

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 5.2%増、成約価格 1.3%上昇

～東日本レイズ、6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:東日本レイズ)は、2019年6月度の「レイズシステム利用実績報告(東日本)」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。

東日本のレイズシステム利用実績は、新規登録件数が22万9805件で前年同月比6.4%減少、このうち売物件の登録件数は6万6571件で同2.3%増加し、賃貸物件の登録件数は16万3234件で同9.5%減少した。成約報告をみると、売物件が8705件で同2.1%増加、賃貸物件が1万8181件で同4.6%減少、成約報告の合計は2万6886件で同2.6%減少し、前年水準を下回った。

6月の首都圏[1都3県・6エリア=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3490件で前年同月比5.2%増加となった。成約㎡単価は52.75万円で同1.6%上昇、成約価格は3361万円で同1.3%上昇し、ともに5か月連続で前年同月を上回った。成約専有面積は63.73㎡、同0.4%縮小と、前年同月を下回った。

地域別の成約件数をみると、埼玉県と神奈川県他を除く各地域が前年同月比で増加。東京都区部は1479件と同9.5%増加し、5か月連続で前年同月を上回った。多摩地区は330件と同4.4%増加した。横浜・川崎市は653件と同6.7%増加した。神奈川県他は229件で同0.4%減少と、ほぼ横ばいながら4か月ぶりに前年同月を下回った。埼玉県は381件と同8.9%減少し、前月に続いて前年同月を下回った。千葉県は418件と同7.2%増加した。

成約㎡単価は東京都区部と神奈川県他が前年同月比で上昇した。東京都区部は76.14万円で同0.7%上昇と、ほぼ横ばいながら6か月連続で前年同月を上回った。多摩地区は41.04万円で同1.0%上昇した。横浜・川崎市は47.76万円で同2.3%下落した。神奈川県他は31.38万円で同6.8%上昇した。埼玉県は32.00万円で同0.9%下落し、ほぼ横ばいながら2018年5月以来13か月ぶりに前年同月を下回った。千葉県は27.69万円で同0.4%下落し、ほぼ横ばいながら3か月連続で前年同月を下回った。

中古戸建住宅の成約件数は1234件と同3.9%増加し、8か月連続で前年同月を上回った。成約価格は3111万円で同0.4%上昇し、ほぼ横ばいながら3か月連続で前年同月を上回ったが、前月比は下落した。成約土地面積は前年同月比0.0%縮小で横ばい、成約建物面積は同0.4%縮小した。

《2019年6月度のレイズシステム利用実績(東日本)の概要》

[新規登録件数] 22万9805件(前年同月比6.4%減)、うち◇売物件=6万6571件(同2.3%増)◇賃貸物件=16万3234件(同9.5%減)。[成約報告件数] 2万6886件(同2.6%減)、うち◇売物件=8705件(同2.1%増)◇賃貸物件=1万8181件(同4.6%減)。[条件検索] 1231万4463件(同0.6%増)。[図面検索] 2419万1571件(同5.2%減)。[東日本月末在庫状況] 48万4595件(同9.0%減)、うち◇売物件=19万4339件(同7.9%増)◇賃貸物件=29万256件(同17.7%減)。[総アクセス件数] 4056万6326件(同2.9%減)。

《2019年6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=3490件(前年同月比5.2%増)。◇平均㎡単価=52.75万円(同1.6%上昇)。◇平均価格=3361万円(同1.3%上昇)。◇平均専有面積=63.73㎡(同0.4%縮小)。◇平均築年数=21.96年(前年同月20.94年)。◇新規登録件数=1万7301件で同1.0%減少し、3か月連続で前年同月を下回った。前月比は9.7%増加した。

【中古戸建住宅】◇件数=1234件(前年同月比3.9%増)。東京都区部と多摩地区と埼玉県が前年同月比で増加し、東京都区部は3か月連続で前年同月を上回り、多摩地区は前年同月比で2桁増となった。◇平均価格=3111万円(同0.4%上昇)。横浜・川崎市と千葉県を除く各地域が前年同月比で上昇し、埼玉県は5か月連続で前年同月を上回った。◇平均土地面積=147.75㎡(同0.0%縮小)。◇平均建物面積=105.57㎡(同0.4%縮小)。◇平均築年数=21.18年(前年同月20.55年)◇新規登録件数=6262件で同10.8%増加の2桁増となり、2017年8月から23か月連続で前年同月を上回った。前月比も14.8%増加した。

【新築戸建住宅】◇件数=549件(前年同月比9.1%増)、6か月連続の増加。◇平均価格=3440万円(同1.8%下落)、4か月ぶりの下落。◇平均土地面積=123.72㎡(同4.6%拡大)、3か月連続の拡大。◇平均建物面積=99.18㎡(同2.1%拡大)、5か月連続の拡大。

【土地(面積100~200㎡)】◇件数=520件(前年同月比10.0%減)、3か月連続の減少。◇平均㎡単価=20.36万円(同1.0%下落)、2か月連続の下落。◇平均価格=2929万円(同2.0%下落)、2か月連続の下落。

[URL] <http://www.reins.or.jp/library/>(月例マーケットウォッチ)

<http://www.reins.or.jp/overview/#report>(レイズシステム利用実績報告)

【問合せ先】03—5296—9350

事業者募集

国土省、不動産証券化手法により不動産の利活用を検討する事業者を募集

国土交通省は、不動産特定共同事業等の不動産証券化手法の活用により、遊休不動産や公的不動産の利活用又はESGに資する不動産投資等を検討している事業者で、専門家派遣等による支援を必要とする人を募集している。

クラウドファンディング等を活用した空き家・空き店舗等の遊休不動産の再生等を促進するため、小規模不動産特定共同事業の創設等を内容とする不動産特定共同事業法の一部を改正する法律(平成29年法律第46号)が、平成29年12月1日より施行された。

同省では、不動産特定共同事業等の不動産証券化手法を活用した遊休不動産や公的不動産

の利活用事業を検討している事業者の支援を行い、モデル事業となる優良事例の案件化を促進し、事例・ノウハウを横展開することを通じて、不動産証券化事業に係る地域の担い手を育成し、より効率的・効果的な地方創生につなげることが重要であると考えている。

このため、本事業による支援を希望する事業者等を広く募集する。

【募集締切】7月31日(水)まで。**【募集要項・応募様式等】**本事業に関する業務は、国土交通省より委託を受けて(株)価値総合研究所及び(一財)日本不動産研究所が行う。募集要項等は下記の事務局HPから入手すること。詳細はURLを参照のこと。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000179.html

<https://www.vmi.co.jp/jpn/consulting/seminar/2019/r1stock-biz.html>

[事務局：(株)価値総合研究所(募集要項等)]

【問合先】土地・建設産業局 不動産市場整備課 不動産投資市場整備室
03—5253—8111 内線 25156

国土省、ITを活用した重要事項説明に係る社会実験の参加事業者を募集

国土交通省は、ITを活用した重要事項説明等に係る2つの社会実験を実施予定。参加事業者を募集している。

同省では、「ITを活用した重要事項説明に係る社会実験に関する検証検討会(第5回)」(平成31年2月)の議論を踏まえ、個人を含む売買取引におけるIT重説の社会実験については、実験を安全に実施するために必要なルール等の準備措置を行ったうえで、また、重要事項説明書等(宅地建物取引業法第35条、第37条書面)の電磁的方法による交付の社会実験については、IT重説が本格運用されている賃貸取引に限り、社会実験を実施する。

【登録事業者募集等のスケジュール】①個人を含む売買取引におけるITを活用した重要事項説明に係る社会実験、②賃貸取引における重要事項説明書等の電磁的方法による交付に係る社会実験ともに、以下のスケジュールで実施することを予定している。◇**募集締切**=8月19日(月)、18:00まで。◇**登録事業者決定**=8月下旬。◇**登録事業者向け説明会**=9月上旬～中旬。◇**社会実験開始**=10月1日(火)から(①は1年間実施予定、②は3か月間実施予定)。

【登録申請方法】◇社会実験を行おうとする事業者は、募集受付期間内に参加登録申請を行う必要がある。◇申請に当たっては、社会実験を実施するに当たっての事業者の責務などを示す社会実験の概要及びガイドライン等を参照すること。◇国土交通省にて必要な審査を実施した後、8月下旬を目途に登録されたメールアドレス宛に結果を通知する。

参加登録申請など詳細はURLを参照のこと。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo16_hh_000192.html

http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000156.html (①の登録)

http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000147.html (②の登録)

http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/sosei_const_tk3_000092.html

(社会実験の概要及びガイドライン等)

【問合先】土地・建設産業局 不動産課 03—5253—8111 内線 25125、25131

国交省、住宅特定改修特別税額控除の見直しについて、当協会に周知依頼

国土交通省から、住宅特定改修特別税額控除等に係る標準的な費用の額の見直しについて、当協会に周知依頼があった。今般、「平成 21 年経済産業省・国土交通省告示第 4 号」「平成 21 年国土交通省告示第 383 号」「平成 21 年国土交通省告示第 384 号」「平成 21 年国土交通省告示第 385 号」及び「平成 28 年国土交通省告示第 586 号」の一部を改正し、次に掲げる措置の区分に応じそれぞれ次に定める標準的な費用の額の見直しを行った。

①既存住宅の耐震改修をした場合の所得税額の特別控除：耐震改修工事に係る標準的な工事費用の額。②既存住宅に係る特定の改修工事をした場合の所得税額の特別控除：特定の改修工事に係る標準的な工事費用の額。③認定住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除：認定住宅の新築等に係る標準的な性能強化費用の額。

上記①の改正は、令和 2 年 1 月 1 日以後に行う耐震改修工事について、上記②の改正は、特定の改修工事をした家屋を同日以後に居住の用に供する場合について、上記③の改正は、認定住宅を同日以後に居住の用に供する場合について、それぞれ適用することとしている。

上記①～③の措置の適用にあつては、標準的な費用の額の見直しの内容に十分留意すること。詳細は下記の当協会 URL を参照のこと。

[URL] http://www.zenjūkyō.jp/new_info/entry.php?id=10109

【問合せ先】当協会事務局 03—3511—0611

国交省、消費税率引上げに伴う円滑かつ適正な転嫁について、当協会に周知依頼

国土交通省から、消費税率の引上げに伴う消費税の円滑かつ適正な転嫁について、当協会に対し、①及び②の内容について周知依頼があった。令和元年 10 月 1 日に消費税率(地方消費税率を含む)が 8%から 10%に引き上げられる。消費税の円滑かつ適正な転嫁を確保する観点から、「消費税の円滑かつ適正な転嫁の確保のための消費税の転嫁を阻害する行為の是正等に関する特別措置法」(平成 25 年法律第 41 号) (「消費税転嫁対策特別措置法」)が制定・施行されているところ。

今般、①「消費税率の引上げに伴う消費税の円滑かつ適正な転嫁について」(令和元年 6 月付け 20190522 中第 3 号・公取取第 44 号経済産業大臣・公正取引委員会委員長名)、並びに、②「『消費税率の引上げに伴う価格設定について(ガイドライン)』等の周知・広報へのご協力をお願い(協力依頼)」(令和元年 6 月 27 日付け消表対第 285 号消費者庁表示対策課長名)が関係事業者等宛に発出されている。

＜消費税率の引上げに伴う価格設定について(ガイドライン)抜粋＞【価格設定に関する考え方】◆消費税は、事業者ではなく、消費者が最終的には負担することが予定されているため、消費税率引上げ後に小売事業者が値引きを行う場合、消費税転嫁対策特別措置法により、「消費税はいただいていません」「消費税還元セール」など、消費税と直接関連した形で宣伝・広告を行うことは禁止されているが、これは事業者の価格設定のタイミングや値引きセールなどの宣伝・広告自体を規制するものではない。例えば、「10 月 1 日以降〇%値下げ」「10 月

1日以降〇%ポイント付与」などと表示することは問題ない。【適正な転嫁の確保】◆消費税率引上げ後、小売事業者が自らの経営判断により値引きを行うことに法令上の制約はないが、事業者間の取引については、当該小売事業者に製品・サービスを納入する下請事業者がしわ寄せを受け、適正な価格転嫁ができず、増税分を負担させられるような事態があってはならない。【その他】◆消費税率引上げ後、消費の平準化を図るために一定の支援措置を講じる予定としており、事実反して、消費税率引上げ前に、「今だけお得」といった形で消費者に誤認を与え駆け込み購入を煽る行為は、景品表示法に違反する可能性がある。◆従来、消費税率の引上げを理由として、それ以上の値上げを行うことは「便乗値上げ」として抑制を求めてきたが、これは消費税率引上げ前に需要に応じて値上げを行うなど経営判断に基づく自由な価格設定を行うことを何ら妨げるものではない。詳細は下記URLを参照のこと。

〔URL〕 <https://www.cao.go.jp/tenkataisaku/>（「内閣府」消費税価格転嫁等対策）

お知らせ

東日本レインズ、レインズシステム休止のお知らせ

（公財）東日本不動産流通機構（東日本レインズ）は、レインズシステムのハードウェア、ネットワークの切替え、データ移行作業に伴い、下記のとおりレインズシステムを休止する。

①レインズIP型ホームページ休止期間＝8月10日（土）7:00～8月15日（木）23:00。
※期間中IP型へのログインは不可。②レインズIP型ホームページ利用開始＝8月16日（金）7:00から。③レインズの機能について＝レインズIP型ホームページの画面、操作方法についての変更はない。④指定流通機構への登録義務期間について＝指定流通機構への登録期間から除かれる「休業日数」として扱うこととする。※専属専任媒介契約（5日以内）、専任媒介契約（7日以内）の登録義務期間には含まれない。⑤登録期間満了による自動削除日について＝レインズIP型ホームページ休止期間中は、期間満了自動削除日の日数に加算されるので、休止期間中に登録期間満了となる物件について、登録を継続する場合は、8月9日（金）又は8月16日（金）に変更登録等の処理をすること。

【問合せ先】（公財）東日本不動産流通機構 03—5296—9350

厚労省、「改正健康増進法の施行に関するQ&A」を一部改正

厚生労働省は、2018年7月に成立し2020年4月に全面施行される改正健康増進法について、「改正健康増進法の施行に関するQ&A」を4月26日に公表したが、6月28日に一部改正した。

【「改正健康増進法の施行に関するQ&A」の章立て】（目次部分6頁、本文29頁）＝①総論関係、②第一種施設関係、③特定屋外喫煙場所関係、④第二種施設関係、⑤既存特定飲食提供施設の要件、⑥喫煙目的施設関係、⑦喫煙専用室等におけるたばこの煙の流出を防止するための技術的基準関係、⑧標識関係、⑨適用関係、⑩適用除外関係、⑪その他。

詳細はURLを参照のこと。

〔URL〕 <https://www.mhlw.go.jp/content/10900000/000525322.pdf>
（厚生労働省>受動喫煙対策>改正健康増進法の施行に関するQ&A）