

2024.1.26

No. 0528

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、成約件数 1.6%増、成約価格 7.0%上昇**～東日本レインズ、2023 年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、首都圏[1都3県=東京都(東京都区部、多摩地域)、埼玉県、千葉県、神奈川県(横浜・川崎地域、神奈川県他地域)]における2023年(2023年1～12月)の「不動産流通市場の動向」をまとめた。

【中古マンション】成約件数は3万5987件(前年比1.6%増)で、2年ぶりに前年を上回っている。都県・地域別に見ると、東京都区部(及び東京都全体)、横浜・川崎地域(及び神奈川県全体)で前年を上回っている。成約物件の1㎡当たり単価は首都圏平均で71.90万円(同6.9%上昇)で、11年連続の上昇。この11年で88.3%上昇している。都県・地域別に見ても、全ての都県・地域で上昇している。成約物件価格は4575万円(同7.0%上昇)で、1㎡当たり単価と同様に11年連続で上昇。都県・地域別に見ても、全ての都県・地域で前年を上回っている。成約物件を価格帯別に見ると、5000万円超の各価格帯が成約件数、比率とも拡大している。成約物件の平均専有面積は63.63㎡(同0.06%拡大)とほぼ横ばいながら3年ぶりに拡大、平均築年数は23.83年(前年23.33年)で、経年化が進んでいる。一方、新規登録件数は19万6490件(前年比15.3%増)と前年を上回っている。都県・地域別に見ても、全ての都県・地域で増加している。新規登録物件の1㎡当たり単価は72.86万円(同1.3%上昇)と前年を上回り、価格も4132万円(同3.2%上昇)と前年を上回っている。新規登録物件の平均専有面積は56.71㎡(同1.9%拡大)となっている。平均築年数は29.41年(前年28.16年)で経年化が進んでいる。【中古戸建住宅】成約件数は1万2871件(前年比4.3%減)と2年連続で前年を下回っている。都県・地域別に見ても、全ての都県・地域で前年を下回っている。成約物件価格は首都圏平均で3848万円(同2.5%上昇)と3年連続で前年を上回っている。都県・地域別に見ると、東京都区部(及び東京都全体)を除く都県・地域で上昇している。成約物件の平均土地面積は143.79㎡(同0.1%縮小)、建物面積は103.96㎡(同0.2%縮小)と、共に前年を下回っている。平均築年数は21.82年(前年21.31年)で、経年化が進んでいる。一方、新規登録件数は6万5192件(前年比28.3%増)と前年を上回っている。都県・地域別に見ても、全ての都県・地域で増加している。新規登録物件の価格は4294万円(同1.5%下落)と前年を下回っている。都県・地域別に見ると、東京都全体、多摩地域、埼玉県で前年を下回っている。新規登録物件の土地面積は160.75㎡(同0.3%縮小)、建物面積は105.29㎡(同0.6%縮小)と、共に前年を下回っている。平均築年数は24.08年(前年23.68年)で、経年化している。【新築戸建住宅】成約件数は4750件(前年比10.2%増)と、3年ぶりに前年を上回っている。都県・地域別に見ると、東京都区部、埼玉県、千葉県、神奈川県

他地域(横浜・川崎地域以外)で前年を上回っている。成約物件価格は首都圏平均で 4070 万円(同 1.4%下落)と、3 年ぶりに前年を下回っている。成約物件の土地面積は 124.44 m²(同 2.4%拡大)、建物面積は 98.83 m²(同 0.8%拡大)と、共に 2 年連続で前年を上回っている。一方、新規登録件数は 6 万 8822 件(同 32.8%増)と前年を上回っている。都県・地域別に見ても、全ての都県・地域で増加している。新規登録物件の価格は 4675 万円(同 5.2%上昇)と前年を上回っている。新規登録物件の土地面積は 114.08 m²(同 3.3%縮小)、建物面積は 97.48 m²(同 0.8%縮小)と、共に前年を下回っている。【土地(100~200 m²)】成約件数は 4581 件(前年比 0.02%減)と、ほぼ横ばいながら 2 年連続で前年を下回っている。都県・地域別に見ると、東京都区部、多摩地域(及び東京都全体)、埼玉県で前年を下回っている。成約物件の 1 m²当たり単価は首都圏平均で 24.37 万円(同 3.8%上昇)と、3 年連続で前年を上回っている。都県・地域別に見ても、全ての都県・地域で前年を上回っている。成約物件価格は 3529 万円(同 3.9%上昇)と、3 年連続で前年を上回っている。都県・地域別に見ても、全ての都県・地域で前年を上回っている。一方、新規登録件数は 3 万 8656 件(同 42.1%増)と前年を大きく上回っている。新規登録物件の 1 m²当たり単価は 30.42 万円(同 7.2%上昇)と前年を上回っている。新規登録物件価格は 4245 万円(同 6.3%上昇)と前年を上回っている。

〔URL〕 http://www.reins.or.jp/pdf/trend/sf/sf_2023.pdf

【問合先】(公財)東日本不動産流通機構 03—5296—9350



周知依頼

大量破壊兵器関連計画等関係者等との取引の法令遵守について、周知依頼

大量破壊兵器関連計画等関係者等と関連する取引に関する各種法令の遵守について、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大量破壊兵器関連計画等関係者を公告する件」(令和 6 年 1 月 12 日付け国家公安委員会告示第 2 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。大量破壊兵器関連計画等関係者との一定の取引は、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。このたびの改正内容を、所管の特定事業者に対し周知するとともに、大量破壊兵器関連計画等関係者等と関連すると疑われる取引について、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)に基づく各種義務の履行が徹底され、また、大量破壊兵器関連計画等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/bureau/security/terrorism/zaisantouketu.html>

(警察庁>国際テロリスト等財産凍結法関係

「財産凍結等対象者・公告大量破壊兵器関連計画等関係者・法第 3 条関係」)

【問合先】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)

テロリスト等と関連する取引に関する各種法令の遵守について、周知依頼

テロリスト等と関連する取引に関する各種法令の遵守について、警察庁警備局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 4 条第 1 項の規定に基づき国際テロリストを指定する件」(令和 6 年 1 月 17 日付け国家公安委員会告示第 3 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。テロリスト等との一定の取引は、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。

このたびの改正内容を、所管の特定事業者に対し周知するとともに、テロリスト等との一定の取引について財産凍結法の規定が遵守されるよう、警察庁は要請している。

〔URL〕 <https://www.npa.go.jp/bureau/security/terrorism/zaisantouketu.html>

(警察庁>国際テロリスト等財産凍結法関係
「財産凍結等対象者・公告国際テロリスト・法第 4 条関係」)

【問合先】警察庁 警備局 03—3581—0141(代表)

マイナポータル連携等を活用した確定申告・年末調整について、周知依頼

マイナポータル連携等を活用した確定申告・年末調整の推進について、国土交通省・国税庁・デジタル庁から当協会に周知依頼があった。

政府では「デジタル行財政改革会議」を開催し、「急激な人口減少社会への対応として、利用者起点で我が国の行財政のあり方を見直し、デジタルを最大限に活用して公共手続き等の維持・強化と地域経済の活性化を図り、社会変革を実現する」こととしている。各府省庁では、これまでも事業者を含む国民の利便性の向上を目指しながら、公共手続き等のデジタル化に取り組んできたところである。このたび、「事業者のデジタル化等に係る関係省庁連絡会議」が政府内に設置され、政府全体での連携・協調を図りながら、これまで以上に公的手続き等のデジタル化に関する取組みを加速させていくこととされており、国土交通省としてもデジタル庁や各府省庁と連携しながら、各府省庁が所管する公共手続き等のデジタル化に係る周知広報等を行っていくこととしている。

こうした中で、まずは税務手続きの中で令和 6 年 2 月から開始する「確定申告における給与情報の自動入力」等について、多くの納税者に利便性の向上を実感してもらう観点から、国土交通省などは、当協会を通じた事業者への着実な周知が必要不可欠だと考えているので、次の内容について、会員への周知に協力を要請している。

＜マイナポータル連携等を活用した確定申告の推進＞【確定申告における給与情報の自動入力について】令和 5 年分の所得税の確定申告(令和 6 年 2 月)から、マイナポータルを通じて従業員等の確定申告書に自動で入力される仕組みが開始する。この仕組みを利用することで、従業員等は源泉徴収票に記載された情報を入力することなく、より簡単・便利に確定申告を行うことができるようになる。従業員等がこの仕組みを利用するためには、給与支払者である事業者から「給与所得の源泉徴収票」を e-Tax で提出する必要がある。このため、当協

会においては会員に対して、別添 1 の配布を通じて、「給与所得の源泉徴収票」の e-Tax による提出を周知するなどの協力が求められている。なお、500 万円以下の給与に係る給与所得の源泉徴収票でも、e-Tax で提出した場合には、自動入力の対象となる。また、給与情報を正しく連携するためには、給与所得の源泉徴収票に記載する支払いを受ける人のマイナンバー、氏名(カナを含む)、住所、生年月日等を正しく記載する必要があるため、併せて周知するよう求められている。【「税務署に行かずにできる確定申告」(自宅からの e-Tax の利用)について】確定申告をする際には、国税庁ホームページの「確定申告書等作成コーナー」を利用することができる。「確定申告書等作成コーナー」では画面に表示される案内に沿って金額等を入力することで所得税、消費税及び贈与税の申告書の作成が可能となっており、作成した申告書をそのまま e-Tax により送信できる。また、マイナンバーカードを活用することで、マイナポータル連携を利用した各種控除証明書や給与情報の自動入力が可能となるなど、より簡単・便利に確定申告ができる。このため、当協会においては、自宅からの e-Tax を利用した申告のさらなる推進に向けて、別添 2 及び別添 3 を活用するなどして、本取組みの趣旨・内容についての理解とともに、会員からその従業員等へ周知するよう求められている。

＜マイナポータル連携等を活用した年末調整の推進＞年末調整については、令和 5 年 10 月から新たに小規模企業共済等掛金の控除証明書がデータで提出が可能となる。これをもって年末調整手続きで添付が必要となる主な証明書(生命保険料控除証明書、地震保険料控除証明書、国民年金及び国民年金基金に係る社会保険料控除証明書、小規模企業共済等掛金控除証明書、住宅借入金等特別控除証明書、年末残高等証明書)は全てデータで提出ができることとなり、一連の「年末調整手続きの電子化」が可能となっている。「年末調整手続きの電子化」により、従業員等は控除額の計算が不要となり、勤務先としては、添付書類等の確認や控除額の検算に要していた事務が軽減されるほか、書類の保管コストの削減が見込まれるなど、勤務先・従業員双方の年末調整に係る事務負担の軽減につながる。このため、当協会においては、国税庁が無償で提供している「年末調整控除申告書作成用ソフトウェア」(年調ソフト)などを活用した「年末調整手続きの電子化」について、別添 4 なども用いて会員に対して周知するよう協力を求められている。

(別添 1「給与所得の源泉徴収票を e-Tax で提出すると、従業員の方の確定申告がさらに簡単に!!」)<https://www.nta.go.jp/taxes/tetsuzuki/mynumberinfo/pdf/0023008-104.pdf>

(別添 2「確定申告はマイナンバーカードと e-Tax でさらに便利!」)

https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/shinkoku/r5_smart_shinkoku/pdf/01.pdf

(別添 3「マイナンバーカード×マイナポータルと連携 確定申告書に自動入力」)

https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/shinkoku/r5_smart_shinkoku/pdf/03.pdf

(別添 4「年末調整手続きの電子化 e-年調～もう書類は必要ありません～」)

<https://www.nta.go.jp/users/gensen/nenmatsu/pdf/0022007-120.pdf>

【問合先】 国税庁 長官官房 デジタル化・業務改革室

課長補佐 小林 E-mail : hidekazu.kobayashi@nta.go.jp

D X 戦略係長 三輪 E-mail : kazuhei.miwa@nta.go.jp

D X 推進第一係長 丹沢 E-mail : tatsuto.tanzawa@nta.go.jp



セミナー

「不動産分野におけるESG投資に係る政策動向」2月7日に録画配信

(株)JEMSは、無料オンラインセミナー「不動産分野におけるESG投資に係る政策動向～環境不動産の促進に向けて～」を2月7日(木)に録画配信する。

昨今のサステナビリティや不動産価値向上の観点から、建物のオーナー、投資法人などがビルや商業施設から出る廃棄物量及び資源循環を把握・開示する動きが活発化している。環境に配慮したマネジメントがされている環境価値の高い不動産は「環境不動産」と呼ばれ、ESG投資を始め、企業価値の向上や運用コストの削減を図れる。そのため、不動産の環境(廃棄物・資源循環、CO₂、エネルギー、水など)への取組みは、着々と注目が集められている。環境への取組みに当たり、廃棄物やCO₂といった排出量の把握は必要不可欠となるが、不動産においてオーナーや管理会社、テナントなど関係者が多岐にわたることから管理状況の把握が非常に困難となり、「環境不動産」への推進の妨げとなっている。

そこで、同セミナーでは国土交通省の担当者から、不動産分野における環境に対する取組み状況や評価認証制度の概要、また同省として企業に期待する今後の展望など、「環境不動産」の形成推進に向けた糸口を説明する。

【講師】 杉野友香氏(国土交通省不動産・建設経済局不動産市場整備課企画専門官)。

【対象者】 不動産の環境価値を高める取組みについて知りたい人。環境不動産に係る政策や認証といった基礎知識を習得したい人。ESG投資の対象となるよう企業価値向上に向けた取組みを行っている人。

【日時】 録画配信：2月7日(水) 10:30～11:30。【形式】 オンライン(Zoom ウェビナー)での実施。【参加費】 無料。【定員】 500名。【申込締切】 2月7日(水) 9:00まで。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.j-ems.jp/env-mgt/seminar/seminar-1836>

【問合先】 セミナー事務局[(株)JEMS 環境マネジメント事業部]

E-mail: jems-kanri@j-ems.jp



協会だより

当協会の会員は正会員(企業会員)391社、賛助会員140社に

当協会はこのほど正会員(企業会員)3社と賛助会員3社の入会を承認した。これにより1月9日現在、正会員(企業会員)391社、正会員(団体会員)17団体、賛助会員140社となった。今回承認された新規入会会員(会社名、所在地、代表者氏名・敬称略)は、次のとおり。

＜正会員(企業会員)＞◇(株)アスリート(東京都渋谷区、白井慶太)◇(株)ケン・プロパティマネジメント(東京都港区、佐藤繁)◇(株)ティーオーライフ(東京都渋谷区、長田文彦)。＜賛助会員＞◇(有)タミヤホーム(東京都千代田区、田宮明彦)◇バイオニクス(株)(大阪府中央区、須下幸三)◇(株)ハッチ・ワーク(東京都港区、増田知平)。

【問合先】 事務局 03—3511—0611