

# 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 14.0P 改善し 19.6P に

### ～土地総合研究所、10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 123 社、回収数 99 社、回収率 80.5%)をもとに、令和 4 年 10 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 7 月 1 日)時点から 14.0 ポイント(P)改善し 19.6P となった。「不動産流通業(住宅地)」の経営状況は同 0.1P 悪化し 3.0P となった。「ビル賃貸業」の経営状況は同 0.4P 改善し 7.5P 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▲3.6P、「不動産流通業(住宅地)」は▲14.0P、「ビル賃貸業」は▲7.5P 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＝▲10.3P(前回調査時点 0.0P)。前回から 10.3P 下落。②モデルルーム来場者数＝▲40.7P(同▲29.2P)。前回から 11.5P 下落。③成約件数＝▲9.6P(同▲11.1P)。前回から 1.5P 上昇。④在庫戸数＝30.4P(同 18.5P)。前回から 11.9P 上昇。⑤販売価格の動向＝60.7P(同 55.6P)。前回から 5.1P 上昇。平成 24 年 7 月調査以降 42 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＝▲12.8P(前回調査時点▲26.1P)②購入依頼件数＝▲19.1P(同▲29.8P)③成約件数＝▲27.7P(同▲31.9P)④取引価格＝21.3P(同 23.4P)。「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 13.3P、10.7P、4.2P 上昇した。「取引価格」の指数は前回から 2.1P 下落した。「売却依頼件数」は平成 26 年 1 月調査以降 36 期連続して、「購入依頼件数」は平成 30 年 7 月調査以降 18 期連続して、「成約件数」は平成 26 年 7 月調査以降 34 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 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。[既存戸建住宅等]①売却依頼件数＝▲22.0P(同▲16.3P)②購入依頼件数＝▲16.0P(同▲14.3P)③成約件数＝▲30.0P(同▲20.4P)④取引価格＝25.0P(同 19.4P)。「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 5.7P、1.7P、9.6P 下落した。「取引価格」の指数は前回から 5.6P 上昇した。「売却依頼件数」は平成 18 年 7 月調査以降 66 期連続して、「購入依頼件数」は平成 28 年 7 月調査以降 26 期連続して、「成約件数」は平成 25 年 10 月調査以降 37 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 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。[土地]①売却依頼件数=2.0P(同▲16.7P)②購入依頼件数=18.0P(同▲8.3P)③成約件数=▲10.2P(同▲8.2P)④取引価格=32.0P(同31.6P)。「売却依頼件数」「購入依頼件数」「取引価格」の各指数は前回からそれぞれ18.7P、26.3P、0.4P上昇した。「成約件数」の指数は前回から2.0P下落した。「売却依頼件数」「購入依頼件数」は、前回からは転じて、それぞれ増加傾向にあるとの見方が多い状況となった。「成約件数」は14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8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=▲6.5P(前回調査時点▲15.6P)。前回から9.1P上昇。②成約賃料動向=▲5.0P(同▲4.8P)。前回から0.2P下落。9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/g2022-10.pdf>

【問合せ】03—3509—6972



## 調査統計

### 国交省、令和4年3Qの地価LOOK、商業地で上昇地区が引き続き増加

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3四半期(令和4年7月1日～10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65地区(前期[令和4年第2四半期]58地区)、横ばいが14地区(同17地区)、下落が1地区(同5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65地区について、3%未満の上昇が64地区(同57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11地区で上方に移行、68地区で不変、1地区で上昇から横ばいに移行した。

住宅地では、マンション需要に引き続き堅調さが認められたことから上昇が継続した。商業地では、店舗系の地区を中心に、人流の回復傾向を受け、店舗需要の回復が見られたことなどから上昇地区数が増加した。

【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26地区)、横ばい9地区(同8地区)、下落0地区(同1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1地区。[大阪圏]全19地区=上昇18地区(同14地区)、横ばい1地区(同5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4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13地区(同10地区)、横ばい4地区(同4地区)、下落1地区(同4地区)。変動率区分が上方に移行した地区は5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23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上昇が継続した。[商業系地区]全57地区=上昇42地区(同35地区)、横ばい14地区(同17地区)、下落1地区(同5地区)。

変動率区分が上方に移行した地区は 11 地区で、下方に移行した地区は 1 地区。

〔URL〕 [https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo04\\_hh\\_000001\\_00026.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo04_hh_000001_00026.html)

【問合せ先】 不動産・建設経済局 地価調査課 03—5253—8111 内線 30323

## 住金機構、「フラット 35」の 7～9 月の申請戸数は 28.0%減で 1.7 万戸

(独)住宅金融支援機構は、2022 年 7～9 月分の証券化支援事業【フラット 35】の申請戸数、実績戸数及び実績金額をまとめた。

なお、実績戸数及び実績金額は、当該期間に融資実行された戸数・金額であり、その期間より前に申請があったものを含む。

【フラット 35(全体)】◇申請戸数=1 万 7673 戸(前年同期比 28.0%減)◇実績戸数=1 万 3854 戸(同 22.0%減)◇実績金額=4389 億円(同 18.8%減)。借換えを除いた申請戸数は 1 万 6861 戸(同 26.4%減)、実績戸数は 1 万 3028 戸(同 20.2%減)、実績金額は 4209 億円(同 17.3%減)。**【フラット 35(買取型)】**◇申請戸数=1 万 4916 戸(前年同期比 29.7%減)◇実績戸数=1 万 1763 戸(同 22.6%減)◇実績金額=3795 億円(同 19.3%減)。借換えを除いた申請戸数は 1 万 4311 戸(同 28.9%減)、実績戸数は 1 万 1191 戸(同 21.8%減)、実績金額は 3676 億円(同 18.6%減)。**【フラット 35(保証型)】**◇申請戸数=2757 戸(前年同期比 17.0%減)◇実績戸数=2091 戸(同 18.2%減)◇実績金額=594 億円(同 15.9%減)。借換えを除いた申請戸数は 2550 戸(同 8.2%減)、実績戸数は 1837 戸(同 8.7%減)、実績金額は 533 億円(同 7.0%減)。

〔URL〕 <https://www.jhf.go.jp/files/400363236.pdf>

【問合せ先】 経営企画部 広報グループ 03—5800—8019

## 市場動向

### 9 月の首都圏・中古Mの平均登録価格は前月比横ばい、アットホーム調べ

アットホームがまとめた 2022 年 9 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「中古マンションの価格動向」によると、中古マンションの 1 戸当たりの平均登録価格(売り希望価格)は前月比横ばいで 3824 万円となった。15 か月連続して全 8 エリアで前年同月を上回った。東京 23 区、神奈川県他、埼玉県(さいたま市/他)、千葉県他の 5 エリアで 2017 年 1 月以降の最高額を更新した。埼玉県他の最高額更新は 15 か月連続。

〔首都圏 8 エリアの平均登録価格〕◇東京 23 区=4855 万円(前月比 0.6%上昇、前年同月比 8.8%上昇)◇東京都下=3094 万円(同 1.1%下落、同 13.8%上昇)◇横浜市・川崎市=3268 万円(同 0.1%下落、同 8.1%上昇)◇神奈川県他=2506 万円(同 0.1%上昇、同 17.4%上昇)◇さいたま市=3376 万円(同 0.4%上昇、同 14.9%上昇)◇埼玉県他=2559 万円(同 1.1%上昇、同 15.5%上昇)◇千葉県西部=2816 万円(同 0.7%下落、同 12.1%上昇)◇千葉県他=1949 万円(同 2.4%上昇、同 10.9%上昇)。

〔URL〕 <https://athome-inc.jp/news/data/market/chuuko-mansion-202209/>

【問合せ先】 広報担当 03—3580—7504



## 事業者募集

### 国交省、「優良木造建築物等整備推進事業」の提案募集（第Ⅲ期）を開始

国土交通省は、令和4年度「優良木造建築物等整備推進事業」の提案募集(第Ⅲ期)を開始した。中高層・大規模木造建築物の整備を促進するため、普及拡大段階の木造化技術を活用したプロジェクトを支援する。

**【対象事業】** 優良木造建築物等整備推進事業(普及拡大段階の木造化技術を活用したプロジェクトを支援する事業)。カーボンニュートラルの実現に向け、炭素貯蔵効果が期待できる木造の中高層住宅・非住宅建築物について、優良なプロジェクトに対して支援を行う。※第Ⅰ期及び第Ⅱ期で本事業と併せて募集した「サステナブル建築物等先導事業(木造先導型)」の第Ⅲ期募集は行わない。

**【補助要件】** 次の①～⑤を満たすもの。①主要構造部に木材を一定以上使用する木造の建築物等(木造と他の構造との併用を含む)。②耐火構造又は準耐火構造とすることが求められるもの。③不特定の者の利用又は特定多数の者の利用に供するもの(劇場、病院、ホテル、共同住宅、学校、児童福祉施設、美術館、百貨店、商業施設、展示場、事務所等)。④多数の利用者等に対する木造建築物等の普及啓発に関する取組みがなされるもの。⑤省エネ基準に適合するもの(公的主体が事業者の場合は、ZEH・ZEBの要件を満たすもの)。

**【補助事業者】** 民間事業者等。**【補助対象費用】** ◇調査設計計画費のうち木造化に係る費用。◇建設工事費のうち木造化による掛かり増し費用相当額。**【補助率・上限額】** 1/3等(上限3億円)。**【募集締切】** 12月9日(金)。**【採択時期の目安】** 令和5年1月中旬頃。

応募方法など詳細については、下記の評価事務局URLを参照すること。

[URL] [https://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_001121.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_001121.html)  
<http://www.sendo-shien.jp/04/>

[令和4年度サステナブル建築物等先導事業(木造先導型)及び  
優良木造建築物等整備推進事業 評価事務局]

**【問合せ先】** 住宅局 住宅生産課 木造住宅振興室 03—5253—8111 内線 39413、39455



## お知らせ

### 省エネ・省資源対策推進会議、「冬季の省エネルギーの取組み」を決定

経済産業省は、省エネルギー・省資源対策推進会議省庁連絡会議において、「冬季の省エネルギーの取組みについて」を決定した。

同連絡会議は、関係政府機関で構成されており、毎年、夏と冬に開催されている。この決定に基づき、各方面に省エネルギー・節電の取組みを呼びかけるとともに、各種コンテンツを用いて省エネ・節電についての周知等を行うことにより、国、地方公共団体、事業者及び国民が一体となった省エネルギーの取組みをより一層推進することとしている。また、政府自らも率先して、暖房中の室温の適正化や照明の削減など、省エネルギーの取組みを実践する。さらに、事業者及び国民に対しては、関連サイト「省エネ・節電特設サイト」に掲載して

いる冬季の省エネ・節電メニュー、リーフレット(オフィス向け・家庭向け)を参考にして、省エネに取り組むよう要請している。

**【冬季の省エネルギーの取組みについて(一部を抜粋)】 産業界(関係団体、関係業界等)、地方公共団体、NPO等に対する周知及び協力要請[住宅・ビル等の省エネルギー対応]**

2021年10月に閣議決定された、第6次エネルギー基本計画においては、2030年に目指すべき住宅・建築物の姿として、「2030年度以降新築される住宅・建築物について、ZEH・ZEB基準の水準の省エネ性能の確保を目指す」とともに、「2030年において新築戸建住宅の6割に太陽光発電設備が設置されることを目指す」とされている。これを踏まえ、住宅・ビル等の新築、改修に当たっては、省エネと再エネを組み合わせることで一次エネルギーの収支をゼロとすることを目指したZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)・ZEB(ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)化を進めること。また、建築物の熱の損失は、多くが開口部を経由して行われることに鑑み、総合資源エネルギー調査会省エネルギー・新エネルギー分科会省エネルギー小委員会建築材料等判断基準ワーキンググループにおいて窓(サッシ及び複層ガラス)の建材トップランナー制度が見直されており、新たな目標基準値として、2030年までに窓全体の熱貫流率が市場平均で $2.08[W/m^2 \cdot K]$ となることを目指すこととされたことを踏まえ、断熱性能の高い適切な窓を選択すること。

加えて、ZEHデベロッパーやZEBプランナーにおいては、第6次エネルギー基本計画においても、「公共建築物における率先した取組みを図る」とされていることを踏まえ、ZEH-M設計ガイドラインや、ZEBパンフレット、ZEB設計ガイドライン等を活用し、地方公共団体に対してZEH・ZEB化の検討を積極的に働きかけること。また、住宅・ビル等の販売又は賃貸を行う事業者は、その販売又は賃貸を行う住宅・ビル等について、省エネ性能表示のガイドラインに基づき、エネルギー消費性能を表示するよう努めること。また、表示に際しては、ZEH-Mマーク、ZEBマーク等を活用して、光熱費低減等のZEH-M、ZEBのメリットを積極的に発信すること。

加えて消費者への認知度向上を図るため、ZEHビルダー/プランナーを始めとするZEHに関係する事業者は、2021年3月に経済産業省、国土交通省及び環境省の3省連名で発出した「ZEHの認知度向上に向けた官民連携による広報活動について(依頼)」を踏まえ、インターネットやテレビ、雑誌等の広報媒体を介して、ZEHマークとともに光熱費低減やヒートショック関連の健康リスクの低減といったZEHのメリットを積極的に発信すること。また、ダイヤモンドリスponsに対応した時間帯別・季節別の電気料金メニューが選択できる場合はその活用に努めるとともに、エネルギー管理システム(HEMS・BHEMS等)の導入により、住宅の住まい方、ビルの運用方法の改善によるピーク対策及び省エネルギーに努めること。ビル等においては、省エネルギー診断やESCO事業等を活用し、より高効率な設備・機器の導入や適切な運転方法への見直し等により、省エネルギー化を進めること。

詳細については下記URLを参照すること。

[URL] <https://www.meti.go.jp/press/2022/11/20221101001/20221101001.html>  
(経済産業省「冬季の省エネルギーの取組みについて」)

**【問合せ先】** 経済産業省 資源エネルギー庁 省エネルギー・新エネルギー部  
省エネルギー課 03-3501-1511 内線 4541~4