

2023.12.1 No. 0522

発行/毎週金曜日

一般社団法人 全国住宅産業協会

〒102-0083 東京都千代田区麴町 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 46.3%減、近畿圏 39.0%減

～不動産経済研究所、10月の新築分譲マンション市場動向

不動産経済研究所がまとめた2023年10月の「首都圏・近畿圏の新築分譲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46.3%減の1486戸と、4か月ぶりの減少となった。発売物件数は109物件で、前年同月の147物件を38物件下回り、100戸以上発売した物件は1物件だった(前年同月1物件)。また全109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18物件・643戸で、前年同月の40物件・1571物件を物件数で22物件下回り、戸数でも928戸下回っている。新規発売戸数に対する契約戸数は905戸で、初月契約率は60.9%。前年同月比11.0ポイント(P)ダウンし、3か月連続で70%を下回った。

【首都圏】[発売戸数]1486戸(前年同月比46.3%減)。エリア別にみると、東京23区479戸(同55.6%減)、東京都下128戸(同24.7%減)、神奈川県378戸(同40.2%減)、埼玉県203戸(同56.3%減)、千葉県298戸(同29.4%減)。全てのエリアが大幅に減少し、中でも東京23区と埼玉県は5割減と大幅に落ち込んでいる。東京23区のシェアは32.2%。**[契約率・価格]**◇初月契約率は60.9%(前年同月比11.0P下落)。エリア別にみると、東京23区40.3%、東京都下65.6%、神奈川県68.8%、埼玉県66.0%、千葉県78.5%。千葉県が唯一70%を上回った一方、東京23区は40%台と低迷している。◇1戸当たりの平均価格は6567万円で前年同月(6787万円)比220万円(3.2%)の下落、㎡単価は101.0万円で同(99.5万円)比1.5万円(1.5%)上昇している。平均価格は8か月ぶりのダウン、㎡単価は8か月連続のアップ。エリア別では、東京23区以外のエリアが平均価格、㎡単価ともに上昇している。**[専有面積・即日完売戸数など]**◇平均専有面積は65.04㎡(前年同月比4.7%縮小)。◇即日完売物件は2物件・5戸(シェア0.3%)。◇フラット35登録物件戸数は1247戸(シェア83.9%)。◇販売在庫は10月末時点で4756戸。前月末比19戸増加、前年同月末比は189戸減少。**[11月の発売予測]**4000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39.0%減の1293戸となり、2か月ぶりに前年実績を下回った。エリア別にみると、大阪市部671戸(前年同月比30.0%減)、大阪府下312戸(同19.2%減)、神戸市部75戸(60.1%減)、兵庫県下136戸(同55.4%減)、京都市部77戸(同52.2%減)、京都府下2戸(同96.0%減)、奈良県13戸(同65.8%減)、滋賀県7戸(同79.4%減)、和歌山県0戸(前年

同月 0 戸)。全エリアで前年同月を大幅に下回った。[契約率・価格など]◇初月契約率は 78.0%(前年同月比 3.6P 上昇)。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 3851 万円(前年同月比 28.3%下落)。㎡単価は 79.0 万円(同 5.4%下落)。平均価格は 2 か月連続のダウン、㎡単価は 2 か月ぶりのダウン。平均価格は大幅下落となった。加えて前年同月は大阪市内のタワー物件が数多く発売されたため、㎡単価でも下落となった。◇販売在庫は 10 月末時点で 2666 戸。前月末比 96 戸減少、前年同月末比は 876 戸減少。[11 月の発売予測]1500 戸程度となる見通し。

[URL] <https://www.fudusankeizai.co.jp/share/mansion/566/yQ8eN2wt.pdf> (首都圏)
<https://www.fudusankeizai.co.jp/share/mansion/565/NQ8eN2wt.pdf> (近畿圏)

【問合せ先】調査部門 03—3225—5301



周知依頼

タリバーン関係者等と関連すると疑われる取引の届出等について、周知依頼

タリバーン関係者等と関連すると疑われる取引の届出等について、警察庁から国土交通省を通して、当協会に周知依頼があった。

このたび、「国際連合安全保障理事会決議に基づく資産凍結等の措置の対象となるタリバーン関係者等を指定する件の一部を改正する件」(令和 5 年 11 月 20 日付け外務省告示第 410 号)及び「国際連合安全保障理事会決議第 1267 号等を踏まえ我が国が実施する財産の凍結等に関する特別措置法第 3 条第 4 項の規定に基づき公告事項に変更があった公告国際テロリストを公告する件」(令和 5 年 11 月 20 日付け国家公安委員会告示第 49 号)により資産(財産)凍結措置等の対象となる者の一部が改正された。

タリバーン関係者等と関連すると疑われる取引については、これまでも、犯罪による収益の移転防止に関する法律(平成 19 年法律第 22 号、以下「犯罪収益移転防止法」)に基づき、顧客等の取引時確認等や疑わしい取引の届出の履行の徹底が図られ、また、タリバーン関係者等との一定の取引は外国為替及び外国貿易法(昭和 24 年法律第 228 号)及び国際連合安全保障理事会決議第 1267 号等を踏まえ我が国が実施する財産の凍結等に関する特別措置法(平成 26 年法律第 124 号、以下「財産凍結法」)により規制されているところである。

最近の厳しい国際テロ情勢に鑑み、所管の特定事業者に対し、このたびの改正内容を周知するとともに、I S I L その他のイスラム過激派組織やその関係者が本件タリバーン関係者等に含まれていることにも留意し、引き続きタリバーン関係者等と関連すると疑われる取引について犯罪収益移転防止法に基づく各種義務の履行が徹底され、また、タリバーン関係者等との一定の取引について財産凍結法等の規定が遵守されるよう、警察庁では要請している。

[URL] <https://www.npa.go.jp/sosikihanzai/jafic/todoke/yousei.htm>
(警察庁>疑わしい取引の届出に関する要請など「タリバーン関係者等リストの改正」)

【問合せ先】警察庁 刑事局 組織犯罪対策部 組織犯罪対策第一課
犯罪収益移転防止対策室 03—3581—0141(代表)

外国為替及び外国貿易法に基づく資産凍結等の措置の実施について、周知依頼

外国為替及び外国貿易法に基づく資産凍結等の措置の実施について、財務省から国土交通省を通して、当協会に周知依頼があった。

我が国では、国際連合安全保障理事会決議等を誠実に履行するため、外国為替及び外国貿易法(昭和24年法律第228号、以下「外為法」)第16条第1項、第21条第1項及び第24条第1項の規定に基づき、資産凍結等経済制裁対象者(以下「制裁対象者」)に対する資産凍結等の措置を講じている。

このたび、「国際連合安全保障理事会決議に基づく資産凍結等の措置の対象となるタリバン関係者等を指定する件の一部を改正する件」(令和5年11月20日付外務省告示第410号)により、制裁対象者に係る情報が改訂された。

については、所管する特定事業者[犯罪による収益の移転防止に関する法律(平成19年法律第22号)第2条第2項に規定する特定事業者]に対し、以下の内容を周知するよう、要請している。

◇特定事業者の管理者は、当該特定事業者の関係部署等に直ちに周知すること。◇特定事業者は、整備している制裁対象者リストについて、直ちに最新の情報に更新すること。◇特定事業者は、更新した制裁対象者リストにより、該当する顧客がいないことを直ちに確認すること。確認の結果、該当する顧客を検知した際には、該当者の資産に移動が生じないように必要な対応を取るとともに、必要に応じて財務省国際局調査課対外取引管理室(下記の「問合先」を参照)まで問い合わせること。

また、特定事業者に対する周知に当たっては、資産凍結等の措置の概要及び制裁対象者リストについて、以下のURLを参照するよう、併せて周知を要請している。

(資産凍結等の措置の概要)

[URL] https://www.mof.go.jp/international_policy/gaitame_kawase/gaitame/economic_sanctions/gaiyou.html

(制裁対象者リスト)

[URL] https://www.mof.go.jp/international_policy/gaitame_kawase/gaitame/economic_sanctions/list.html

【問合先】財務省 国際局 調査課 対外取引管理室 03—3581—4111 内線 6456

事業者募集

国交省、令和5年度「子育て支援型共同住宅推進事業」来年2/29まで募集

国土交通省では、共同住宅(賃貸住宅及び分譲マンション)を対象に、事故防止や防犯対策などの子どもの安全・安心に資する住宅の新築・改修の取組みや、子育て期の親同士の交流機会の創出に資する居住者間のつながりや交流を生み出す取組みに対する支援事業である「子育て支援型共同住宅推進事業」を実施している。令和5年度事業の募集は、令和6年2月29日(木)まで行っている(※予算執行状況により応募期間を前倒しして終了する場合がある)。

①「子どもの安全確保に資する設備の設置」に対する補助＝転落防止の手すり等の設置や

防犯性の高い玄関ドア等の設置など、住宅内での事故防止や不審者の侵入防止などを目的とした子どもの安全確保に資する設備の設置に対して支援する。

②①と併せて「居住者等による交流を促す施設の設置」に対する補助＝多目的室(キッズルーム・集会室)の設置やプレイロット(遊具・水遊び場・砂場)の設置など、居住者間や地域との交流を促す施設の設置に対して支援する。

令和5年度事業の補助対象となる共同住宅の新築・改修工事の着工日については、賃貸住宅の新築・改修、分譲マンションの改修の場合、令和5年度以内に着工するものを補助対象としている。同事業の応募方法など詳細については、下記URLを参照すること。

【URL】 https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000127.html

(国土交通省「子育て支援型共同住宅推進事業について」)

<https://kosodate-sc.jp/>(「子育て支援型共同住宅推進事業」事務局)

【問合せ先】 国土交通省 住宅局 参事官(マンション・賃貸住宅担当) 03—5253—8111(代)
事務局(子育て支援型共同住宅サポートセンター) 03—6659—8875

国土省、「不動産取引における不動産 ID 活用社会実験」の公募を開始

国土交通省は、「不動産取引における不動産 ID 活用社会実験」の公募を開始した。同社会実験では、都市計画情報等の重要事項について、不動産 ID を用いて簡易に確認できる国土交通省不動産 ID 社会実験システム(以下「実証サイト」)を同社会実験参加者向けに公開し、参加者を対象にしたアンケートにより不動産 ID の有用性の検証等を行うべく、同社会実験の参加者を公募する。なお、同社会実験の参加登録資格は、宅地建物取引業法第3条第1項の免許を受けて宅地建物取引業を営む者とする。

【社会実験の目的】 不動産取引における物件調査には多岐にわたる情報収集が必要であり、地方公共団体等の窓口への訪問など、多くの手間・負担を要している。これを踏まえ、不動産を一意に特定できる「不動産 ID」を用いた検索により、地方自治体がオープンで提供する都市計画情報等を容易に取得できる環境を試行的に整備し、その実証により得られた課題や効果、技術開発の必要性等を今後の環境構築の際に活かすことを目的とする。

【事業概要】 参加事業者は対象地域内の不動産取引に関して、下記の取組みを実施。①不動産 ID 確認システム(試作版)を活用した物件の不動産 ID(土地)取得。②実証サイトを利用した、都市計画情報等の取得。③レイنزへの物件登録時における不動産 ID(土地)の入力。
→社会実験参加後、アンケートによる実施報告(課題・改善点等)。

【対象地域】 山形市。横浜市のうち旭区・栄区。兵庫県加古川市。

【参加登録資格】 宅地建物取引業法第3条第1項の免許を受けて宅地建物取引業を営む者であること。

【実施スケジュール】 ◇公募期間：令和5年11月21日(火)～12月22日(金) 18:00。

◇社会実験期間：令和6年1月9日(火)～2月22日(木)。

【参加登録手続き】 社会実験に参加しようとする事業者は、募集受付期間内に参加登録申請を行う必要があるため原則、参加登録申請フォームより期限までに申請すること。国土交通省にて必要な審査を実施した後、参加登録申請書に記載のメールアドレス宛に結果を通知す

る。なお、登録事業者の事業者名、代表者名、免許番号、本店所在地連絡先(代表番号)については、社会実験期間中、同省ホームページにおいて公開を予定している。

【アンケート回答(※準備中)】社会実験参加事業者は結果検証のため、実証サイト等の課題、改善点等を含むアンケート(後日、社会実験公募に係る国土交通省ホームページにて公開予定)に対し、期限までに所定のフォーム内で回答をすること。また、同省より、社会実験の結果の検証のためヒアリング依頼等がある場合は、協力を求める可能性がある。

応募方法など詳細については、下記URLを参照すること。

〔URL〕 https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/tochi_fudousan_kensetsugyo_const_tk3_000001_00058.html

[国土交通省「不動産取引における不動産 ID 活用社会実験について」]

<https://forms.office.com/r/ntqS7zmMfW> [参加登録申請フォーム]

【問合せ先】 [不動産取引における不動産 ID 活用社会実験事務局
不動産取引における不動産 ID 活用社会実験に全般に係る質問]

E-mail : hqt-fudousanid-shakaijikken@gxb.mlit.go.jp

[不動産 ID 官民連携協議会事務局

不動産 ID 確認システム(試作版)の操作方法等に係る質問]

E-mail: hqt-fudousanid@gxb.mlit.go.jp

[国土交通省不動産 ID 社会実験システム問い合わせ窓口

実証サイトの操作方法等に係る質問]

E-mail : fudousanid05@pasco.co.jp



お知らせ

推進センター、「第 11 回不動産流通実務検定 “スコア”」の結果報告

(公財)不動産流通推進センターは、11月13日(月)～20日(月)に実施した「第11回不動産流通実務検定 “スコア”」の結果を報告した。

“スコア”は、安全安心な取引遂行の為に必要とされる「実務知識」「行動規範」「実践応用力」が身についているかを、仲介実務の基礎から専門知識までの一定の評価基準により測ることができる、不動産流通業界として我が国初の指標となる検定。実務能力を偏りなく測ることができるため、個人受検の利用だけでなく、不動産流通事業各社の研修制度としても利用されている。

受検は、Web環境のあるパソコン又はタブレットを用いて100問を150分で解答する。受検結果は、得点(1000点満点)・科目別正答率・全国順位・星ランク(5段階)で表示され、全100問の解答・解説は、自分の解答結果とともに閲覧することができる。

本年度(第11回)の受検申込者数は1876名。そのうち、受検者数は1837名で、受検率は過去最高の97.9%だった。また、本年度の平均点は463点、最高点は過去2番目に高い844点だった。詳細については下記URLを参照すること。

〔URL〕 <https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/press/2023/NR231124.pdf>

【問合せ先】 事業推進室 03—5843—2075