

2023.3.17

No. 0487

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

中古Mの成約件数は前年比 3.0%増、価格は 8.3%上昇

～東日本レイズ、2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、2023年2月度の「レイズシステム利用実績報告」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。東日本会員のレイズシステムへのアクセス状況は、登録件数が26万5676件で前年同月比0.5%増加、このうち売物件の登録件数は6万4916件で同36.5%増加し、賃貸物件の登録件数は20万760件で同7.4%減少した。成約報告をみると、売物件が7604件で同0.7%減少、賃貸物件が2万4131件で同11.6%増加、成約報告の合計は3万1735件で同8.4%増加し、前年水準を上回った。

2023年2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3240件で前年同月比3.0%増加し、7か月ぶりに前年同月を上回った。成約㎡単価は68.71万円で同9.9%上昇し、2020年5月から34か月連続で前年同月を上回った。前月比も0.6%上昇した。成約価格は4359万円で前年同月比8.3%上昇し、2020年6月から33か月連続で前年同月を上回った。成約専有面積は63.43㎡で同1.4%縮小し、2021年6月から21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、東京都区部と横浜市・川崎市、千葉県が前年同月比で増加した。東京都区部は1397件で前年同月比9.5%増加した。多摩地区は294件で同14.0%減少の2桁減となり、7か月連続で前年同月を下回った。横浜市・川崎市は578件で同9.9%増加し、2021年12月以来14か月ぶりに前年同月を上回った。神奈川県他は224件で同0.9%減少し、ほぼ横ばいながら7か月連続で前年同月を下回った。埼玉県は354件で同12.8%減少の2桁減となり、2022年1月から14か月連続で前年同月を下回った。千葉県は393件で同6.2%増加し、7か月ぶりに前年同月を上回った。

地域別の成約㎡単価は全ての地域が前年同月比で上昇した。東京都区部は98.94万円で前年同月比6.3%上昇し、2020年5月から34か月連続で前年同月を上回った。多摩地区は52.31万円で同13.6%上昇の2桁上昇となった。横浜市・川崎市は59.62万円で同5.2%上昇し、2020年6月から33か月連続で前年同月を上回った。神奈川県他は43.57万円で同20.9%上昇の大幅上昇となり、2020年12月から27か月連続で前年同月を上回った。埼玉県は41.57万円で同8.1%上昇し、2020年6月から33か月連続で前年同月を上回った。千葉県は38.88万円で同12.6%上昇の2桁上昇となり、2020年8月から31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1057件で前年同月比13.4%減少の2桁減となり、2022年1月から14か月連続で前年同月を下回った。成約価格は3863万円で同2.5%上昇し、2020年11月から28か月連続で前年同月を上回った。前月比も0.9%上昇した。成約土地面積は同4.8%拡大し、成約建物面積も同1.1%拡大した。

《2023年2月度のレインズシステム利用実績報告》

【東日本会員のアクセス状況】[登録件数]26万5676件(前年同月比0.5%増)、うち◇売物件=6万4916件(同36.5%増)◇賃貸物件=20万760件(同7.4%減)。[成約報告件数]3万1735件(同8.4%増)、うち◇売物件=7604件(同0.7%減)◇賃貸物件=2万4131件(同11.6%増)。[条件検索性件数]1281万3644件(同5.9%増)。[図面検索性件数]2675万9728件(同10.1%増)。[総アクセス件数]4598万9506件(同10.7%増)。【東日本月末在庫状況(圏域)】50万3667件(同5.3%減)、うち◇売物件=16万6607件(同17.2%増)◇賃貸物件=33万7060件(同13.5%減)。

《2023年2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=3240件(前年同月比3.0%増)。◇平均㎡単価=68.71万円(同9.9%上昇)。◇平均価格=4359万円(同8.3%上昇)。◇平均専有面積=63.43㎡(同1.4%縮小)。◇平均築年数=23.71年(前年同月23.27年)。◇新規登録件数=1万6343件(前年同月比26.2%増)、前月比1.5%減。【中古戸建住宅】◇件数=1057件(前年同月比13.4%減)。全ての地域が前年同月比で減少し、多摩地区と埼玉県は2022年1月から14か月連続で前年同月を下回った。◇平均価格=3863万円(同2.5%上昇)。東京都区部以外の地域が前年同月比で上昇が続き、千葉県は24か月連続、神奈川県他は20か月連続、埼玉県は10か月連続、多摩地区は6か月連続で前年同月を上回った。◇平均土地面積=150.14㎡(同4.8%拡大)。◇平均建物面積=104.20㎡(同1.1%拡大)。◇平均築年数=21.35年(前年同月20.68年)。◇新規登録件数=5111件(前年同月比35.8%増)、前月比7.2%増。【新築戸建住宅】◇件数=423件(前年同月比6.8%増)、3か月連続の増加。◇平均価格=4051万円(同3.8%上昇)、2か月ぶりの上昇。◇平均土地面積=120.16㎡(同0.9%縮小)、5か月ぶりの縮小。◇平均建物面積=99.46㎡(同1.5%拡大)、2か月ぶりの拡大。【土地(面積100~200㎡)】◇件数=380件(前年同月比6.6%減)、19か月連続の減少。◇平均㎡単価=26.71万円(同19.0%上昇)、16か月連続の上昇。◇平均価格=3874万円(同18.0%上昇)、16か月連続の上昇。

[URL] <http://www.reins.or.jp/library/2023.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)

【問合せ先】03—5296—9350



調査統計

国交省、令和4年度3Qのリフォーム・リニューアル調査、前年比9.4%減

国土交通省では、令和4年度第3四半期(令和4年10~12月)に元請けとして受注した建築物リフォーム・リニューアル工事について、建設業許可業者5000者に対し調査を実施し、「建築物リフォーム・リニューアル調査報告」(令和4年度第3四半期受注分)を取りまとめ

た。

それによると、令和4年度第3四半期の受注高の合計は2兆8603億円で前年同期比9.4%減少した。うち、住宅に係る工事の受注高は9372億円で同9.3%減少し、非住宅建築物に係る工事の受注高は1兆9230億円で同9.5%減少した。

同調査は建築物のリフォーム・リニューアル工事の市場規模及び動向の把握を目的として、平成20年度から実施している。なお、平成30年度から調査実施周期及び公表周期を従前の半期ごとから四半期ごとに変更し、令和元年度調査から公表時期のさらなる早期化を図っている。

<令和4年度第3四半期受注分>

1. 受注高

【受注高】◇合計＝2兆8603億円(前年同期比9.4%減)◇住宅＝9372億円(同9.3%減)◇非住宅建築物＝1兆9230億円(同9.5%減)。

【工事種別】①住宅＝◇増築工事114億円(同5.0%減)◇一部改築工事253億円(同26.2%増)◇改装・改修工事7206億円(同14.2%減)◇維持・修理工事1799億円(同11.5%増)。②非住宅建築物＝◇増築工事748億円(同68.1%減)◇一部改築工事317億円(同4.3%減)◇改装・改修工事、維持・修理工事1兆8165億円(同2.2%減)。

【業種別(住宅)】「建築工事業」(5485億円、同7.0%減)、「職別工事業」(2532億円、同16.3%増)の順に多い。

【業種別(非住宅建築物)】「建築工事業」(5170億円、同33.1%減)、「一般土木建築工事業」(4515億円、同16.5%増)の順に多い。

2. 工事内容

【用途別・構造別の受注高】◇住宅＝「木造」の「一戸建住宅」(4784億円、前年同期比5.6%増)、「コンクリート系構造」の「共同住宅」(3444億円、同21.2%減)の順に多い。◇非住宅建築物＝「コンクリート系構造」の「事務所」(3003億円、同2.7%増)、「鉄骨造」の「生産施設(工場、作業場)」(2795億円、同0.5%減)の順に多い。

【発注者別の受注高】◇住宅＝「個人」(6556億円、同4.9%増)、「管理組合」(1355億円、同19.3%減)の順に多い。◇非住宅建築物＝「民間企業等」(1兆4691億円、同10.6%減)、「公共」(3980億円、同2.1%減)の順に多い。

【工事目的別の受注件数(複数回答)】◇住宅＝「劣化や壊れた部位の更新・修繕」(174万5469件、同13.6%増)、「省エネルギー対策」(7万1095件、同7.1%増)の順に多い。◇非住宅建築物＝「劣化や壊れた部位の更新・修繕」(53万7282件、同27.1%減)、「省エネルギー対策」(4万1146件、同33.0%減)の順に多い。

【工事部位別の受注件数(複数回答)】◇住宅＝「給水給湯排水衛生器具設備」(61万4680件、同28.2%増)、「内装」(39万9244件、同11.8%増)の順に多い。◇非住宅建築物＝「電気設備」(18万4191件、同22.5%減)、「内装」(13万918件、同22.6%減)の順に多い。

〔URL〕https://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_001140.html

【問合先】総合政策局 情報政策課 建設経済統計調査室 ストック統計係

03—5253—8111 内線 28615



市場指標

不動産住宅価格指数、2022年12月の首都圏総合は前月比0.17%上昇

(一財)日本不動産研究所は2022年12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。

首都圏総合(既存マンション)＝114.74P(前月比0.17%上昇)、3か月連続上昇。[地域別の内訳] ◇東京都＝127.98P(前月比0.10%上昇)、4か月連続上昇 ◇神奈川県＝102.29P(同0.69%下落)、3か月ぶり下落 ◇千葉県＝89.16P(同2.07%上昇)、2か月連続上昇 ◇埼玉県＝93.05P(同0.90%上昇)、2か月連続上昇。

[URL] <https://www.reinet.or.jp/?p=30575>

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



周知依頼

労務費、原材料費等の取引価格を反映した適正な請負代金について、周知依頼

労務費、原材料費、エネルギーコスト等の取引価格を反映した適正な請負代金の設定等について、国土交通省不動産・建設経済局建設業課から当協会に周知依頼があった。

同省では原材料費等の高騰の状況を踏まえ、政府全体として円滑な価格転嫁の推進のための施策に取り組んできたところであるが、このたび、公正取引委員会より、「独占禁止法上の『優越的地位の濫用』に関する緊急調査」の結果についての公表があった。公表資料の中では、以下のような内容が示されている。

◇労務費、原材料費、エネルギーコスト等のコストの上昇分を取引価格に反映せず、従来どおりに取引価格を据え置くことは、独占禁止法上の優越的地位の濫用の要件の1つに該当するおそれがあり、以下の①及び②がこれに該当すること。①労務費、原材料価格、エネルギーコスト等のコストの上昇分の取引価格への反映の必要性について、価格の交渉の場において明示的に協議することなく、従来どおりに取引価格を据え置くこと。②労務費、原材料価格、エネルギーコスト等のコストが上昇したため、取引の相手方が取引価格の引上げを求めたにもかかわらず、価格転嫁をしない理由を書面、電子メール等で取引の相手方に回答することなく、従来どおりに取引価格を据え置くこと。

◇上記①に該当する行為については、多くの場合、発注者の方が取引上の立場が強く、受注者からはコスト上昇が生じても価格転嫁を言い出しにくい状況にあることを踏まえ、積極的に発注者からそのような協議の場を設けることが円滑な価格転嫁を進める観点から有効かつ適切であること。

◇上記②に該当する行為については、受注者からコスト上昇を踏まえた取引価格引上げの要請があったにもかかわらず、受け入れない場合には、その理由については書面等の形に残る方法で伝えることが円滑な価格転嫁を進める上では有効かつ適切であること。

◇本件調査において、上記①の行為については、受注者から申入れがないこと、期限を定めた取引価格の有効期間の範囲内であること、要請があった受注者からの協議に対応してい

るため要請がない受注者への対応が間に合っていないこと等を理由として、発注者からは積極的な協議の場を設けていないため、調査対象期間においては、取引価格が据え置かれているケースが多数みられたこと。また、前記①の行為に該当し得る事例として、受注者側より、取引を切られてしまうなど受注に与える影響を考えると実際に申し出ることは難しいとする意見や、発注者の購買担当者に値上げの可能性について相談したところ、無理と言われたので値上げの申入れを行うこと自体を断念したとする意見などがあったこと。

◇本件調査において、問題につながるおそれのある事例として、実際に以下のような事例がみられたこと。○総合工事業者A社は、総合工事業者(元請)から受託した建築工事の一部を職別工事業者及び設備工事業者に委託しているところ、取引価格引上げの要請がなかった工事業者との取引については、令和3年9月より前から、労務費、原材料価格、エネルギーコスト等の上昇分の取引価格への反映の必要性について、価格交渉の場において協議することなく、取引価格を据え置いていた。○不動産取引業者K社は、建売住宅の販売及び注文住宅の建築工事の一部を、総合工事業者、職別工事業者及び設備工事業者に委託しているところ、取引価格引上げの要請がなかった工事業者との取引において、労務費、原材料価格、エネルギーコスト等の上昇分の取引価格への反映の必要性について、価格交渉の場において協議することなく、取引価格を据え置いていた。

◇総合工事業者では、立入調査等で得られた情報も踏まえると、取引価格の引上げの要請について、発注者の立場で受注者(供給元)から要請されるほどには、受注者の立場で発注者(供給先)に要請できていないとみることができ、価格転嫁の要請が滞っている可能性があること。

◇以下のサプライチェーンで、価格転嫁の要請が滞っている可能性があること。(主な発注者：総合工事業、地方公務、不動産取引業、不動産賃貸業・管理業等)→(発注者/受注者：総合工事業)→(主な受注者：窯業・土石製品製造業、総合工事業、道路貨物運送業等)。

◇今後、公正取引委員会は、優越的地位の濫用行為等に対する厳正な法執行、独占禁止法Q&A及び下請法運用基準に関する普及・啓発及び転嫁円滑化に向けた調査等の継続実施といった必要な取組みをさらに強化していくこと。

円滑な価格転嫁の推進については、これまで以下の文書により、原材料費等の取引価格を反映した適正な請負代金の設定、請負代金額の変更に関する規定の適切な設定・運用、資材業者等への配慮、生コンクリートの売買契約の適正化などについて要望していたところであるが、このたびの公正取引委員会による調査結果の内容も踏まえた適切な対応を図るよう、当協会の会員企業に対して改めて周知の要請をしている。<これまでの文書>「労務費、原材料費、エネルギーコスト等の取引価格を反映した適正な請負代金の設定や適正な工期の確保について」(令和4年4月26日国不建第55号)、「労務費、原材料費、エネルギーコスト等の取引価格を反映した契約の適正化について」(令和4年12月6日付け事務連絡)。

〔URL〕 https://www.jftc.go.jp/houdou/pressrelease/2022/dec/221227_kinkyuchosakekka.html

(「独占禁止法上の『優越的地位の濫用』に関する緊急調査」の結果について)

[令和4年12月27日、公正取引委員会]

【問合先】公正取引委員会 事務総局 経済取引局 取引部 企業取引課
優越的地位濫用未然防止対策調査室 03—3581—3373(直通)