 11.9%減、近畿圏 10.1%増**～不動産経済研究所、9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 9 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 11.9%減の 2036 戸で、2 か月連続の減少となった。

発売物件数は全 140 物件・2036 戸で、前年同月の 132 物件・2311 戸と比べると物件数では 8 物件上回ったが、戸数は 275 戸下回っている。

新規発売戸数に対する契約戸数は 1255 戸で、初月契約率は 61.6%。前年同月(67.7%)と比べると 6.1 ポイント(P)のダウンとなり、4 か月連続で 70%を下回った。

【首都圏】[発売戸数]2036 戸(前年同月比 11.9%減)。エリア別にみると、東京 23 区 832 戸(同 14.7%減)、東京都下 185 戸(同 29.1%減)、神奈川県 548 戸(同 11.2%増)、埼玉県 266 戸(同 4.0%減)、千葉県 205 戸(同 32.8%減)。増加したのは神奈川県のみで、東京 23 区は約 1 割減、東京都下と千葉県は約 3 割減と落ち込んでいる。[契約率・価格]◇初月契約率は 61.6%(前年同月比 6.1 P 減)。エリア別にみると、東京 23 区 68.9%、東京都下 61.1%、神奈川県 61.1%、埼玉県 39.8%、千葉県 62.4%。埼玉県が約 4 割、その他のエリアは軒並み 60%台となっている。◇1 戸当たりの平均価格は 6653 万円(前年同月比 1.0%上昇)、㎡単価は 101.2 万円(同 2.3%上昇)。平均価格、㎡単価共に 3 か月ぶりのアップとなった。[専有面積・即日完売戸数など]◇平均専有面積は 65.74 ㎡(前年同月比 1.3%縮小)。◇即日完売物件は 3 物件・62 戸(シェア 3.0%)。◇フラット 35 登録物件戸数は 1774 戸(同 87.1%)。◇販売在庫は 9 月末時点で 4797 戸。前月末比 35 戸増加、前年同月末比は 817 戸減少。[10 月の発売予測]3000 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 10.1%増の 1332 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 429 戸(同 1.8%減)、大阪府下 318 戸(同 11.4%減)、神戸市部 175 戸(10.3%減)、兵庫県下 121 戸(同 10.0%増)、京都市部 177 戸(同 172.3%増)、京都府下 26 戸(同 2500.0%増)、奈良県 21 戸(同 320.0%増)、滋賀県 59 戸(同 55.3%増)、和歌山県 6 戸(前年同月 0 戸)。[契約率・価格など]◇初月契約率は 71.5%(前年同月比 12.1 P 増)。2 か月連続で好調ラインの 70%を上回った。◇1 戸当たりの平均価格は 4698 万円(前年同月比 1.2%下落)。㎡単価は 75.4 万円(同 1.2%下落)。郊外部での大幅供給増により、平均価格、㎡単価共に 2 か月連続のダウン。◇販売在庫は 9 月末時点で 3396 戸。前月末比 31 戸減少、

前年同月末比 155 戸減少。[10 月の発売予測]1600 戸程度となる見通し。

〔URL〕 <https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/525/Y4fh9g20.pdf>（首都圏）

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/524/K4fh9g20.pdf>（近畿圏）

【問合先】 企画調査部 03—3225—5301



政策動向

「改正所有者不明土地法」の施行に伴う関係政令が閣議決定

本年 5 月に公布された「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の一部を改正する法律(令和 4 年法律第 38 号、以下「改正法」)」の施行期日を定める政令及び施行に必要な政令の整備に関する政令が 10 月 25 日、閣議決定された。

【背景】相続件数の増加、土地の利用ニーズの低下などにより、所有者不明土地の増加が見込まれる中、本年 5 月に、所有者不明土地対策のさらなる推進に向け、改正法が公布され、所有者不明土地を地域のために利用する「地域福利増進事業」の拡充、災害等発生防止のための管理適正化、地域における推進体制強化などの改正が行われた。今般、この改正法の施行期日を定めるとともに、施行に必要な政令の整備を行い、改正法により強化した対策を実施していく。「地域福利増進事業」とは、所有者不明土地を利用して、地域住民等の共同の福祉又は利便の増進を図るための施設(公園、災害関連施設、再生可能エネルギー設備等)を整備するために行われる事業で、事業者は、都道府県知事の裁定により最長 10 年間(一部事業は 20 年間)の使用権を得ることができる。

【政令の概要】

(1)所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の一部を改正する法律の施行期日を定める政令＝改正法の施行期日を令和 4 年 11 月 1 日とする。

(2)所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備に関する政令＝①地域福利増進事業等の対象として認められる所有者不明土地の上に存する朽廃建築物の基準は、◇壁等の損傷・腐食等の劣化により、建築物をその本来の用途に供することができないこと、◇建築時からの経過年数が構造・用途に応じ大臣が定める耐用年数を超えていることとする。②地域福利増進事業の対象事業に追加された「災害関連施設」の種類は、備蓄倉庫、非常用電気等供給施設及び貯水槽とする。③地域福利増進事業の対象事業に追加された「再生可能エネルギー発電設備」の要件は、発電した電気を災害時において地域住民等に供給することとする。④地域福利増進事業の事業期間を最長 20 年とする事業は、次の施設等の整備に関する事業とする。◇同種施設が周辺地域において不足している区域内で行われる、「路外駐車場その他一般交通の用に供する施設」「公園、緑地、広場又は運動場」◇「購買施設、文化教養施設」◇「災害関連施設」◇「再生可能エネルギー発電設備」。⑤その他、改正法の施行に伴う所要の改正。

【今後のスケジュール】 公布：令和 4 年 10 月 28 日(金)、施行：令和 4 年 11 月 1 日(火)。

〔URL〕 https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo02_hh_000001_00048.html

【問合先】 国土交通省 不動産・建設経済局 土地政策審議官部門 土地政策課

03—5253—8111 内線 30631、30638



国交省、令和3年の建設業活動実態調査、国内売上高の総額は前年比10.6%減

国土交通省は、「建設業活動実態調査(令和3年調査)」の結果をまとめた。国内売上高の総額は前年の増加から再び減少となり、15兆282億円(前年比10.6%減)となった。海外の契約金額は前年の増加から再び減少となり、1兆5993億円(同36.2%減)。常時従業者数は調査対象企業合計で8年連続増加し、17万9559人(同1.4%増)。約50万社に及ぶ建設業許可業者の中でも、大きな市場シェアを有するとともに多角化・国際化等の面で実績を有する大手建設業者53社(総合建設業33社、設備工事業20社)を対象に、直近の決算期末又は決算期間内における企業活動の実態を調査。統計法に基づく一般統計(年次調査)で平成6年から調査を開始しており、今回の調査基準日は令和3年10月1日(調査対象企業の決算日以降)。

【**人員の状況(子会社、関連会社を除く)**】◇**業種別・職種別従業者数**＝常時従業者数は調査対象企業合計17万9559人(前年比1.4%増)。業種別の内訳は総合建設業11万6835人(同1.5%増)、設備工事業6万2724人(同1.1%増)。職種別の内訳は事務職3万9928人(同1.2%増)、技術職12万1474人(同0.4%増)、技能職1万6171人(同9.6%増)、その他1986人(同1.0%増)。◇**業務部門別常時従業者数**＝常時従業者数は国内17万3068人(同1.4%増)、海外6491人(同0.2%減)。そのうち国内の内訳は設計・エンジニアリング部門2万2581人(同0.6%減)、本社の分社化による関連企業部門795人(同1.1%増)、兼業部門4732人(同3.0%増)、研究部門2637人(同0.2%増)、情報処理部門1587人(同4.2%増)、海外事業部門1369人(同8.7%増)、上記以外の国内建設事業・その他の管理部門13万9367人(同1.6%増)。◇**国内在住外国人社員の国籍及び受入れ目的**＝国内在住外国人労働者を擁する企業は53社中48社で外国人労働者の総人数は954人。国籍別の内訳は中華人民共和国426人、大韓民国112人、ベトナム社会主義共和国110人の順。職種別では技術職803人、事務職102人で、大半が技術職。具体的な業務別の内訳は施工・施工管理488人、設計・積算254人、事務80人、研究61人、営業22人の順。

【**多角化の状況(子会社、関連会社を除く)**】◇**事業別国内売上高**＝国内売上高の総額は15兆282億円(前年比10.6%減)で前年の増加から再び減少。事業別の内訳は土木建築工事11兆555億円(同12.2%減)、設備工事業3兆3318億円(同8.0%減)。建設工事以外の売上げは建設関連業1424億円(同1.3%減)、不動産業、設備機器の製造・販売等のその他の事業4985億円(同9.3%増)。◇**設備投資の状況**＝設備投資額は3714億円(同8.3%減)で前年の増加から再び減少。分野別の内訳は研究所99億円(同64.2%減)、資機材センター18億円(同40.7%減)、情報センター9900万円(同83.7%増)、その他の設備投資3596億円(同3.9%減)。その他の内容は機械設備・器具等269億円(同7.1%減)、社屋等の業務用土地・建物978億円(同5.9%増)、情報システム関連設備125億円(同4.9%減)、その他2225億円(同7.3%減)。

【**国際化の状況**】◇**海外建設事業の契約金額**＝海外へ展開している会社は47社。海外建設事業の契約金額の総計は1兆5993億円(前年比36.2%減)で前年の増加から再び減少。◇**海外建設市場の状況**＝今後の展開として拡大としたのは33社(同1社減)。海外建設事業で

解決しなければならないと考えている事項、今後の海外展開において重点・比重を置く項目として「情報収集・調査・コミュニケーション能力」との回答が最も多かった。海外建設事業について「受注高の多い国と地域」と「受注高を伸ばしたい国と地域」は、共に東南及び東アジアが上位を占めており、同地域への関心の高さがうかがえる。◇資機材の輸入高＝5959 億円(同 594.3%増)。

【技術開発等の状況(子会社、関連会社は除く)】◇工業所有権の自己開発所有件数、年間出願状況、年間取引件数。①工業所有権の自己開発所有件数＝合計 1 万 8710 件(前年比 2.4%増)で 4 年連続の増加。種類別の内訳は特許権 1 万 7950 件(同 2.2%増)、実用新案権 130 件(同 5.8%減)及び意匠権 630 件(同 11.1%増)。②自己開発工業所有権の出願目的及び共同開発パートナー。1)特許・実用新案権＝出願の目的(重複回答)は「施工品質高度化・耐久性向上」(38 社)、「工期短縮」(29 社)、「設計・施工の情報化」(29 社)の順。共同開発の場合の主なパートナー(重複回答)は「大学」(27 社)、「ゼネコン」(26 社)、「建設資材メーカー」(20 社)の順。2)意匠権＝出願の主な目的(重複回答)は「建築」(11 社)、「土木」(8 社)、「その他」(5 社)の順。共同開発のパートナー(重複回答)は「建設資材メーカー」(5 社)、「設備機器メーカー」(2 社)、「ゼネコン」(1 社)等。③工業所有権に係る実施権の取引＝工業所有権を導入した件数は 92 件(前年比 64.3%増)、供与した件数は 438 件(同 8.1%増)の順。④工業所有権の取引による収入＝工業所有権の取引による収入があった企業は 32 社。収入は合計 23 億 222 万円(前年比 132.0%増)。内訳は総合建設業が 22 億 9520 万円、設備工事業は 702 万円。◇環境保全への取り組み＝特に力を入れている取り組みを 3 項目以内で挙げてもらったところ、「環境負荷要因の削減等に関する目標・計画設定・監査」(31 社)、「社内の環境保全啓発活動、研修の実施」(26 社)、「廃棄物・建設副産物の再利用及び再利用計画の策定、調査、再利用の奨励・指導」(19 社)等の回答が多かった。

【企業集団の状況】◇子会社及び関連会社の状況。①子会社及び関連会社の有無＝子会社・関連会社のいずれか又は両方を有する企業は 53 社中 51 社。②子会社及び関連会社の 1 年間の増減数、直近の期末の現在数＝子会社の増減は 93 社増、72 社減の 21 社純増で 1336 社、関連会社は 64 社増、40 社減の 24 社純増で 451 社。国内・海外別では、国内にある子会社は 4 社純増の 817 社、海外は 17 社純増の 519 社。国内にある関連会社は 9 社純増の 349 社、海外は 15 社純増の 102 社。③子会社及び関連会社の増減形態について＝子会社及び関連会社の増減の形態を見ると、増加の形態は「M&A(他社の株式の取得)」が多く、減少の形態は「通常精算」の回答が多かった。④子会社及び関連会社の事業領域について＝子会社及び関連会社の事業領域について(重複回答)は「その他の非製造業」(35 社)、「金融・保険」(26 社)、「ゼネコン」(25 社)、「電気工事」(25 社)の回答が多かった。

〔URL〕 https://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_001103.html

【問合せ先】 総合政策局 情報政策課 建設経済統計調査室 03—5253—8111 内線 28612、28631



市場指標

不動産住宅価格指数、8 月の首都圏総合は前月比 26 か月連続の上昇

(一財)日本不動産研究所は 2022 年 8 月の「不動産住宅価格指数」[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112.80P(前月比0.07%上昇)で、26か月連続で上昇した。

〔地域別の内訳〕◇東京都＝124.75P(前月比0.03%下落)で、27か月ぶりの下落◇神奈川県＝103.46P(同0.67%上昇)で、9か月連続の上昇◇千葉県＝85.67P(同0.90%下落)で、2か月連続の下落◇埼玉県＝93.03P(同0.29%上昇)で、18か月連続の上昇。

〔URL〕<https://www.reinet.or.jp/?p=29887>

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



お知らせ

警察庁、「戸籍の附票の写しが単独で本人確認書類に該当」について周知要請

「戸籍の附票の写しが単独で本人確認書類に該当すること」について、周知の要請が警察庁から国土交通省等の犯罪収益移転防止法共管省庁に通知された。

このたび、「住民基本台帳法」(昭和42年法律第81号)第17条が改正され、令和4年1月11日以降、戸籍の附票の記載事項として、従前の「戸籍の表示」、「氏名」、「住所」及び「住所を定めた年月日」に加え、新たに「出生の年月日」及び「男女の別」が追加されたことにより、戸籍の附票の写しには、本人特定事項の全てが記載されることとなったことを踏まえ、本人確認書類に関することについては、下記のとおりとなる。

各省庁においては、この点適切な取扱いが行われるよう、当協会など所管する特定事業者にも周知するよう警察庁は要請している。

【戸籍の附票の写しが単独で本人確認書類に該当することについて】前記のとおり、戸籍の附票の写しは、市町村長が発行するものであって(住民基本台帳法第16条)、官公庁から発行され、又は発給された書類その他これに類するもので、当該自然人の氏名、住居及び生年月日が記載されているものなので、現行の「犯罪による収益の移転防止に関する法律施行規則」(平成20年内閣府、総務省、法務省、財務省、厚生労働省、農林水産省、経済産業省、国土交通省令第1号。以下「犯収法施行規則」)第7条第1項第1号ホに規定する本人確認書類である。そのため、特定事業者において、戸籍の附票の写しのみを提示した顧客等に対し、本人確認書類として不備があるといった対応をしないようにすることと、このことを適切に顧客等に周知するよう配慮を求めている。

【「犯収法施行規則」の改正時期等について】「犯収法施行規則」第7条第1項第1号ニにおいて、「戸籍の謄本若しくは抄本」を本人確認書類から削除し、戸籍の附票の写しを単独で本人確認書類として明記する改正を行う予定である。

〔URL〕<https://www.npa.go.jp/sosikihanzai/jafic/index.htm>

【問合先】警察庁 刑事局 組織犯罪対策部 組織犯罪対策企画課
犯罪収益移転防止対策室 03—3581—0141(代表)