

2024.4.19

No. 0540

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 10.7%増、価格は 8.6%上昇 ～東日本レインズ、3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3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28万3063件で前年同月比1.6%減少、このうち売物件の登録件数は7万6769件で同5.2%増加し、賃貸物件の登録件数は20万6294件で同3.9%減少した。成約報告をみると、売物件が9522件で同14.6%増加、賃貸物件が2万7774件で同6.4%増加、成約報告の合計は3万7296件で同8.4%増加し、前年水準を上回った。

2024年3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3810件で前年同月比10.7%増加の2桁増となり、10か月連続で前年同月を上回った。成約㎡単価は75.88万円で同8.7%上昇し、2020年5月から47か月連続で前年同月を上回った。前月比も0.5%上昇した。成約価格は4821万円で前年同月比8.6%上昇し、2020年6月から46か月連続で前年同月を上回った。成約専有面積は63.54㎡で同0.1%縮小した。

地域別の成約件数をみると、全ての地域が前年同月比で増加した。東京都区部は1727件で前年同月比12.4%増加の2桁増となり、10か月連続で前年同月を上回った。多摩地区は340件で同2.7%増加し、3か月連続で前年同月を上回った。横浜市・川崎市は633件で同7.8%増加し、3か月ぶりに前年同月を上回った。神奈川県他は234件で同7.8%増加し、3か月ぶりに前年同月を上回った。埼玉県は440件で同22.6%増加の大幅増となり、4か月連続で前年同月を上回った。千葉県は436件で同5.8%増加し、5か月連続で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が続いた。東京都区部は109.48万円で前年同月比8.7%上昇し、2020年5月から47か月連続で前年同月を上回った。多摩地区は55.18万円で同7.0%上昇し、9か月連続で前年同月を上回った。横浜市・川崎市は64.41万円で同7.2%上昇し、9か月連続で前年同月を上回った。神奈川県他は43.71万円で同12.7%上昇の2桁増となり、6か月連続で前年同月を上回った。埼玉県は44.23万円で同0.6%下落と、ほぼ横ばいながら4か月ぶりに前年同月を下回った。千葉県は40.28万円で同9.6%上昇し、3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1349件で前年同月比13.7%増加の2桁増となり、4か月連続で前年同月を上回った。成約価格は4137万円で同5.7%上昇し、2月に続いて前年同月を上

回った。前月比も 6.2%上昇した。成約土地面積は前年同月比 5.8%拡大し、3 か月ぶりに前年同月を上回った。成約建物面積は同 2.0%拡大し、4 か月ぶりに前年同月を上回った。

《2024 年 3 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〕 28 万 3063 件(前年同月比 1.6%減)、うち◇売物件=7 万 6769 件(同 5.2%増)◇賃貸物件=20 万 6294 件(同 3.9%減)。〔成約報告件数〕 3 万 7296 件(同 8.4%増)、うち◇売物件=9522 件(同 14.6%増)◇賃貸物件=2 万 7774 件(同 6.4%増)。〔条件検索件数〕1416 万 2828 件(同 6.8%増)。〔図面検索件数〕 3232 万 6768 件(同 18.8%増)。〔総アクセス件数〕 5354 万 5479 件(同 13.5%増)。【東日本月末在庫状況(圏域)】 47 万 5864 件(同 3.3%減)、うち◇売物件=19 万 9371 件(同 18.0%増)◇賃貸物件=27 万 6493 件(同 14.4%減)。

《2024 年 3 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=3810 件(前年同月比 10.7%増)。◇平均㎡単価=75.88 万円(同 8.7%上昇)。◇平均価格=4821 万円(同 8.6%上昇)。◇平均専有面積=63.54 ㎡(同 0.1%縮小)。◇平均築年数=23.95 年(前年同月 23.33 年)。◇新規登録件数=1 万 6846 件で前年同月比 2.2%減少した。前月比は 0.7%増加した。【中古戸建住宅】◇件数=1349 件(前年同月比 13.7%増)。横浜市・川崎市以外の地域が前年同月比で増加し、多摩地区と千葉県は 4 か月連続で増加した。◇平均価格=4137 万円(同 5.7%上昇)。埼玉県と神奈川県他以外の地域が前年同月比で上昇し、横浜市・川崎市と多摩地区は 2 桁上昇となった。◇平均土地面積=145.15 ㎡(同 5.8%拡大)。◇平均建物面積=105.10 ㎡(同 2.0%拡大)。◇平均築年数=21.35 年(前年同月 21.95 年)。◇新規登録件数=6285 件で前年同月比 15.3%増加の 2 桁増となり、2023 年 1 月から 15 か月連続で前年同月を上回った。前月比も 0.9%増加した。【新築戸建住宅】◇件数=507 件(前年同月比 35.6%増)、11 か月連続の増加。◇平均価格=4100 万円(同 0.9%上昇)、2 か月連続の上昇。◇平均土地面積=121.39 ㎡(同 3.6%縮小)、2 か月ぶりの縮小。◇平均建物面積=99.23 ㎡(同 0.4%縮小)、2 か月連続の縮小。【土地(面積 100~200 ㎡)】◇件数=523 件(前年同月比 19.7%増)、4 か月連続の増加。◇平均㎡単価=27.77 万円(同 20.5%上昇)、2 か月ぶりの上昇。◇平均価格=4004 万円(同 21.1%上昇)、2 か月ぶりの上昇。

〔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

インボイス制度及び軽減税率制度に関する周知等について

インボイス制度及び軽減税率制度に関する周知等について、国土交通省・財務省・国税庁から、当協会に協力依頼があった。

昨年 10 月から消費税のインボイス制度が開始されているが、このたび、事業者団体等から国税当局に対し、①金融機関で入出金サービスや振込サービスを利用した際の各種手数料に係るインボイスの保存方法、②クレジットカード会社の発行するタクシーチケットに係るインボイスの保存方法について、実務を踏まえた取扱いの可否に関する照会が寄せられた。

これを受け、国税庁では「お問合せの多いご質問」を更新し、実務面に配慮した取扱いを示

したところである。また、上記①については、動画形式での解説も公表するとともに、電子帳簿保存法(電子取引データ保存)に関する対応についても「電子帳簿保存法に関するお問合せの多いご質問(令和6年3月)」を更新してその取扱いを示したところである。

については、当協会及び各会員事業者やその取引先における対応を的確に進める観点から、国土交通省等は周知・広報の協力依頼をしている。

また、令和6年6月1日より、消費税の軽減税率の対象となる給食の一食当たりの金額基準が変更となることから、国税庁においてリーフレットを作成している。こちらについても、会員やその取引先に、有料老人ホームの設置者や運営者、各種学校の設置者、給食調理業者など、関係する事業者がいる場合は、併せて周知を依頼している。下記の国税庁ホームページのURLを参照すること。

<軽減税率制度の概要>

<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/zeimokubetsu/shohi/keigenzeiritsu//01.htm>

<金融機関の振込手数料等に係るインボイスの保存方法>

- ・お問合せの多いご質問※該当箇所は問②

<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/zeimokubetsu/shohi/keigenzeiritsu/pdf/0521-1334-faq.pdf>

- ・動画「3分でわかる銀行振込手数料のインボイス対応」

<https://youtu.be/81RbYU3b7rE>

- ・【参考・電子帳簿保存法】お問合せの多いご質問(令和6年3月)※該当箇所は電取追2-2

<https://www.nta.go.jp/law/joho-zeikaishaku/sonota/jirei/pdf/0023011-017.pdf>

<クレジットカード会社の発行するタクシーチケットに係るインボイスの保存方法>

- ・お問合せの多いご質問※該当箇所は問⑤

<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/zeimokubetsu/shohi/keigenzeiritsu/pdf/0521-1334-faq.pdf>

<軽減税率の対象となる給食の金額基準の改訂>

- ・令和6年6月～消費税の軽減税率の対象となる給食の金額基準が変わります(令和6年4月)

<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/zeimokubetsu/shohi/keigenzeiritsu/pdf/0024003-094.pdf>

インボイス制度開始後の下請負人との取引における協議の徹底について

インボイス制度開始後の下請負人との取引における協議の徹底について、国土交通省から当協会に周知依頼があった。

国土交通省では、令和5年10月1日からの消費税の適格請求書等保存方式(インボイス制度)の開始を踏まえ、インボイス制度開始後の免税事業者との取引において、元請負人が自己の取引上の地位を不当に利用して、下請負人に対して一方的に消費税相当額の一部又は全部を支払わない等の行為をした場合、建設業法や独占禁止法の規定に違反する行為として問題となりうるため、十分留意するとともに、適正な取引に努めるよう周知を図っている。

インボイス制度への理解は進んでいるものの、一方で、インボイス制度開始後に、下請負人である免税事業者との取引において、元請負人が消費税相当額を一方的に減額したとの指摘や、元請負人が課税事業者への転換を要請し、それに応じて下請負人である免税事業者が課税事業者へ転換したにもかかわらず、元請負人は下請負人と協議することなく、一方的に単価を据え置いたなど、建設業法や独占禁止法上問題となりうる行為が存在するとの指摘が

なされている。

については、下請負人との取引に当たっては、消費税相当額の取引価格への反映の必要性等について、下請負人と十分な協議を行うとともに、元請負人自ら下請負人との協議の場を積極的に設けるなど、適切な価格交渉と価格転嫁が行われるよう改めて周知徹底を図るよう要請している。

なお、今回の依頼事項の周知状況や当協会会員の対応状況等について、モニタリング調査等を通じた実態把握を行う予定なので、協力を要請している。

地方税統一 QR コードを活用した地方税の納付について

地方税統一 QR コードを活用した地方税の納付について、(一社)全国銀行協会から国土交通省を通して、当協会に周知協力依頼があった。

さて、税や公金の収納代理は銀行の基本的業務の一つであるところ、(一社)全国銀行協会においては、かねて、本件のデジタル化に向けた取組みを行っている。

こうした中、2023年4月1日から、地方税統一 QR コード(eL-QR)を活用することで地方税を納付する制度が新たに開始された。同制度により、固定資産税や自動車税等について、毎年5~6月に自宅やオフィスに届く納付書券面の eL-QR をスマートフォンやパソコンで読み込むこと等により、キャッシュレスで納付すること(インターネットバンキング、クレジットカード、各種スマホ決済アプリ等での支払い)が可能となった。

従来、納付者は、納付書と現金を持参の上、銀行等に来店する必要があったほか、納付ピーク期には窓口で長時間待つ事態も生じていたところ、eL-QR を活用したキャッシュレス納付が実現したことで、こうした煩雑さから解放され、いつでも、どこでも、簡単、便利に地方税を納付できる環境が整った。銀行界としては、同制度をより多くの人に認知・活用してもらいたいと考えている。

については、当協会においても、同制度の趣旨を理解するとともに、不動産事業者に対する下記の事項の周知について協力が依頼されている。

【不動産事業者における eL-QR を活用した地方税の納付】不動産事業者においては商材や資産として不動産を複数保有していると思われるところ、法人として固定資産税・自動車税等を納付する場合には、積極的に eL-QR を活用したキャッシュレス納付を行ってほしい。

【不動産事業者の顧客に対する制度周知】不動産事業者においては、その顧客に対して本制度を積極的に周知してほしい。具体的には、同制度に関するリーフレットを営業店等に備え置くとともに、顧客との間で不動産に係る取引を行う際にリーフレットを手交すること等につき、協力を要請する。詳細については下記 URL を参照すること。

[URL] <https://www.payment.eltax.lta.go.jp/>

(地方税共同機構「地方税お支払いサイト」)

https://www.zenginkyo.or.jp/fileadmin/res/article/F/19883_leaf_A4.pdf

(リーフレット「地方税のお支払いが便利・簡単に!!」A4判)

https://www.zenginkyo.or.jp/fileadmin/res/article/F/19883_leaf_A6.pdf

(リーフレット「地方税のお支払いが便利・簡単に!!」A6判)

【問合せ先】(一社)全国銀行協会 事務・決済システム部 03—6267—7526

外国人入居者受入れに関する協力依頼について

外国人入居者受入れに関する協力依頼について、警視庁から東京都を通して、当協会に周知協力依頼があった。

さて、出入国在留管理庁の統計によれば、令和5年末時点の在留外国人は341万992人と過去最高を記録し、今後も留学や就労目的で都内に居住する外国人が増加することが予想される。よって、都内に居住する外国人と円滑なコミュニケーションを図り、外国人が地域社会から孤立することなく安心して居住できる環境をつくり、外国人との共生社会の実現に向けて強力に推進していく必要がある。しかし、外国人の中には、言葉、文化、生活習慣などの違いから、近隣住民等とトラブルになる人がいる。

については、不動産業団体に対して、外国人と契約する際に、近隣トラブル等を防ぐため日本のルールやマナーについて、適切な説明や注意喚起を行うよう、周知を要請している。

加えて、精巧に偽造された在留カード等の流通が問題視されている現状をかんがみ、
◇外国人との賃貸借契約等の際、出入国在留管理庁が提供している「在留カード等読取アプリケーション」及び「在留カード等番号失効情報照会」等を活用し、本人確認と正規滞在者であることの確認を徹底すること
◇各種トラブル発生時はもとより、定期的に居住者と契約内容との整合性を確認すること
◇不法滞在や各種犯罪の疑いがある場合には、警察への通報をすること
についても、同様に周知を要請している。

【問合せ先】 警視庁 組織犯罪対策部 国際犯罪対策課 第四国際犯罪対策担当
03—3581—4321 内線 7750—4750



お知らせ

不動産適正取引推進機構、宅建試験の申込期間等の変更について

(一財)不動産適正取引推進機構では、令和5年9月1日に公表したとおり、令和6年度の宅地建物取引士資格試験の申込期間について、以下のとおり郵送申込期限を早め、インターネット申込期限を延長する予定である。

<令和6年度 宅建試験申込期間変更予定の内容> 【申込期間】 ◇郵送申込み=7月1日(月)~16日(火)。◇インターネット申込み=7月1日(月)~31日(水)。

また、令和6年度から、従来例年8月下旬に行っていたハガキによる試験会場通知を行わないこととし、8月下旬以降10月初頭の受験票送付より前に試験会場を知りたい場合は、①インターネット申込みの人には、ウェブサイト「宅建試験マイページ」に自分の試験会場が表示されるようにする。②郵送申込みの人には、専用の問い合わせダイヤルを用意する。引き続き、試験会場は10月初頭に送付する予定の『受験票』で知らせる。

◎令和6年度宅地建物取引士資格試験申込期間(確定)の公表予定=6月7日(金)、官報にて公告及び同機構ホームページに掲載。

〔URL〕 <https://www.retio.or.jp/>

【問合せ先】 (一財)不動産適正取引推進機構 03—3435—8181(宅建試験について)