

2023.12.15

No. 0524

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 3.7%増、価格は 7.1%上昇****～東日本レインズ、11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:東日本レインズ)は、2023年11月度の「レイン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。東日本会員のレインズシステムへのアクセス状況は、登録件数が25万9801件で前年同月比3.4%増加、このうち売物件の登録件数は7万4281件で同21.3%増加し、賃貸物件の登録件数は18万5520件で同2.4%減少した。成約報告をみると、売物件が7232件で同4.0%増加、賃貸物件が1万7196件で同5.9%増加、成約報告の合計は2万4428件で同5.3%増加し、前年水準を上回った。

2023年11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2900件で前年同月比3.7%増加し、6か月連続で前年同月を上回った。成約㎡単価は74.98万円で同7.6%上昇し、2020年5月から43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4731万円で前年同月比7.1%上昇し、2020年6月から42か月連続で前年同月を上回った。成約専有面積は63.10㎡で同0.4%縮小した。

地域別の成約件数をみると、埼玉県と神奈川県他以外の地域が前年同月比で増加した。東京都区部は1317件で前年同月比7.6%増加し、6か月連続で前年同月を上回った。多摩地区は267件で同2.7%増加した。横浜市・川崎市は486件で同3.2%増加し、3か月連続で前年同月を上回った。神奈川県他は166件で同10.8%減少の2桁減となり、3か月ぶりに前年同月を下回った。埼玉県は313件で同3.7%減少し、3か月ぶりに前年同月を下回った。千葉県は351件で同6.0%増加し、4か月ぶりに前年同月を上回った。

地域別の成約㎡単価は埼玉県以外の地域が前年同月比で上昇した。東京都区部は110.28万円で前年同月比6.8%上昇し、2020年5月から43か月連続で前年同月を上回った。多摩地区は54.47万円で同8.9%上昇し、5か月連続で前年同月を上回った。横浜市・川崎市は63.65万円で同3.0%上昇し、5か月連続で前年同月を上回った。神奈川県他は40.27万円で同0.5%上昇と、ほぼ横ばいながら10月に続いて前年同月を上回った。埼玉県は40.02万円で同2.1%下落した。千葉県は38.07万円で同10.8%上昇の2桁上昇となり、2020年8月から40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969件で前年同月比5.8%減少した。成約価格は3816万円で同0.03%上昇し、ほぼ横ばいながら3か月連続で前年同月を上回った。前月比は3.3%下落した。成約土地面積は前年同月比4.4%拡大し、4か月ぶりに前年同月を上回った。成約建

物面積は同 0.7%拡大し、10 月に続いて前年同月を上回った。

《2023 年 11 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] 25 万 9801 件(前年同月比 3.4%増)、うち◇売物件=7 万 4281 件(同 21.3%増)◇賃貸物件=18 万 5520 件(同 2.4%減)。**[成約報告件数]** 2 万 4428 件(同 5.3%増)、うち◇売物件=7232 件(同 4.0%増)◇賃貸物件=1 万 7196 件(同 5.9%増)。**[条件検索件数]** 1309 万 1829 件(同 8.5%増)。**[図面検索件数]** 2840 万 1112 件(同 22.1%増)。**[総アクセス件数]** 4835 万 1400 件(同 17.5%増)。**【東日本月末在庫状況(圏域)】** 56 万 6059 件(同 1.4%増)、うち◇売物件=19 万 6633 件(同 24.6%増)◇賃貸物件=36 万 9426 件(同 7.7%減)。

《2023 年 11 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=2900 件(前年同月比 3.7%増)。◇平均㎡単価=74.98 万円(同 7.6%上昇)。◇平均価格=4731 万円(同 7.1%上昇)。◇平均専有面積=63.10 ㎡(同 0.4%縮小)。◇平均築年数=24.16 年(前年同月 24.00 年)。◇新規登録件数=1 万 6281 件で前年同月比 12.5%増加の 2 桁増となり、11 か月連続で前年同月を上回った。前月比は 4.4%減少した。**【中古戸建住宅】**◇件数=969 件(前年同月比 5.8%減)。東京都区部と多摩地区、千葉県が前年同月比で減少し、東京都区部と多摩地区は 2 桁減となった。◇平均価格=3816 万円(同 0.03%上昇)。横浜市・川崎市と多摩地区、千葉県が前年同月比で上昇し、多摩地区は 2 桁上昇となった。◇平均土地面積=148.36 ㎡(同 4.4%拡大)。◇平均建物面積=104.00 ㎡(同 0.7%拡大)。◇平均築年数=22.07 年(前年同月 21.59 年)。◇新規登録件数=5719 件で前年同月比 26.0%増加の大幅増となり、11 か月連続で前年同月を上回った。前月比は 8.4%減少した。**【新築戸建住宅】**◇件数=390 件(前年同月比 15.7%増)、7 か月連続の増加。◇平均価格=4129 万円(同 0.9%上昇)、2 か月連続の上昇。◇平均土地面積=122.52 ㎡(同 2.3%縮小)、9 か月ぶりの縮小。◇平均建物面積=98.11 ㎡(同 0.2%縮小)、3 か月ぶりの縮小。**【土地(面積 100~200 ㎡)】**◇件数=337 件(前年同月比 7.9%減)、3 か月ぶりの減少。◇平均㎡単価=23.16 万円(同 2.2%下落)、2 か月ぶりの下落。◇平均価格=3369 万円(同 2.3%下落)、2 か月ぶりの下落。

[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)

【問合先】03—5296—9350



調査統計

国交省、11 月の全国主要建設資材の需給動向は全ての調査対象で「均衡」

国土交通省は、令和 5 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。生コンクリート、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。

全国の建設資材の動向は次のとおり。**[価格動向]**=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]**=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)の建設資材の動向は次のとおり。**[価格動向]**=全ての調査対象資材において「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」。

〔URL〕 https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo14_hh_000001_00191.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



周知依頼

LP ガスの取引適正化に関する情報提供窓口の開設について、周知依頼

LP ガスの取引適正化に関する情報提供窓口の開設について、国土交通省不動産・建設経済局不動産課から当協会に周知依頼があった。

LP ガスをめぐる商慣行改革に向けた取組みの一環として、LP ガスの消費者に不利益をもたらすと考えられる商取引に関する情報を受け付ける窓口（通報フォーム）が資源エネルギー庁のホームページに開設された（下記URLを参照）。

この窓口は、事業者・消費者問わず、また、匿名でも情報提供が可能。また、LP ガス事業者だけではなく、不動産関係者等に関する情報も受け付ける窓口となっている。提供された情報は、下記の用途での活用が予定されている。

①液化石油ガス法違反の取り締まり等：商慣行是正に向けた任意ヒアリングや、法に基づく報告徴収・立入検査等を実施する端緒として活用する。②関係省庁への共有：必要に応じて関係省庁に情報共有を行い、連携した対応につなげる。③政策立案への活用：情報を集約・構造化したうえで、制度改正後の市場モニタリング、今後の政策立案に活用する。

ついては、国土交通省では当協会において加盟の会員企業に周知するよう要請している。

〔URL〕 <https://www.meti.go.jp/press/2023/12/20231201002/20231201002.html>

（資源エネルギー庁・令和5年12月1日プレスリリース資料

『LP ガスの取引適正化に関する情報提供窓口（LP ガス商慣行通報フォーム）を開設します』）

https://www.enecho.meti.go.jp/category/resources_and_fuel/distribution/lpgass_tsuhoform/index.html

（LP ガスの取引適正化に関する通報フォーム）

「労務費の適切な転嫁のための価格交渉に関する指針」について、周知依頼

「労務費の適切な転嫁のための価格交渉に関する指針」について、内閣官房・公正取引委員会から当協会に周知依頼があった。

令和5年11月29日に、内閣官房・公正取引委員会より、「労務費の適切な転嫁のための価格交渉に関する指針」が公表された。同指針は、労務費、原材料価格、エネルギーコスト等のコストのうち、労務費の転嫁に係る価格交渉について、発注者及び受注者それぞれが採るべき行動／求められる行動を「12 の行動指針」として取りまとめたもの。これに沿わない行為を行い、公正な競争を阻害するおそれがある場合には、公正取引委員会において独占禁止法及び下請代金法に基づき厳正に対処していくとされている。

当協会においては、中小企業庁より提示のあった下記の点にも留意をしつつ、会員企業へ同指針を周知するよう、要請されている。

①価格交渉の様式（例）＝指針には、受注者が「労務費」についても価格交渉を申し込みやすいよう、「労務費、原材料費、エネルギー費」それぞれの費目を明示した、価格交渉の様式例が添付されている（指針25ページ、14ページ参照）。受注者の立場の会員企業は、この交渉

様式(例)を積極的に活用すること。②相談窓口の活用＝受注者が価格交渉に際して積極的に情報収集できるよう、経済産業省では、取引上の悩み相談を受け付ける「下請かけこみ寺」や、価格交渉に関する基礎的な知識の習得支援等を行う「価格転嫁サポート窓口」を設けるなど、全国的なサポート体制を整備しているので、積極的に活用すること。

〔URL〕 https://www.jftc.go.jp/houdou/pressrelease/2023/nov/231129_02_romuhitenka.pdf

(「労務費の適切な転嫁のための価格交渉に関する指針」

令和 5 年 11 月 29 日、内閣官房・公正取引委員会)

<https://www.chusho.meti.go.jp/keiei/torihiki/index.html>

(中小企業庁＞経営サポート「取引・官公需支援」・

労務費の適切な転嫁のための価格交渉に関する指針・

「下請かけこみ寺」「よろず支援拠点」の拠点一覧)

【問合せ先】 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—3378(直通)



意見募集

宅建業法施行規則の一部を改正する省令案等について、来年 1/6 まで募集

宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する省令案 及び宅地建物取引業法施行規則の規定による標準媒介契約約款の一部を改正する件について、国土交通省では来年 1 月 6 日(土)まで意見を募集している。

【意見募集対象】 ①宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する省令案。②標準媒介契約約款の一部を改正する件。

【背景】 先般、第 208 回国会に提出された地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律(令和 3 年法律第 44 号、以下「改正法」)により、令和 6 年度中に宅地建物取引業法(昭和 27 年法律第 176 号、以下「法」)第 78 条の 3 が改正され、宅地建物取引業の国土交通大臣に対する宅地建物取引業の免許の申請及び更新並びに宅地建物取引業者名簿登載事項の変更の届出(以下「免許申請等」)等に係る都道府県知事の經由事務を廃止すること等となった。また、これに合わせ、令和 6 年度中に国及び都道府県において、免許申請等の手続きのオンライン化が順次開始される予定であることから、これらを踏まえ、免許申請等の手続きの際に必要な添付書類の見直しを行った。さらに、平成 30 年 4 月、建物状況調査の活用の促進等を内容とする法の改正が行われ、今般、施行から 5 年を迎えたところ、さらなる建物状況調査の普及促進に向けて、共同住宅の実態に応じた建物状況調査の合理化を行うこととする。以上を踏まえ、宅地建物取引業法施行規則(昭和 32 年建設省令第 12 号、以下「規則」)等について、所要の改正を行う必要がある。

【改正概要】①宅地建物取引業法施行規則の改正＝◇規則第 1 条の 2 第 1 項第 1 号において、免許申請等の添付書類から、「事務所ごとに置かれる法第 31 条の 3 第 1 項に規定する宅地建物取引士が法第 5 条第 1 項第 1 号に規定する破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者に該当しない旨の市町村(特別区を含む、以下同じ)の長の証明書」を除く。◇規則第 32 条第 1 項に改正法による改正後の法第 78 条の 3 の手続きを追加する。◇規則第 16 条の 2 の 2 につ

いて、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の共同住宅等については、建物状況調査の有効期間を2年間とする。◇その他所要の改正を行う。②標準媒介契約約款の改正＝標準媒介契約約款における建物状況調査の記載について、建物状況調査を実施する者のあつせんを「無」とする場合にはその理由を記載することとともに、建物状況調査の目的や性質について、取引の相手方に誤解を与えないよう付記する改正を行う。

【意見募集締切】令和6年1月6日(土) 18:00 まで。

【意見提出先】国土交通省不動産・建設経済局不動産課。

【今後のスケジュール(予定)】◇公布＝令和6年1月末。◇施行＝規則第16条の2の2関係及び標準媒介契約約款の一部を改正する告示：令和6年4月1日、規則第1条の2第1項第1号関係：改正法の公布の日から起算して3年を超えない範囲内において政令で定める日。

意見の募集対象や提出方法などの詳細については、下記URLを参照すること。

【URL】 <https://public-comment.e-gov.go.jp/servlet/Public?CLASSNAME=PCMMSTDETAIL&id=155230332&Mode=0>
(e-Gov パブリック・コメント)

【問合先】国土交通省 不動産・建設経済局 不動産課 03—5253—8111 内線 25129



セミナー

国交省、不動産特定共同事業活用のオンラインセミナー、来年1/11開催

国土交通省は、不動産特定共同事業に興味を持つ人や保有不動産の利活用に悩みを持つ人を対象に、「不動産特定共同事業の活用に向けたオンライン推進セミナー」を来年1月11日(木)に開催する。

人口減少・高齢化により、空き家・空き店舗等の遊休不動産が増加することが大きな社会課題となっている中、複数の投資家から出資を募り、不動産を対象として投資を行う投資手法の一つである不動産特定共同事業を用いて、民間資金を呼び込み、地域の社会課題解決をめざす取組みに注目が集まっている。

同セミナーは、不動産特定共同事業の制度の紹介だけでなく、先進的な取組みを実施している事業者からの講演等、地域における不動産特定共同事業の活用に役立つ情報を提供する。

【プログラム】◇不動産特定共同事業の制度の紹介。◇不動産特定共同事業の活用事例の紹介。◇先進的な取組みを実施した事業者による基調講演。登壇予定＝(株)エンジョイワークス、中城建設(株)、(株)日本プロパティシステムズ。

【日時】2024年1月11日(木) 15:00～17:00。【開催形式】ZOOM ウェビナー。※申込者にURLを送付。【参加費】無料。【定員】500名。【申込期日】開催2営業日前まで。ただし、定員になり次第締め切る。各社ごとの人数制限はない。

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.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo05_hh_000001_00141.html

【問合先】国土交通省 不動産・建設経済局 不動産市場整備課 不動産投資市場整備室
03—5253—8111 内線 25159

オンラインセミナー事務局(委託先：有限責任監査法人トーマツ) 06—4560—6021