

# 週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers

今週の  
フラッシュ

中古Mの成約件数は前年比 1.6%減、価格は 6.2%上昇

～東日本レイズ、2022年12月の首都圏・不動産流通市場

(公財)東日本不動産流通機構(通称:東日本レイズ)は、2022年12月度の「レイズシステム利用実績報告(東日本)」と月例「首都圏不動産流通市場の動向～マーケットウォッチ」をまとめた。東日本のレイズシステム利用実績は、新規登録件数が22万7261件で前年同月比1.8%増加、このうち売物件の登録件数は5万7346件で同32.7%増加し、賃貸物件の登録件数は16万9915件で同5.6%減少した。成約報告をみると、売物件が7110件で同2.1%減少、賃貸物件が1万5573件で同10.4%増加、成約報告の合計は2万2683件で同6.2%増加し、前年水準を上回った。

2022年12月の首都圏[1都3県・6地域=東京都(東京都区部、多摩地区)、埼玉県、千葉県、神奈川県(横浜市・川崎市、神奈川県他)]のマーケット概況をみると、中古マンションの成約件数は2835件で前年同月比1.6%減少し、5か月連続で前年同月を下回った。成約㎡単価は69.94万円で同9.0%上昇し、2020年5月から32か月連続で前年同月を上回った。前月比も0.4%上昇した。成約価格は4373万円で前年同月比6.2%上昇し、2020年6月から31か月連続で前年同月を上回った。成約専有面積は62.52㎡で同2.5%縮小し、2021年6月から19か月連続で前年同月を下回った。地域別の成約件数をみると、東京都区部以外の地域が前年同月比で減少が続いた。東京都区部は1295件で前年同月比6.6%増加し、5か月ぶりに前年同月を上回った。多摩地区は283件で同7.5%減少し、5か月連続で前年同月を下回った。横浜市・川崎市は462件で同7.6%減少し、12か月連続で前年同月を下回った。神奈川県他は167件で同6.7%減少し、5か月連続で前年同月を下回った。埼玉県は319件で同4.2%減少し、12か月連続で前年同月を下回った。千葉県は309件で同11.2%減少の2桁減となり、5か月連続で前年同月を下回った。

地域別の成約㎡単価は全ての地域が前年同月比で上昇が続いた。東京都区部は101.80万円で前年同月比6.5%上昇し、2020年5月から32か月連続で前年同月を上回った。多摩地区は50.01万円で同7.7%上昇し、2021年3月から22か月連続で前年同月を上回った。横浜市・川崎市は58.35万円で同2.9%上昇し、2020年6月から31か月連続で前年同月を上回った。神奈川県他は42.08万円で同22.2%上昇の大幅上昇となり、2020年12月から25か月連続で前年同月を上回った。埼玉県は39.08万円で同2.9%上昇し、2020年6月から31か月連続で前年同月を上回った。千葉県は37.21万円で同10.8%上昇の2桁上昇となり、2020年8月から29か月連続で前年同月を上回った。

中古戸建住宅の成約件数は1036件で前年同月比10.5%減少の2桁減となり、12か月連続

で前年同月を下回った。成約価格は3872万円で同8.7%上昇し、2020年11月から26か月連続で前年同月を上回った。前月比も1.5%上昇した。

#### 《2022年12月度のレインズシステム利用実績(東日本)の概要》

[新規登録件数]22万7261件(前年同月比1.8%増)、うち◇売物件=5万7346件(同32.7%増)◇賃貸物件=16万9915件(同5.6%減)。[成約報告件数]2万2683件(同6.2%増)、うち◇売物件=7110件(同2.1%減)◇賃貸物件=1万5573件(同10.4%増)。[条件検索]1052万54件(同2.4%増)。[図面検索]1997万4020件(同0.1%減)。[東日本月末在庫状況]54万6276件(同0.2%減)、うち◇売物件=15万9304件(同14.9%増)◇賃貸物件=38万6972件(同5.3%減)。[総アクセス件数]3574万6161件(同2.5%増)。

#### 《2022年12月度の首都圏不動産流通市場の動向(成約状況)》

【中古マンション】◇件数=2835件(前年同月比1.6%減)。◇平均㎡単価=69.94万円(同9.0%上昇)。◇平均価格=4373万円(同6.2%上昇)。◇平均専有面積=62.52㎡(同2.5%縮小)。◇平均築年数=23.86年(前年同月22.81年)。◇新規登録件数=1万4570件(前月比0.7%増)。【中古戸建住宅】◇件数=1036件(前年同月比10.5%減)。千葉県以外の地域が前年同月比で減少が続き、東京都区部と多摩地区、埼玉県は12か月連続で前年同月を下回った。◇平均価格=3872万円(同8.7%上昇)。全ての地域が前年同月比で上昇し、千葉県は22か月連続、神奈川県他は18か月連続、東京都区部は12か月連続、埼玉県は8か月連続で前年同月を上回った。◇平均土地面積=145.34㎡(同9.9%拡大)。◇平均建物面積=106.11㎡(同4.1%拡大)。◇平均築年数=21.99年(前年同月21.81年)。◇新規登録件数=4231件(前月比6.8%減)。【新築戸建住宅】◇件数=324件(前年同月比7.6%増)、2か月ぶりの増加。◇平均価格=4436万円(同5.8%上昇)、26か月連続の上昇。◇平均土地面積=124.97㎡(同1.5%拡大)、3か月連続の拡大。◇平均建物面積=100.08㎡(同2.9%拡大)、3か月連続の拡大。【土地(面積100~200㎡)】◇件数=355件(前年同月比9.2%減)、17か月連続の減少。◇平均㎡単価=23.41万円(同11.6%上昇)、14か月連続の上昇。◇平均価格=3495万円(同15.7%上昇)、14か月連続の上昇。

[URL] <http://www.reins.or.jp/library/2022.html> (月例マーケットウォッチ)  
<http://www.reins.or.jp/overview/#report> (レインズシステム利用実績報告)

【問合せ】03—5296—9350

## 調査統計

### 国土省、令和4年9月の不動産価格指数(住宅総合)は前月比0.7%上昇

国土交通省は、令和4年9月分の「不動産価格指数(住宅)・季節調整値及び不動産取引件数・面積(住宅)」と令和4年第3四半期(7~9月)分の「不動産価格指数(商業用不動産)・季節調整値」をまとめた。令和4年9月分の「不動産価格指数(住宅)・季節調整値」(2010年平均=100)によると、全国の住宅総合指数は133.3で前月比0.7%上昇、3か月連続でアップした。内訳は◇住宅地=111.6(前月比0.3%下落)◇戸建住宅=117.1(同0.0%上昇)◇マンション(区分所有)=186.7(同1.8%上昇)。令和4年第3四半期分の全国の「不動産価格指数(商業用不動産)・季節調整値」(2010年平均=100)は、「店舗」が150.1、「オフィス」が155.8、

「倉庫」が 104.4、「工場」が 110.0、「マンション・アパート(一棟)」が 156.4 となった。これらを総合した「建物付土地総合指数」は 149.6 で前期比 0.2%下落、5 期ぶりにダウンした。また、「商業地」が 109.7、「工業地」が 110.1 となり、これらを総合した「土地総合指数」は 110.1 で同 1.3%上昇、4 期連続でアップした。「商業用不動産総合指数」(建物付土地総合、土地総合)は 133.8 で同 0.8%上昇、5 期連続でアップした。

**[令和 4 年 9 月分の「不動産価格指数(住宅)及び不動産取引件数・面積(住宅)」の概要]**

全国の不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1 万 7670 件(前年同月比 11.1%増)、446 万 7126 m<sup>2</sup>(同 9.1%拡大)◇マンション=1 万 7916 件(同 12.3%増)、94 万 366 m<sup>2</sup>(同 9.4%拡大)。

〈南関東圏(埼玉・千葉・東京・神奈川)〉◇住宅総合指数=139.0(前月比 0.7%下落)◇住宅地=117.3(同 3.0%下落)◇戸建住宅=117.3(同 2.9%下落)◇マンション=179.8(同 1.2%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=4427 件(前年同月比 10.8%増)、73 万 8045 m<sup>2</sup>(同 8.6%拡大)◇マンション=1 万 222 件(同 13.0%増)、50 万 875 m<sup>2</sup>(同 9.9%拡大)。〈名古屋圏(岐阜・愛知・三重)〉◇住宅総合指数=116.5(前月比 0.4%上昇)◇住宅地=97.3(同 2.9%下落)◇戸建住宅=112.3(同 2.9%上昇)◇マンション=180.0(同 0.9%下落)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1102 件(前年同月比 5.2%増)、27 万 517 m<sup>2</sup>(同 5.2%拡大)◇マンション=868 件(同 4.6%増)、5 万 4349 m<sup>2</sup>(同 0.3%縮小)。〈京阪神圏(京都・大阪・兵庫)〉◇住宅総合指数=137.9(前月比 1.5%上昇)◇住宅地=121.5(同 7.5%上昇)◇戸建住宅=121.6(同 1.2%上昇)◇マンション=184.5(同 1.0%下落)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=2741 件(前年同月比 9.1%増)、42 万 9153 m<sup>2</sup>(同 15.0%拡大)◇マンション=3784 件(同 14.6%増)、20 万 1058 m<sup>2</sup>(同 12.1%拡大)。

〈東京都〉◇住宅総合指数=148.5(前月比 0.9%下落)◇住宅地=121.9(同 6.5%下落)◇戸建住宅=122.7(同 4.7%下落)◇マンション=182.6(同 1.0%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1158 件(前年同月比 7.0%増)、14 万 5595 m<sup>2</sup>(同 12.7%拡大)◇マンション=6026 件(同 16.4%増)、25 万 7201 m<sup>2</sup>(同 14.3%拡大)。〈愛知県〉◇住宅総合指数=121.0(前月比 1.6%上昇)◇住宅地=100.4(同 3.7%下落)◇戸建住宅=114.4(同 6.2%上昇)◇マンション=185.6(同 0.7%下落)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=555 件(前年同月比 1.5%増)、11 万 2689 m<sup>2</sup>(同 0.2%拡大)◇マンション=810 件(同 6.0%増)、5 万 288 m<sup>2</sup>(同 1.0%拡大)。〈大阪府〉◇住宅総合指数=140.2(前月比 0.4%上昇)◇住宅地=135.5(同 14.8%上昇)◇戸建住宅=116.1(同 3.5%下落)◇マンション=183.0(同 1.8%下落)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1439 件(前年同月比 13.2%増)、17 万 942 m<sup>2</sup>(同 11.8%拡大)◇マンション=2377 件(同 19.4%増)、11 万 8580 m<sup>2</sup>(同 17.1%拡大)。

[URL] [https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo05\\_hh\\_000001\\_00092.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo05_hh_000001_00092.html)

**【問合せ先】** 不動産・建設経済局 不動産市場整備課 03—5253—8111 内線 30214

## 国交省、令和 4 年 11 月の建設労働需給、全国 8 職種の過不足率は 1.3%の不足

国土交通省は、令和 4 年 11 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 11 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、11月が1.3%の不足、前月(10月)が1.4%の不足となり、前月比0.1ポイント(P)不足幅が縮小(前年同月比0.4P不足幅が拡大)した。また、東北地域の8職種の過不足率は、11月が1.6%の不足、前月(10月)も1.6%の不足となり、前月比0.0P不足幅が均衡(前年同月比1.9P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(1月及び2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11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)=+2.0%(前月比▲0.3P、前年同月比+0.7P)◇型わく工(建築)=+2.9%(同▲0.5P、同+1.4P)◇左官=+3.2%(同+1.7P、同+0.4P)◇とび工=+1.3%(同+0.3P、同+0.1P)◇鉄筋工(土木)=+1.2%(同▲0.9P、同+0.3P)◇鉄筋工(建築)=+0.6%(同▲0.8P、同+0.2P)◇6職種計=+1.7%(同▲0.2P、同+0.5P)◇電工=+0.7%(同+0.1P、同+0.5P)◇配管工=+0.7%(同▲0.2P、同▲0.4P)◇8職種計=+1.3%(同▲0.1P、同+0.4P)。

[URL] [https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo14\\_hh\\_000001\\_00124.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo14_hh_000001_00124.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、令和4年12月の全国主要建設資材の需給は調査対象において「均衡」

国土交通省は、令和4年12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、アスファルト合材(新材・再生材)が「やや上昇」、その他の資材は「横ばい」。[需給動向]=全ての調査対象資材において「均衡」。[在庫状況]=全ての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)が「やや上昇」、その他の資材は「横ばい」。[需給動向]=全ての調査対象資材において「均衡」。[在庫状況]=骨材(再生砕石)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\\_00125.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo14_hh_000001_00125.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

## 市場動向

### 2022年11月の首都圏・新築戸建の平均登録価格は0.1%上昇、アットホーム調べ

アットホームがまとめた2022年11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0.1%上昇して4492万円となった。13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。東京23区、横浜市・川崎市、埼玉県(さいたま市/他)、千葉県西部の5エリアで2017年1月以降の最高額を更新した。[首都圏8エリアの平均登録価格]◇東京23区=6806万円(前月比0.9%上昇、前年同月比10.5%上昇)◇東京都下=4677万円(同1.3%下落、同5.2%上昇)◇横浜市・川崎市=5188万円(同0.2%上昇、同8.6%上昇)◇神奈川県他=4005万円(同0.6%下落、同9.2%上昇)◇さいたま市=4446万円(同1.2%上昇、同7.2%

上昇)◇埼玉県他=3618万円(同0.4%上昇、同6.2%上昇)◇千葉県西部=4219万円(前月比1.0%上昇、同9.3%上昇)◇千葉県他=3159万円(同0.2%上昇、同7.6%上昇)。

【URL】<https://athome-inc.jp/news/data/market/shinchiku-kodate-kakaku-202211/>

【問合せ先】広報担当 03—3580—7504



## お知らせ

### 10月1日から消費税の仕入税額控除の方式として「インボイス制度」開始

令和5年10月1日から、消費税の仕入税額控除の方式として「インボイス制度(適格請求書等保存方式)」が開始される。「インボイス(適格請求書)」を発行できるのは、「インボイス発行事業者」に限られ、この「インボイス発行事業者」になるためには、登録申請書を提出し、登録を受ける必要がある。

＜「インボイス制度」の支援措置＞インボイス制度の支援措置について、令和4年12月に令和5年度税制改正の大綱が閣議決定され、また、令和4年度補正予算で各種補助金が拡充された。各種支援措置は次のとおり。

【小規模事業者向け】◇免税事業者からインボイス発行事業者になった場合の税負担・事務負担を軽減するため、売上税額の2割を納税額とすることができる。[対象者]免税事業者からインボイス発行事業者になった者(2年前[基準期間]の課税売上が1000万円以下等の要件を満たす者)。[対象期間]令和5年10月1日～令和8年9月30日を含む課税期間(※個人事業者は、令和5年10～12月の申告から令和8年分の申告まで対象)。◇持続化補助金について、免税事業者がインボイス発行事業者に登録した場合、補助上限額が一律50万円加算される。[対象者]小規模事業者。[補助上限]50～200万円(補助率2/3以内[※一部の類型は3/4以内])→100～250万円(インボイス発行事業者の登録で50万円プラス)。[補助対象]税理士相談費用、機械装置導入、広報費、展示会出展費、開発費、委託費等。

【中小事業者向け】◇IT導入補助金(デジタル化基盤導入類型)について、安価な会計ソフトも対象となるよう、補助下限額が撤廃された。[対象者]中小企業・小規模事業者等。[補助額]ITツール=50万円まで(補助率3/4以内)、50～350万円(補助率2/3以内)。PC・タブレット等=10万円まで(補助率1/2以内)。レジ・券売機等=20万円まで(補助率1/2以内)。[補助対象]ソフトウェア購入費、クラウド利用費(最大2年分)、ハードウェア購入費等。◇1万円未満の課税仕入れ(経費等)について、インボイスの保存がなくても帳簿の保存のみで仕入税額控除ができる。[対象者]2年前(基準期間)の課税売上が1億円以下又は1年前の上半期(個人は1～6月)の課税売上が5000万円以下の者。[対象期間]令和5年10月1日～令和11年9月30日。

【すべての者が対象】◇1万円未満の値引きや返品等について、返還インボイスを交付する必要がなくなる。振込手数料分を値引処理する場合も対象。[対象期間]適用期限はない。◇令和5年4月以降の申請でも制度開始時に登録が可能。

インボイス制度の詳細については、下記の国税庁URLを参照すること。

【URL】<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/zeimokubetsu/shohi/keigenzeiritsu/invoice.htm>

【問合せ先】インボイスコールセンター 0120—205—553(無料)