

2022.12.2

No. 0474

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers

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/>

今週の
フラッシュ

発売戸数は首都圏が前年比 34.7%増、近畿圏 45.5%増**～不動産経済研究所、10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10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34.7%増の2768戸で、3か月ぶりの増加となった。

発売物件数は全147物件で、前年同月の143物件を4物件上回った。100戸以上発売した物件は1物件だった(前年同月はなし)。全147物件のうち、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40物件・1571戸で、前年同月の26物件・834戸を物件数で14物件上回り、戸数でも737戸上回っている。

新規発売戸数に対する契約戸数は1991戸で、初月契約率は71.9%。前年同月(71.4%)と比べると0.5ポイント(P)アップし、5か月ぶりに70%を上回った。

【首都圏】[発売戸数]2768戸(前年同月比34.7%増)。エリア別にみると、東京23区1080戸(同0.8%増)、東京都下170戸(同44.1%増)、神奈川県632戸(同18.6%増)、埼玉県464戸(同222.2%増)、千葉県422戸(同123.3%増)。全てのエリアが増加となり、中でも埼玉県と千葉県は2倍以上、東京都下は4割増と伸ばしている。東京23区のシェアは39.0%。**[契約率・価格]**◇初月契約率は71.9%(前年同月比0.5P増)。エリア別にみると、東京23区64.5%、東京都下80.6%、神奈川県86.2%、埼玉県68.5%、千葉県69.7%。東京都下と神奈川県が80%を上回った一方で、東京23区、埼玉県、千葉県は60%台となっている。◇1戸当たりの平均価格は6787万円(前年同月比0.5%上昇)、㎡単価は99.5万円(同5.9%下落)。平均価格は2か月連続のアップ、㎡単価は2か月ぶりのダウンとなった。**[専有面積・即日完売戸数など]**◇平均専有面積は68.22㎡(前年同月比6.8%拡大)。◇即日完売物件は2物件・47戸(シェア1.7%)。◇フラット35登録物件戸数は2285戸(同82.6%)。◇販売在庫は10月末時点で4945戸。前月末比148戸増加、前年同月末比は431戸減少。**[11月の発売予測]**4500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45.5%増の2120戸となり、3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958戸(同63.5%増)、大阪府下386戸(同57.6%増)、神戸市部188戸(14.9%減)、兵庫県下305戸(同30.3%増)、京都市部161戸(同257.8%増)、京都府下50戸(同6.4%増)、奈良県38戸(同1800.0%増)、滋賀県34戸(同54.7%減)、和歌山県0戸(前年同月2戸)。**[契約率・価格など]**◇初月契約率は74.4%(前年同月比17.1P増)。3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 5374 万円(前年同月比 27.3%上昇)。㎡単価は 83.5 万円(同 16.0%上昇)。高単価エリアの大阪市部と京都市部が牽引し、10 月としては、平均価格は 1991 年(5817 万円)以来、㎡単価は調査開始(1973 年)以来の最高値。◇販売在庫は 10 月末時点で 3542 戸。前月末比 146 戸増加、前年同月末比 259 戸減少。[11 月の発売予測]1800 戸程度となる見通し。

〔URL〕 <https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/527/tirla6w.pdf> (首都圏)

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/526/irla6wN.pdf> (近畿圏)

【問合先】 企画調査部 03—3225—5301



調査統計

国交省、10 月の建設労働需給調査、全国 8 職種の過不足率は 1.4%の不足

国土交通省は、令和 4 年 10 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 10 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、10 月が 1.4%の不足、前月(9 月)が 1.8%の不足となり、前月比 0.4 ポイント(P)不足幅が縮小(前年同月比 0.4 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、10 月が 1.6%の不足、前月(9 月)が 1.9%の不足となり、前月比 0.3 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(12 月及び 1 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 10 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)=+2.3%(前月比+0.2 P、前年同月比+1.2 P)◇型わく工(建築)=+3.4%(同▲1.8 P、同+0.6 P)◇左官=+1.5%(同▲2.6 P、同▲0.8 P)◇とび工=+1.0%(同 0.0 P、同+0.1 P)◇鉄筋工(土木)=+2.1%(同▲0.1 P、同+1.3 P)◇鉄筋工(建築)=+1.4%(同▲1.2 P、同+1.0 P)◇6 職種計=+1.9%(同▲0.6 P、同+0.6 P)◇電工=+0.6%(同+0.2 P、同+0.4 P)◇配管工=+0.9%(同+0.2 P、同▲0.3 P)◇8 職種計=+1.4%(同▲0.4 P、同+0.4 P)。

〔URL〕 https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo14_hh_000001_00120.html

【問合先】 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、11 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 11 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)、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]=セメント、生コン、アスファルト合材(新材・再生材)、木材(型枠用合板)、異形棒鋼が「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」。

[URL] https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo14_hh_000001_00122.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

東京都、9月の新設住宅着工戸数、前年比9.9%増で2か月連続の増加

東京都は、都内における令和4年9月及び第3四半期(7～9月)の「新設住宅着工戸数」をまとめた。

【令和4年9月】1万1039戸。前年同月比では、持家が減少したが、貸家、分譲住宅は共に増加したため、全体で9.9%増と2か月連続の増加となった。

[利用関係別]◇持家1334戸(前年同月比12.6%減、8か月連続の減少)。◇貸家5746戸(同3.6%増、3か月連続の増加)。◇分譲住宅3951戸(同34.7%増、2か月連続の増加)。うち、マンション2395戸(同68.8%増、2か月連続の増加)、一戸建て1498戸(同1.6%増、2か月ぶりの増加)。[地域別]◇都心3区(千代田区、中央区、港区)214戸(同31.8%減、5か月連続の減少)。◇都心10区(千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、墨田区、江東区、渋谷区、豊島区)2526戸(同3.7%増、6か月ぶりの増加)。◇区部全体8582戸(同9.5%増、2か月連続の増加)。◇市部2417戸(同11.1%増、2か月ぶりの増加)。

【令和4年第3四半期】3万2980戸。前年同期比では、持家が減少したが、貸家、分譲住宅は共に増加したため、全体で1.2%増と2期ぶりの増加となった。

[利用関係別]◇持家3938戸(前年同期比12.1%減、3期連続の減少)。◇貸家1万6876戸(同2.5%増、4期連続の増加)。◇分譲住宅1万2079戸(同4.6%増、3期ぶりの増加)。うち、マンション7449戸(同6.2%増、5期ぶりの増加)、一戸建て4470戸(同1.2%増、5期連続の増加)。[地域別]◇都心3区730戸(同62.5%減、2期連続の減少)。◇都心10区7535戸(同7.9%減、3期連続の減少)。◇区部全体2万5359戸(同3.3%減、3期連続の減少)。◇市部7539戸(同20.0%増、2期ぶりの増加)。

[URL] <https://www.metro.tokyo.lg.jp/tosei/hodohappyo/press/2022/11/08/04.html>

【問合先】住宅政策本部 住宅企画部 企画経理課 03—5320—4932



意見募集

「既存住宅状況調査方法基準の一部を改正する告示案」、12/22まで募集

国土交通省は、「既存住宅状況調査方法基準」(平成29年国土交通省告示第82号)の一部改正を検討しており、広く国民の意見を12月22日(木)まで募集している。

【改正の概要】①鉄筋の本数及び間隔に係る検査の合理化=既存住宅状況調査の対象となる既存住宅(以下「対象住宅」)の構造ごとに規定する部位等における鉄筋の本数及び間隔について、構造耐力上問題のある不足が認められるかどうかを電磁レーダー法又は電磁誘導法により調査するものとしているところ、このたび、対象住宅が「建築基準法」(昭和25年法律第201

号)の検査済証等が交付された住宅である場合には、鉄筋の本数及び間隔に係る検査の省略を可能とする。ただし、調査対象部位に係る劣化事象その他不具合である事象(以下「劣化事象等」)がない場合に限る。②コンクリートの圧縮強度に係る検査の合理化＝対象住宅が鉄骨造又は鉄筋コンクリート造等で、階数(地階を含む)が4以上又は延べ面積500㎡以上である場合の構造ごとに規定する部位等におけるコンクリート圧縮強度について、構造耐力上問題のある不足が認められるかどうかを日本工業規格により調査するものとしているところ、このたび、対象住宅について、建築基準法の確認済証等の設計図書等において同等の検査の実施が確認でき、かつ、同法の検査済証等が交付された住宅である場合には、コンクリートの圧縮強度に係る検査の省略を可能とする。ただし、調査対象部位に係る劣化事象等がない場合に限る。③デジタルを活用した方法の追加＝既存住宅状況調査について、新たに、無人航空機を用いた調査等のデジタルを活用した調査方法であって、目視等による調査と同等の精度が確保される方法による調査を可能とすることとする。④その他所要の規定の整備。

【意見募集対象】既存住宅状況調査方法基準の一部を改正する告示案。

【意見の提出先・提出方法】意見提出フォームの利用又は意見提出様式にならない、①インターネットの電子政府の総合窓口(e-Gov)意見提出フォーム、②電子メール、③郵送のいずれかの方法で、国土交通省住宅局参事官(住宅瑕疵担保対策担当)付意見募集担当宛に、日本語で意見を提出すること。【意見募集締切】12月22日(木)まで(必着)。【スケジュール(予定)】公布：12月下旬～令和5年1月中旬。施行：令和5年4月1日。

意見募集対象や意見提出方法などの詳細は、下記URLを参照すること。

〔URL〕<https://public-comment.e-gov.go.jp/servlet/Public?CLASSNAME=PCMMSTDETAIL&id=155220722&Mode=0>
(電子政府の総合窓口 e-Gov 案件詳細)

【問合先】国土交通省 住宅局 参事官(住宅瑕疵担保対策担当)付 意見募集担当
03—5253—8111 内線 39445、39448、39446



プレハブ建築協会、「すまい・まちづくりシンポジウム」12月8日開催

(一社)プレハブ建築協会は、すまい・まちづくりシンポジウム2022「変化を受け入れ、変化をリードするそんなまちが生き残る～地方自治体との連携、住民主導の街づくり～」を12月8日(木)にWEBセミナーで開催する。

現在、人口減少・少子高齢化・生活インフラの老朽化・都市の一極集中による空き家問題等、様々な社会構造の変化と環境変化により旧来のまちづくり思想を見直す時期にきていると感じている。この変化を柔軟に受け入れ、新しい価値をつくっていくことが求められる。地方自治体との連携はもとより地域住民が自主的に街づくりに参画することが未来につながるまちづくりであると捉え、これからのすまい・まちづくりを参加者と一緒に考えるシンポジウムを行う。

【開会挨拶】上田眞氏[(一社)プレハブ建築協会地域・まちづくり分科会代表幹事]。

【基調講演】これからの郊外住宅について～地方自治体との連携から生まれる新たなまちづくり～＝大島芳彦氏[(株)ブルースタジオクリエイティブディレクター、建築家]。郊外型地域

再生は、地域住民が主役になり自分達のまちを活性化するのが理想ではあるが、生活インフラの再構築、高齢者の住居問題、必要な商業施設誘致等、様々な課題が山積している。この課題を解決するためには、地方自治体と民間事業者の連携が不可欠だと考える。基調講演では、これらの課題解決を地域住民と取り組んだ活動を大阪府大東市にある『morineki』プロジェクトを通じて説明する。

【事例紹介・パネルディスカッション】＜コーディネーター＞齊藤広子氏[横浜市立大学国際教養学部教授]。＜事例紹介＞①静岡県島田市「しまだあさひガーデンプレイス」“豊かな暮らし空間創生住宅地 認定制度”＝温井達也氏[㈱プレイスメイキング研究所代表取締役]、②福岡県宗像市「日の里再生プロジェクト」“誰かにつくってもら『まちづくり』ではなく、地域の人達が変化させていく『さとづくり』を”＝馬越重治氏[㈱エス・コンセプト代表取締役]、③神奈川県横浜市「上郷ネオポリス」“持続できる街を目指して 上郷ネオポリスの挑戦”＝瓜坂和昭氏[大和ハウス工業㈱リブネスタウン事業推進部担当部長]。※パネリストとして、基調講演の大島芳彦氏も参加する。

【日時】12月8日(木) 13:00～15:30(10分前よりアクセス受付開始)。**【開催方法】**WEBセミナー。**【定員】**500名。**【参加費】**無料。**【申込締切】**12月5日(月)。

申込方法など詳細については、下記URLを参照すること。

【URL】 https://www.purekyo.or.jp/bukai/jyutaku/seminar_symposium/data/2022sumai-machi.pdf

【問合先】 業務第二部 シンポジウム担当 E-mail: jyutaku@purekyo.or.jp



講演会

日本不動産研究所、令和4年度定期講演会 JREI ウェビナー、12/9 開催

(一財)日本不動産研究所(JREI)は、令和4年度定例講演会 JREI ウェビナー「2023年の不動産市場の展望とホテル市場の行方」を12月9日(金)に開催する。

同研究所では、公益活動の一環として、不動産を巡る最新動向を伝える定例講演会を本年も行う。いわゆるコロナ禍での生活も常態化しつつある。経済はもちろん、不動産市場においても大きな変化が生じている。特にかつてインバウンド需要に支えられてきたホテル市場は、コロナ禍において大きなダメージを受けた。急激に進む円安の下、景気促進策が施される中で、2023年の日本の不動産市場、特にホテル市場の見通しについて、同研究所の担当職員が報告する。

【講演①】 ホテルマーケットの道標＝山田耕司氏[(一財)日本不動産研究所金融ソリューション部専門プロジェクト室シニアディレクター、マーケットリサーチチームチーフアナリスト]。**【講演②】** 2023年の不動産市場＝吉野薫氏[(一財)日本不動産研究所研究部不動産エコノミスト]。

【日時】12月9日(金) 10:30～12:00(参加可能 10:25 から)。**【開催方法】** ウェブセミナー(※視聴はオンライン上でのみ可能)。**【申込締切】**12月8日(木) 15:00 まで。先着順。

【定員】500名。**【参加費】**無料。申込方法など詳細は、下記URLを参照すること。

【URL】 <https://www.reinet.or.jp/?p=30047>

【問合先】 企画部 JREI セミナー事務局 03—3503—5330