

2024.3.15

No. 0535

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 3.4%増、価格は 11.5%上昇****～東日本レインズ、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:東日本レインズ)は、2024年2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27万3714件で前年同月比3.0%増加、このうち売物件の登録件数は7万4181件で同14.3%増加し、賃貸物件の登録件数は19万9533件で同0.6%減少した。成約報告をみると、売物件が8208件で同7.9%増加、賃貸物件が2万7002件で同11.9%増加、成約報告の合計は3万5210件で同11.0%増加し、前年水準を上回った。

2024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3350件で前年同月比3.4%増加し、9か月連続で前年同月を上回った。成約㎡単価は75.52万円で同9.9%上昇し、2020年5月から46か月連続で前年同月を上回った。前月比は0.6%下落した。成約価格は4859万円で前年同月比11.5%上昇の2桁上昇となり、2020年6月から45か月連続で前年同月を上回った。成約専有面積は64.34㎡で同1.4%拡大した。

地域別の成約件数をみると、横浜市・川崎市と神奈川県他以外の地域が前年同月比で増加が続いた。東京都区部は1448件で前年同月比3.7%増加し、9か月連続で前年同月を上回った。多摩地区は332件で同12.9%増加の2桁増となり、1月に続いて前年同月を上回った。横浜市・川崎市は551件で同4.7%減少し、1月に続いて前年同月を下回った。神奈川県他は213件で同4.9%減少し、1月に続いて前年同月を下回った。埼玉県は383件で同8.2%増加し、3か月連続で前年同月を上回った。千葉県は423件で同7.6%増加し、4か月連続で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が続いた。東京都区部は111.30万円で前年同月比12.5%上昇の2桁上昇となり、2020年5月から46か月連続で前年同月を上回った。多摩地区は57.75万円で同10.4%上昇の2桁上昇となり、8か月連続で前年同月を上回った。横浜市・川崎市は64.19万円で同7.7%上昇し、8か月連続で前年同月を上回った。神奈川県他は43.63万円で同0.1%上昇と、ほぼ横ばいながら5か月連続で前年同月を上回った。埼玉県は45.52万円で同9.5%上昇し、3か月連続で前年同月を上回った。千葉県は41.15万円で同5.8%上昇し、1月に続いて前年同月を上回った。

中古戸建住宅の成約件数は1167件で前年同月比10.4%増加の2桁増となり、3か月連続

で前年同月を上回った。成約価格は 3895 万円と同 0.8%上昇と、ほぼ横ばいとなった。前月比も 2.4%上昇した。成約土地面積は前年同月比 8.5%縮小し、1 月に続いて前年同月を下回った。成約建物面積は同 1.8%縮小し、3 か月連続で前年同月を下回った。

《2024 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] 27 万 3714 件(前年同月比 3.0%増)、うち◇売物件=7 万 4181 件(同 14.3%増)◇賃貸物件=19 万 9533 件(同 0.6%減)。[成約報告件数] 3 万 5210 件(同 11.0%増)、うち◇売物件=8208 件(同 7.9%増)◇賃貸物件=2 万 7002 件(同 11.9%増)。[条件検索件数] 1376 万 6043 件(同 7.4%増)。[図面検索件数] 3203 万 5813 件(同 19.7%増)。[総アクセス件数] 5262 万 5217 件(同 14.4%増)。【東日本月末在庫状況(圏域)】50 万 3366 件(同 0.1%減)、うち◇売物件=20 万 1509 件(同 20.9%増)◇賃貸物件=30 万 1857 件(同 10.4%減)。

《2024 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=3350 件(前年同月比 3.4%増)。◇平均㎡単価=75.52 万円(同 9.9%上昇)。◇平均価格=4859 万円(同 11.5%上昇)。◇平均専有面積=64.34 ㎡(同 1.4%拡大)。◇平均築年数=23.20 年(前年同月 23.71 年)。◇新規登録件数=1 万 6730 件で前年同月比 2.4%増加した。前月比も 1.2%増加した。【中古戸建住宅】◇件数=1167 件(前年同月比 10.4%増)。横浜市・川崎市以外の地域が前年同月比で増加し、東京都区部と多摩地区、埼玉県、神奈川県他は 2 桁増となった。◇平均価格=3895 万円(同 0.8%上昇)。東京都区部と多摩地区、横浜市・川崎市が前年同月比で上昇し、多摩地区は 3 か月ぶりに前年同月を上回った。◇平均土地面積=137.32 ㎡(同 8.5%縮小)。◇平均建物面積=102.28 ㎡(同 1.8%縮小)。◇平均築年数=21.30 年(前年同月 21.35 年)。◇新規登録件数=6229 件で前年同月比 21.9%増加の大幅増となり、2023 年 1 月から 14 か月連続で前年同月を上回った。前月比も 4.3%増加した。【新築戸建住宅】◇件数=465 件(前年同月比 9.9%増)、10 か月連続の増加。◇平均価格=4113 万円(同 1.5%上昇)、3 か月ぶりの上昇。◇平均土地面積=122.17 ㎡(同 1.7%拡大)、4 か月ぶりの拡大。◇平均建物面積=98.69 ㎡(同 0.8%縮小)、2 か月ぶりの縮小。【土地(面積 100~200 ㎡)】◇件数=382 件(前年同月比 0.5%増)、3 か月連続の増加。◇平均㎡単価=23.38 万円(同 12.5%下落)、3 か月ぶりの下落。◇平均価格=3405 万円(同 12.1%下落)、3 か月ぶりの下落。[URL] <http://www.reins.or.jp/library/2024.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



周知依頼

テロリスト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

テロリスト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、「アメリカ合衆国等がテロリスト等に対する資産凍結等の対象として個人及び団体を定めた件」(令和 6 年 3 月 5 日付外務省告示第 67 号)により資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てきたところであるが、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、引き続きテロリスト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

「米国等が資産凍結等の措置を実施した関係者等のリスト」)

【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)

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、「アメリカ合衆国等がテロリスト等に対する資産凍結等の対象として個人及び団体を定めた件」(令和 6 年 3 月 5 日付外務省告示第 67 号)により、制裁対象者が追加された。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。

〔URL〕 https://www.mof.go.jp/international_policy/gaitame_kawase/gaitame/economic_sanctions/gaiyou.html

(財務省「資産凍結等の措置の概要」)

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

(財務省「制裁対象者リスト」)

【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

残置物の処理等に関するモデル契約条項の契約書式の作成について、周知依頼

残置物の処理等に関するモデル契約条項の契約書式の作成について、国土交通省から当協

会に周知依頼があった。

単身高齢者の居住の安定確保を図るため、賃貸住宅において、賃借人死亡後に契約関係及び居室内に残された家財(残置物)を円滑に処理できるように、賃貸借契約の解除及び残置物の処理に関する「残置物の処理等に関するモデル契約条項」(以下「モデル契約条項」)を令和3年6月に国土交通省及び法務省にて策定した。

このモデル契約条項は、賃貸借契約の解除と残置物の処理に関する委任契約とを別々のものとしており、また、条文ごとに詳細な解説を付している。

そのため、このたび、そのまま使える形式とするなど、モデル契約条項の利便性向上を目的として次の①から④の契約書式を作成したので、国土交通省では周知することにした。

【2つの委任契約を同一の受任者と締結する場合の契約書式】①解除関係事務委任契約と残置物関係事務委託契約を同一の受任者との間で締結する1通の契約書式。

【2つの委任契約をそれぞれ別の受任者と締結する場合の契約書式】②解除関係事務委任契約に関する契約書式。③残置物関係事務委託契約に関する契約書式。

【賃借人と賃貸人が締結する賃貸借契約における特約条項の記載例】④上記①の委任契約又は②と③の2つの委任契約の締結を前提とした賃貸借契約を締結する場合に、関連する条項を賃貸借契約書に特約条項として盛り込む際の記載例。

上記の契約書式については、下記の国土交通省のホームページURLに掲載されている。

〔URL〕 https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000101.html

【問合先】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(代表)

環境省、建築物の解体等に係る石綿ばく露防止等対策マニュアルについて

「建築物等の解体等に係る石綿ばく露防止及び石綿飛散漏えい防止対策徹底マニュアル」の改正について、環境省から当協会に周知依頼があった。

同省では、建築物等の解体等工事における石綿飛散防止対策について、同マニュアルを取りまとめ、周知・活用を図ってきているところである。今回、同マニュアルを改正したので、当協会所属の事業者等に幅広く周知するとともに、同マニュアルを活用してもらい、石綿飛散防止対策を的確に実施するよう要請している。

〔URL〕 https://www.env.go.jp/air/asbestos/post_71.html

(「建築物等の解体等に係る石綿ばく露防止及び石綿飛散漏えい防止対策徹底マニュアル」
令和6年2月改正：厚生労働省、環境省)

【問合先】環境省 水・大気環境局 環境管理課 環境汚染対策室 03—5521—8293



お知らせ

「宅建業における犯罪収益移転防止のためのハンドブック」第4版(2)公表

不動産業における犯罪収益移転防止及び反社会的勢力による被害防止のための連絡協議会は、「宅地建物取引業における犯罪収益移転防止のためのハンドブック【第4版(2)】」(令

和6年3月公表)を発行した。

今回の改訂では、法人の本人確認方法に関する記載を一部修正し、関連法令の改正のアップデート等も含めて、【第4版(2)】として掲示している。

ハンドブックの詳細については、下記の(公財)不動産流通推進センターのURLを参照すること。ハンドブックのダウンロードもできる。

〔URL〕 <https://www.retpc.jp/shien/maneron/>
(不動産業支援>犯罪収益移転防止法関係
「犯罪収益移転防止のためのハンドブック【第4版(2)】」)
www.retpc.jp/wp-content/uploads/hansya/pdf/hdbk_4th_edition_overview.pdf
(「犯罪収益移転防止のためのハンドブック【第4版(2)】」改訂概要等)

国交省、「家賃債務保証業者登録制度の周知リーフレット」を制作

国土交通省は、「家賃債務保証業者登録制度の周知リーフレット」を制作している。賃貸住宅を借りたい人(賃借人)に、家賃債務保証や家賃債務保証業者登録制度を説明する際に活用できるもの。

家賃債務保証の業務の適正化を図るために、同省の告示による家賃債務保証業者の登録制度を創設している(告示公布：平成29年10月2日、告示施行：平成29年10月25日)。一定の要件を満たす家賃債務保証業者を国に登録し、その情報を公表することにより、家賃債務保証業者選択の判断材料として活用することが可能となっている。

家賃債務保証事業者登録制度の詳細及び同制度の周知リーフレットについては、下記URLを参照すること。

〔URL〕 https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr7_000024.html
(国土交通省「家賃債務保証業者登録制度」)
www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/20231025_01.pdf
(国土交通省「家賃債務保証業者登録制度の周知リーフレット」)
【問合せ先】国土交通省 住宅局 安心居住推進課 03—5253—8111(代表)

国交省、「宅建業者による人の死の告知に関するガイドライン」を策定

国土交通省は、「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」を策定している。同ガイドラインは、取引の対象不動産において過去に人の死が生じた場合において、宅地建物取引業者が宅地建物取引業法上負うべき義務の解釈について、現時点における裁判例や取引実務に照らし、一般的に妥当と考えられるものを整理し、取りまとめたもの。

同ガイドラインの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_kensetsugyo16_hh_000001_00029.html
(国土交通省>「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」を策定)
【問合せ先】国土交通省 不動産・建設経済局 不動産業課 03—5253—8111 内線 25118