

2024.3.29

No. 0537

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****発売戸数は首都圏が前年比 27.6%減、近畿圏 27.1%増****～不動産経済研究所、2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2024年2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27.6%減の1319戸で、3か月ぶりの減少となった。発売物件数は全121物件で、前年同月の112物件と比べると9物件、8.0%の増加、そのうち100戸以上を売り出した物件は1物件だった(前年同月も1物件)。初回売出し物件は14物件・352戸で、前年同月(20物件・618戸)を物件数は6物件、戸数は266戸下回っている。新規発売戸数に対する月中の契約戸数は922戸で、初月契約率は69.9%。前年同月(73.3%)を3.4ポイント(P)下回っている。

【首都圏】[発売戸数]1319戸(前年同月比27.6%減)。エリア別にみると、東京23区569戸(同33.2%減)、東京都下181戸(同23.6%減)、神奈川県264戸(同26.3%増)、埼玉県110戸(同62.3%減)、千葉県195戸(同15.6%減)。神奈川県が2割以上伸ばした一方、その他のエリアは軒並み落ち込んでいる。東京23区のシェアは43.1%で、前年同月(46.8%)に比べて3.7Pダウンしている。**[契約率・価格]**◇初月契約率は69.9%(前年同月比3.4P低下)。エリア別にみると、東京23区67.8%、東京都下63.5%、神奈川県70.1%、埼玉県63.6%、千葉県85.1%。神奈川県と千葉県の2エリアが7割を超えている。◇1戸当たりの平均価格は7122万円(前年同月比5.1%上昇)、㎡単価は108.4万円(同6.9%上昇)。平均価格は4か月連続、㎡単価は12か月連続のアップ。エリア別では、全てのエリアが平均価格、㎡単価共に上昇している。**[専有面積・即日完売戸数など]**◇平均専有面積は65.71㎡(前年同月比1.6%縮小)。◇即日完売物件は5物件・44戸(シェア3.3%)。◇フラット35登録物件戸数は1214戸(シェア92.0%)。◇販売在庫は2月末時点で5748戸。前月末比173戸減少、前年同月末比は296戸増加。**[3月の発売予測]**2500戸前後が見込まれる。

【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27.1%増の1059戸となり、3か月連続で前年実績を上回った。エリア別にみると、大阪市部409戸(前年同月比13.0%増)、大阪府下384戸(同331.5%増)、神戸市部70戸(同27.8%減)、兵庫県下55戸(同48.1%減)、京都市部90戸(同172.7%増)、京都府下0戸(前年同月31戸)、奈良県0戸(同69戸)、滋賀県48戸(前年同月比4.3%増)、和歌山県3戸(前年同月0戸)。**[契約率・価格など]**◇初月契約率は77.1%(前年同月比25.5P上昇)。2か月ぶりに好調ラインの70%を上回った。◇1戸当たりの平均価格は7398万円(前年同月

比 46.4%上昇)、㎡単価は 117.3 万円(同 47.2%上昇)。平均価格、㎡単価共に 4 か月連続のアップ。梅田周辺の大規模再開発で注目の「グラングリーン大阪 THE NORTH RESIDENCE」が発売を開始し、即日完売となった。これにより契約率・平均価格・㎡単価を大幅に押し上げた。平均価格は 1991 年 8 月(平均価格 8049 万円)以来の高値。㎡単価は 1973 年の調査開始以来の最高値を更新した。◇販売在庫は 2 月末時点で 3043 戸。前月末比 222 戸減少、前年同月末比は 520 戸減少。【3 月の発売予測】1400 戸程度となる見通し。

〔URL〕 <https://www.fudusankeizai.co.jp/share/mansion/581/t4no3wqv.pdf> (首都圏)
<https://www.fudusankeizai.co.jp/share/mansion/580/N4no3wqv.pdf> (近畿圏)

【問合せ先】 調査部門 03—3225—5301



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の各種法令の遵守について

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 3 月 15 日付国家公安委員会告示第 11 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)

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

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 6 年 3 月 22 日付外務省告示第 82 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 6 年 3 月 22 日付国家公安委員会告示第 13 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」)

<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 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と疑われる取引の届出等について

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、「先進主要 7 か国(アメリカ合衆国、カナダ、グレート・ブリテン及び北部アイルランド連合王国、フランス共和国、ドイツ連邦共和国、イタリア共和国及び日本国)が協調して資産凍結等の措置を実施する対象となるテロリスト等の個人及び団体を定めた件の一部を改正する件」(令和 6 年 3 月 22 日付外務省告示第 83 号)及び「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の一部を改正する件」(令和 6 年 3 月 22 日付外務省告示第 84 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、警察庁は要請している。

〔URL〕 https://www.mofa.go.jp/mofaj/gaiko/terro/kyoryoku_05.html

[外務省>日本の国際テロ対策協力・テロ資金対策・
「テロリスト等に対する資産凍結等の措置」]

【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

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、「北朝鮮に関連する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者を指定する件の一部を改正する件」(令和6年3月15日付外務省告示第77号)、「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6年3月22日付外務省告示第82号)、「先進主要7か国(アメリカ合衆国、カナダ、グレート・ブリテン及び北部アイルランド連合王国、フランス共和国、ドイツ連邦共和国、イタリア共和国、日本国)が協調して資産凍結等の措置を実施する対象となるテロリスト等の個人及び団体を定めた件の一部を改正する件」(令和6年3月22日付外務省告示第83号)、「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の一部を改正する件」(令和6年3月22日付外務省告示第84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、財務省は要請している。

◇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



既存住宅状況調査技術者講習の修了証明書の有効期間の延長等について

令和 6 年能登半島地震による災害に伴う既存住宅状況調査技術者講習の修了証明書の有効期間の延長等について、国土交通省から当協会に連絡があった。

このたび、既存住宅状況調査技術者講習登録規程(平成 29 年国土交通省告示第 81 号、以下「登録規程」)について、災害等の事由による既存住宅状況調査技術者講習(以下「講習」)の修了証明書の有効期間の延長等の措置を可能とする等の改正(令和 6 年国土交通省告示第 142 号)を行った。また、令和 6 年能登半島地震による災害が極めて甚大であることに鑑み、当該措置を講じる事由として当該災害を指定(令和 6 年国土交通省告示第 143 号)し、講習を修了することが困難である者について、修了証明書の有効期間を延長する期間等を定めた。

1. 登録規程の改正及び登録規程の規定に基づく事由の指定等による措置の概要

(1)災害その他やむを得ない事由による修了証明書の有効期間の延長を可能とし、当該事由として令和 6 年能登半島地震による災害を指定する。(2)当該災害に際し災害救助法(昭和 22 年法律第 118 号)が適用された市町村の区域内に住所を有する既存住宅状況調査技術者(以下「技術者」)のうち、修了証明書の有効期間が令和 6 年 3 月 31 日までである者について、修了証明書の有効期間を令和 6 年 7 月 31 日まで延長する。(3)修了証明書の有効期間が延長された期間に更新講習を修了して交付される修了証明書の有効期間は、令和 9 年 3 月 31 日までとする。

2. 上記 1. の措置を受けた講習事務の取扱い

(1)技術者への周知・通知について＝各機関で講習を修了した技術者のうち、1. (2)により修了証明書の有効期間の延長の対象となり得る者に対して、1. の措置について周知すること。また、修了証明書の有効期間が延長される者に対して、その旨を通知すること。(2)有効期間が延長される修了証明書について＝有効期間が延長される修了証明書には、延長後の有効期間である「令和 6 年 7 月 31 日まで」と記載があるものとみなす。なお、技術者の希望に応じて、有効期間の記載を更新した修了証明書を交付されたい。その場合、各機関で定める修了証明書の再交付に関する規定を準用してよい。各機関の規定に基づき技術者に交付される資格者証等についても同様とする。(3)技術者に関する事項の公表について＝各機関のホームページで公表している技術者に関する情報のうち、1. の措置により修了証明書の有効期間が延長される者に関する情報については適切に更新を行い、公表期間についても適切に対応すること。(4)令和 6 年度の更新講習について＝1. の措置により修了証明書の有効期間が延長される技術者は、延長後の有効期間の満了日である令和 6 年 7 月 31 日までに開催される更新講習を受講できることとなるが、当該技術者への更新講習の申込みの案内の際には、同日までに合否判定を行うことのできる日程の更新講習を受講するよう促されたい。また、当該技術者が令和 6 年度の更新講習を修了した場合に交付される修了証明書の有効期間は、令和 9 年 3 月 31 日となることに十分注意すること。

〔URL〕 <http://www.bousai.go.jp/index.html> [「最新の適用区域」内閣府(防災担当)]

【問合せ先】 国土交通省 住宅局 参事官(住宅瑕疵担保対策担当) 03—5253—8111(代表)