

# 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 11.1%増、成約価格 2.9%上昇

～東日本レインズ、11月の首都圏・不動産流通市場の動向

(公財)東日本不動産流通機構(通称:東日本レインズ)がまとめた2018年11月度(11月1日～30日)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」によると、レインズ利用実績は、東日本の新規登録件数が24万615件(前年同月比6.0%増)と増加、このうち売物件の登録件数は6万7417件(同17.6%増)と増加し、賃貸物件の登録件数も17万3198件(同2.1%増)と増加した。成約報告をみると、売物件が8134件(同11.5%増)、賃貸物件が1万9292件(同0.7%増)で、成約報告の合計は2万7426件(同3.7%増)と前年水準を上回った。

11月の首都圏[1都3県=東京都(東京都区部、多摩地区)、埼玉県、千葉県、神奈川県(横浜・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3225件で前年同月比11.1%増と、2桁の増加となった。成約㎡単価は50.82万円で同1.2%上昇、成約価格は3297万円で同2.9%上昇し、ともに2013年1月から71か月連続で前年同月を上回った。専有面積は64.87㎡、同1.7%拡大した。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。東京都区部1294件(同6.2%増)、多摩地区322件(同9.9%増)と、両地域とも3か月ぶりに前年同月を上回った。横浜・川崎市574件で同15.0%増の2桁増となり、前月に続いて前年同月を上回った。神奈川県他251件で同24.9%増の大幅な増加となり、5か月連続で前年同月を上回った。埼玉県370件で同17.8%増の2桁増となり、前月に続いて前年同月を上回った。千葉県414件と同9.5%増加した。

成約㎡単価は多摩地区と神奈川県他を除く各地域が前年同月比で上昇した。東京都区部76.02万円で同2.4%上昇し、2012年10月から74か月連続で前年同月を上回った。多摩地区38.13万円で同0.9%下落と、ほぼ横ばいながら3か月ぶりに前年同月を下回った。横浜・川崎市46.46万円で同2.3%上昇し、3か月ぶりに前年同月を上回った。神奈川県他29.26万円で同3.9%下落し、5か月ぶりに前年同月を下回った。埼玉県31.57万円で同7.4%上昇し、6か月連続で前年同月を上回った。千葉県27.81万円で同4.2%上昇し、4か月ぶりに前年同月を上回った。

中古戸建住宅の成約件数は1076件(同9.9%増)と増加。成約価格は3121万円(同1.5%下落)、3か月連続で前年同月を下回った。土地面積は同5.6%縮小、建物面積も同1.8%縮小した。

《2018年11月度のレインズシステム利用実績の概要》[新規登録件数]24万615件(前年同月比6.0%増)、うち◇売物件=6万7417件(同17.6%増)◇賃貸物件=17万3198件(同

2.1%増)。[成約報告件数] 2万7426件(同3.7%増)、うち◇売物件=8134件(同11.5%増)◇賃貸物件=1万9292件(同0.7%増)。[条件検索] 1229万5504件(同6.6%増)。[図面検索] 2449万7020件(同3.3%増)。[東日本月末在庫状況] 54万2881件(同3.9%減)、うち◇売物件=18万9152件(同7.4%増)◇賃貸物件=35万3729件(同9.1%減)。[総アクセス件数] 4166万6534件(同6.3%増)。

#### 《2018年11月度の首都圏不動産流通市場動向の概要》

【中古マンション】◇成約件数=3225件(前年同月比11.1%増)。◇成約平均㎡単価=50.82万円(同1.2%上昇)。◇成約平均価格=3297万円(同2.9%上昇)。◇成約平均面積=64.87㎡(同1.7%拡大)。◇平均築年数=21.73年。◇新規登録件数=1万7716件(同8.4%増)、2017年9月から15か月連続で前年同月を上回った。前月比は1.6%減少した。

【中古戸建住宅】◇成約件数=1076件(前年同月比9.9%増)。埼玉県を除く各地域が前年同月比で増加し、東京都区部と多摩地区、神奈川県他は2桁増となった。◇成約平均価格=3121万円(同1.5%下落)。東京都区部と埼玉県を除く各地域が前年同月比で下落し、千葉県は5か月連続で前年同月比を下回ったが、埼玉県は6か月連続で前年同月を上回った。◇土地面積=146.55㎡(同5.6%縮小)。◇建物面積=105.22㎡(同1.8%縮小)。◇平均築年数=20.79年◇新規登録件数=6034件(同16.6%増)の2桁増となり、2017年8月から16か月連続で前年同月を上回った。前月比も2.7%増加した。

【新築戸建住宅】◇成約件数=423件(前年同月比0.7%減)、2か月ぶりの減少。◇成約平均価格=3407万円(同0.6%下落)、2か月ぶりの下落。◇土地面積=124.19㎡(同3.7%拡大)、4か月連続の拡大。◇建物面積=97.96㎡(同0.0%縮小)、2か月ぶりの縮小。

【土地(面積100~200㎡)】◇成約件数=523件(同17.8%増)、3か月連続の増加。◇成約平均㎡単価=18.68万円(同7.2%下落)、10か月ぶりの下落。◇成約平均価格=2760万円(同4.5%下落)、2か月連続の下落。

[URL] [http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/MW\\_201811data.pdf](http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/MW_201811data.pdf) (マーケットウォッチ)

[http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw\\_201811\\_summary.pdf](http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw_201811_summary.pdf) (サマリーレポート)

[http://www.reins.or.jp/pdf/info/nl/NL\\_201811.pdf](http://www.reins.or.jp/pdf/info/nl/NL_201811.pdf) (レイنز利用実績報告)

【問合せ先】03—5296—9350

## 調査統計

### 国交省、8月の不動産価格指数(住宅総合)は前年同月比45か月連続アップ

国土交通省は、平成30年8月分の「不動産価格指数(住宅)及び不動産取引件数・面積(住宅)」と平成30年第2四半期(平成30年4~6月)分の「不動産価格指数(商業用不動産)」をまとめた。

平成30年8月分の「不動産価格指数(住宅)」によると、全国の住宅総合指数(2010年平均=100)は111.9で、前年同月比2.2%上昇、45か月連続でアップした。内訳は◇住宅地=101.4(前年同月比2.1%上昇)◇戸建住宅=101.2(同0.3%下落)◇マンション(区分所有)=142.2(同4.6%上昇)。マンションは2013年3月分から66か月連続のアップとなった。

平成30年第2四半期分の全国の「不動産価格指数(商業用不動産)」は、2010年平均を100

として、「店舗」は135.9、「オフィス」は133.2、「倉庫」は126.1、「工場」は106.5、「マンション・アパート(1棟)」は134.3となった。これらを総合した「建物付土地総合指数」は131.0、前年同期比4.8%上昇し、2012年4～6月分から25期連続でアップした。また、「商業地」は103.0、「工業地」は103.0となり、これらを総合した「土地総合指数」は103.1と同5.7%上昇し4期連続のアップ。「商業用不動産総合指数」(建物付土地総合、土地総合)は123.1で同5.9%上昇し、2012年10～12月分から23期連続アップとなった。

「不動産価格指数」は、IMF(国際通貨基金)等による国際指針に基づき、不動産市場価格の動向を表すものとして、同省が作成したもの。全国・地域別、住宅・商業用別の市場分析を通じて、投資環境の整備などが進むことを目的としている。

#### [平成30年8月分の「不動産価格指数(住宅)及び不動産取引件数・面積(住宅)」の概要]

全国の不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1万4243件(前年同月比4.9%増)、355万8480㎡(同7.2%増)◇マンション=1万5101件(同5.9%増)、81万4292㎡(同5.1%増)。

#### 《圏域別の指数動向》

〈南関東圏(埼玉・千葉・東京・神奈川)〉◇住宅総合指数=115.6(前年同月比2.2%増)◇住宅地=104.6(同0.5%減)◇戸建住宅=103.3(同0.7%増)◇マンション=138.1(同4.0%増)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=3402件(前年同月比9.7%増)、56万2169㎡(同9.4%増)◇マンション=8630件(同6.5%増)、42万6960㎡(同5.5%増)。

〈名古屋圏(岐阜・愛知・三重)〉◇住宅総合指数=101.6(前年同月比3.6%減)◇住宅地=91.3(同10.4%減)◇戸建住宅=96.8(同3.5%減)◇マンション=143.0(同4.6%増)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=969件(前年同月比5.0%増)、22万3936㎡(同5.4%増)◇マンション=748件(同3.9%増)、5万1481㎡(同3.2%増)。

〈京阪神圏(京都・大阪・兵庫)〉◇住宅総合指数=115.6(前年同月比5.6%増)◇住宅地=108.8(同9.8%増)◇戸建住宅=102.6(同3.9%増)◇マンション=143.5(同2.8%増)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=2228件(前年同月比3.5%増)、32万2121㎡(同5.2%増)◇マンション=3013件(同4.6%増)、17万697㎡(同4.5%増)。

〈東京都〉◇住宅総合指数=126.0(前年同月比2.1%増)◇住宅地=111.6(同3.8%減)◇戸建住宅=113.5(同3.2%増)◇マンション=143.7(同3.9%増)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=886件(前年同月比4.7%増)、10万9114㎡(同5.5%増)◇マンション=5011件(同8.9%増)、21万5063㎡(同7.6%増)。

〈愛知県〉◇住宅総合指数=104.2(前年同月比3.5%減)◇住宅地=93.3(同11.1%減)◇戸建住宅=98.1(同3.7%減)◇マンション=143.5(同3.8%増)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=520件(前年同月比9.2%増)、10万3696㎡(同9.6%増)◇マンション=688件(同2.2%増)、4万6931㎡(同1.2%増)。

〈大阪府〉◇住宅総合指数=116.2(前年同月比6.6%増)◇住宅地=113.4(同11.7%増)◇戸建住宅=100.3(同5.6%増)◇マンション=141.0(同1.1%増)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1121件(前年同月比1.7%増)、13万2046㎡(同0.0%減)◇マンション=1790件(同1.9%増)、9万9056㎡(同2.9%増)。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/report/press/kakaku3011.html>

【問合せ先】 土地・建設産業局 不動産市場整備課 03—5253—8111 内線 30222、30214

## 国交省、11月の全国主要建設資材、需給は全てが均衡、価格は石油等がやや上昇

国土交通省は、平成30年11月1日～5日に調査した「主要建設資材需給・価格動向調査結果」をまとめた。生コン、鋼材、木材など7資材13品目について、価格、需給、在庫等の動向を調査したもので、全国の建設資材動向は次のとおり。[価格動向]=アスファルト合材(新材・再生材)・異形棒鋼・H形鋼・石油は「やや上昇」、その他の資材は「横ばい」。[需給動向]=全ての資材が「均衡」。[在庫状況]=全ての資材が「普通」。

被災3県(岩手県、宮城県、福島県)の建設資材動向は次のとおり。[価格動向]=アスファルト合材(新材・再生材)・異形棒鋼・H形鋼・石油は「やや上昇」、その他の資材は「横ばい」。[需給動向]=全ての資材が「均衡」。[在庫状況]=骨材(砕石・再生砕石)・H形鋼は「やや品不足」、その他の資材は「普通」。

[URL] [http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo14\\_hh\\_000806.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo14_hh_000806.html)

【問合せ先】 土地・建設産業局 建設市場整備課 労働資材対策室  
03—5253—8111 内線 24863、24864

## 政策動向

### 「犯罪による収益移転防止の法律施行規則の一部を改正する命令」が公表

「犯罪による収益の移転防止に関する法律施行規則の一部を改正する命令」が11月30日、公表された。同改正で実現することとなった「オンラインで完結する自然人の本人特定事項の確認方法の追加」は、金融庁が「変革期における金融サービスの向上に向けて～金融行政のこれまでの実践と今後の方針～(平成30事務年度)」で掲げた、「金融デジタルイゼーション戦略の11の施策」の中で位置付けた取組みの一つ。同庁としては、引き続き、変革期における金融サービスの向上に向けた施策に取り組んでいく。

【改正の概要】(1)オンラインで完結する自然人の本人特定事項の確認方法の追加=自然人の本人特定事項の確認方法に、以下の方法が追加される。①顧客から写真付き本人確認書類の画像と本人の容貌の画像の送信を受ける方法(※インターネット上のビデオ通話機能を利用した方法も可)。②顧客から写真付き本人確認書類のICチップ情報と本人の容貌の画像の送信を受ける方法。③顧客から一枚に限り発行される本人確認書類の画像又はICチップ情報の送信を受けるとともに、銀行等の預貯金取扱金融機関又はクレジットカード会社に当該顧客の本人特定事項を確認済であることを確認する方法。④顧客から一枚に限り発行される本人確認書類の画像又はICチップ情報の送信を受けるとともに、当該顧客の預貯金口座(銀行等において本人特定事項を確認済であるもの)に金銭を振り込み、当該顧客から当該振込を特定するために必要な事項が記載されたインターネットバンキング画面の画像等の送付を受ける方法。※各方法で使用できる書類の種類や留意事項等、詳細な要件については、条文及びパブリックコメント結果を参照すること。(2)非対面取引時の郵便により行う自然人の本人特定事項の確認方法の改正=なりすましによる不正事例を防止するため、顧客から本人確認書類の送付を受け顧客宛に書留郵便物等により転送不要郵便等として送付する確認方法に関する改正や、本人限定受取郵便に用いることのできる本人確認書類(顔写真付き

のものに限られる)に関する改正が行われる。(3)法人の本人特定事項の確認方法の追加＝顧客から法人の名称及び本店等の所在地の申告を受け、かつ、登記情報提供サービスから登記情報の送信を受けたり、国税庁法人番号サイトで公表されている情報を確認する方法が追加される。※一部の場合を除き、本店等に書留郵便等により転送不要郵便物等を送付する必要がある。(4)法令の規定に基づき、顧客財産の分別管理を目的とする信託取引を、簡素な顧客管理が許容される取引に追加。その他、所要の改正を行う。

【施行期日】上記(1)(3)(4)＝公布日(平成31年11月30日)。上記(2)＝平成32年4月1日。詳細はURLを参照。

〔URL〕<https://www.npa.go.jp/sosikihanzai/jafic/index.htm>

【問合先】警察庁 刑事局 組織犯罪対策部 組織犯罪対策企画課  
犯罪収益移転防止対策室 03—3581—0141(代表)

## 講演会

### 不動産適正取引推進機構、「都の最近の不動産行政」等の講演を12/20開催

(一財)不動産適正取引推進機構は、第107回講演会「東京都の最近の不動産行政と今後に向けて。並びに宅地建物取引に係る相談事例・行政処分」を開催する。宅建業者や宅建士は、平成27年の宅地建物取引業法改正後、より一層の社会的責任を負っている。東京都では法改正や社会の変化を踏まえながら、宅建業者や都民へ、様々な相談対応・業者指導等を行い、消費者等の利益保護と流通の円滑化を図っている。講演会では、現状及び今後に向けた不動産行政の一端と、宅地建物取引のトラブル相談事例・行政処分などを解説する。

【講師】平松紀晴氏(東京都都市整備局住宅政策推進部・不動産課長)、地下昌江氏(同・不動産課指導相談担当課長代理)、山口大助氏(同・民間住宅市場担当課長)。

【日時・会場・定員】12月20日(木)、14:00～16:00、住宅金融支援機構本店1階「すまい・るホール」(東京都文京区)、250名。【申込期限】12月18日(火)。ただし、定員になり次第締め切る。【聴講料】5400円(税込)。申込みなど詳細はURLを参照のこと。

〔URL〕<http://www.retio.or.jp/guide/index.html>

【問合先】03—3435—8111

### 土地総合研究所、定期講演会「住宅の社会的性質とは何か」来年1/28開催

(一財)土地総合研究所は、第203回定期講演会「住宅の社会的性質とは何か—経済成長・所得分配・セーフティネット(社会保障)・住宅政策—」を開催する。

【講師】妹尾芳彦氏[専修大学大学院客員教授、(一財)土地総合研究所研究顧問]。

【日時・会場・定員】平成31年1月28日(月)、14:00～16:00(開場13:30)、日本消防会館5階「大会議室」(東京都港区)、150名。【参加費】無料。申込など詳細はURLを参照。

〔URL〕<http://www.lij.jp/lec/>

【問合先】03—3509—6971