

2023.6.16

No. 0499

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 4.9%減、価格は 9.5%上昇

～東日本レイズ、5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:東日本レイズ)は、2023年5月度の「レイ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。東日本会員のレイズシステムへのアクセス状況は、登録件数が24万693件で前年同月比0.4%増加、このうち売物件の登録件数は6万5744件で同21.4%増加し、賃貸物件の登録件数は17万4949件で同5.7%減少した。成約報告をみると、売物件が6984件で同5.0%減少、賃貸物件が1万6065件で同2.3%減少、成約報告の合計は2万3049件で同3.1%減少し、前年水準を下回った。

2023年5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2737件で前年同月比4.9%減少し、4月に続いて前年同月を下回った。成約㎡単価は70.95万円で同8.1%上昇し、2020年5月から37か月連続で前年同月を上回った。前月比も1.1%上昇した。成約価格は4569万円で前年同月比9.5%上昇し、2020年6月から36か月連続で前年同月を上回った。成約専有面積は64.40㎡で同1.2%拡大し、3か月連続で前年同月を上回った。地域別の成約件数をみると、神奈川県他以外の地域が前年同月比で減少した。東京都区部は1210件で前年同月比2.5%減少し、4月に続いて前年同月を下回った。多摩地区は235件で同16.4%減少の2桁減となり、3か月ぶりに前年同月を下回った。横浜市・川崎市は468件で同0.6%減少し、ほぼ横ばいながら4月に続いて前年同月を下回った。神奈川県他は200件で同2.0%増加し、10か月ぶりに前年同月を上回った。埼玉県は302件で同13.0%減少の2桁減となり、2022年1月から17か月連続で前年同月を下回った。千葉県は322件で同5.6%減少し、4か月ぶりに前年同月を下回った。

地域別の成約㎡単価は全ての地域が前年同月比で上昇した。東京都区部は104.58万円で前年同月比8.2%上昇し、2020年5月から37か月連続で前年同月を上回った。多摩地区は50.72万円で同5.9%上昇した。横浜市・川崎市は60.46万円で同6.8%上昇し、2020年6月から36か月連続で前年同月を上回った。神奈川県他は39.81万円で同5.3%上昇し、2020年12月から30か月連続で前年同月を上回った。埼玉県は41.00万円で同0.9%上昇し、ほぼ横ばいながら2020年6月から36か月連続で前年同月を上回った。千葉県は37.06万円で同4.1%上昇し、2020年8月から34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1111件で前年同月比3.7%減少し、2022年1月から17か月連続で前年同月を下回った。成約価格は3722万円で同0.1%上昇し、ほぼ横ばいながら2020

年11月から31か月連続で前年同月を上回った。前月比は3.7%下落した。成約土地面積はほぼ横ばいで同0.03%縮小し、成約建物面積は同1.9%縮小した。

《2023年5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] 24万693件(前年同月比0.4%増)、うち◇売物件=6万5744件(同21.4%増)◇賃貸物件=17万4949件(同5.7%減)。[成約報告件数] 2万3049件(同3.1%減)、うち◇売物件=6984件(同5.0%減)◇賃貸物件=1万6065件(同2.3%減)。[条件検索件数] 1224万4294件(同0.2%減)。[図面検索件数] 2669万3598件(同13.5%増)。[総アクセス件数] 4489万2062件(同9.2%増)。【東日本月末在庫状況(圏域)】50万8649件(同2.6%減)、うち◇売物件=17万7317件(同28.2%増)◇賃貸物件=33万1332件(同13.7%減)。

《2023年5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=2737件(前年同月比4.9%減)。◇平均㎡単価=70.95万円(同8.1%上昇)。◇平均価格=4569万円(同9.5%上昇)。◇平均専有面積=64.40㎡(同1.2%拡大)。◇平均築年数=23.50年(前年同月23.26年)。◇新規登録件数=1万5601件で前年同月比15.3%増加の2桁増となり、5か月連続で前年同月を上回った。前月比は9.6%減少した。【中古戸建住宅】◇件数=1111件(前年同月比3.7%減)。多摩地区以外の地域が前年同月比で減少し、埼玉県は2022年1月から17か月連続で前年同月を下回った。◇平均価格=3722万円(同0.1%上昇)。東京都区部と神奈川県他以外の地域が前年同月比で上昇し、千葉県は27か月連続、埼玉県は13か月連続、横浜市・川崎市は7か月連続で前年同月を上回った。◇平均土地面積=149.95㎡(同0.03%縮小)。◇平均建物面積=102.68㎡(同1.9%縮小)。◇平均築年数=21.53年(前年同月21.64年)。◇新規登録件数=5056件で前年同月比28.5%増加の大幅増となり、5か月連続で前年同月を上回った。前月比は10.7%減少の2桁減となった。【新築戸建住宅】◇件数=397件(前年同月比0.5%増)、3か月ぶりの増加。◇平均価格=3988万円(同0.2%下落)、2か月連続の下落。◇平均土地面積=129.89㎡(同4.0%拡大)、3か月連続の拡大。◇平均建物面積=99.52㎡(同1.8%拡大)、4か月連続の拡大。【土地(面積100~200㎡)】◇件数=388件(前年同月比1.3%減)、22か月連続の減少。◇平均㎡単価=24.39万円(同8.2%上昇)、19か月連続の上昇。◇平均価格=3484万円(同6.5%上昇)、19か月連続の上昇。

[URL] <http://www.reins.or.jp/library/2023.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



調査統計

住金機構、「リ・バース60」2022年度の付保申請戸数は前年度比9.0%増

(独)住宅金融支援機構は、住宅融資保険を活用したリバースモーゲージ型住宅ローン【リ・バース60】の2023年1~3月及び2022年度(2022年4月~2023年3月)の利用実績等についてまとめた。

【リ・バース60】利用実績 <2023年1~3月分>◇付保申請戸数=403戸(前年同期比

3.1%減、前期比14.6%減)。◇付保実績戸数=426戸(同15.4%増、同5.7%増)。◇付保実績金額=66.1億円(同22.3%増、同6.0%増)。◇取扱金融機関数(期末累計)=85機関(同6.3%増、同1.2%増)。<2022年度>◇付保申請戸数=1777戸(前年度比9.0%増)。◇付保実績戸数=1544戸(同22.8%増)。◇付保実績金額=238.1億円(同36.4%増)。◇取扱金融機関数(期末累計)=85機関(同6.3%増)。

【リ・バース60】の借入申込者の利用実態] <2023年1~3月に付保申請のあった案件に係る平均値又は割合>◇申込者属性(平均)=年齢:69.8歳、年収:387万円。◇申込者属性(割合)=年金受給者(56.3%)、会社員(23.8%)、個人経営(5.5%)、会社役員(4.7%)、パート・アルバイト(3.0%)、ほか。◇資金使途(割合)=注文住宅(27.5%)、借換え(23.8%)、新築マンション(20.6%)、戸建リフォーム(19.6%)、中古マンション(5.7%)、ほか。◇資金計画(平均)=所要額:2875万円、融資額:1597万円、毎月返済額:3.6万円。◇利用地域(割合)=東京都(15.4%)、神奈川県(11.7%)、大阪府(7.4%)、埼玉県(7.2%)、千葉県(7.2%)、兵庫県(5.5%)、北海道(4.0%)、愛知県(3.5%)、ほか。◇住宅又は住宅ローンを必要とする理由(割合)=住宅が古い(45.2%)、借換え(23.8%)、住替え(15.1%)、ほか。◇利用タイプ(割合)=ノンリコース型(99.5%)、リコース型(0.5%)。<2022年度に付保申請のあった案件に係る平均値又は割合>◇申込者属性(平均)=年齢:70歳、年収:374万円。◇申込者属性(割合)=年金受給者(55.9%)、会社員(22.9%)、個人経営(5.7%)、会社役員(5.6%)、パート・アルバイト(4.1%)、ほか。◇資金使途(割合)=注文住宅(28.8%)、借換え(22.4%)、新築マンション(21.3%)、戸建リフォーム(18.6%)、中古マンション(5.6%)、ほか。◇資金計画(平均)=所要額:2920万円、融資額:1600万円、毎月返済額:3.6万円。◇利用地域(割合)=東京都(15.0%)、神奈川県(12.3%)、大阪府(9.3%)、埼玉県(7.7%)、千葉県(6.4%)、兵庫県(5.9%)、北海道(3.3%)、愛知県(3.2%)、ほか。◇住宅又は住宅ローンを必要とする理由(割合)=住宅が古い(43.9%)、借換え(22.1%)、住替え(17.2%)、ほか。◇利用タイプ(割合)=ノンリコース型(99.0%)、リコース型(1.0%)。

[URL] <https://www.jhf.go.jp/files/400366099.pdf>

【問合せ先】0120—9572—60

市場指標

不動産住宅価格指数、3月の首都圏総合は前月比0.64%上昇

(一財)日本不動産研究所は2023年3月の「不動産住宅価格指数」[対象=首都圏の既存マンション、基準日・基準値=2000年1月・100ポイント(P)]をまとめた。

不動産住宅価格指数は、東京証券取引所が2011年4月から2014年12月まで「東証住宅価格指数(試験算出)」として公表していた指数を引き継ぐもので、算出する地域は東京・神奈川・千葉・埼玉の各都県と首都圏総合の5つとなっている。

首都圏総合(既存マンション)=115.91P(前月比0.64%上昇)。**[地域別の内訳]**◇東京都=129.31P(前月比0.62%上昇)◇神奈川県=103.78P(同1.43%上昇)◇千葉県=89.60P(同1.30%下落)、2か月連続下落◇埼玉県=93.39P(前月比0.79%上昇)、2か月連続上昇。

[URL] <https://www.reinet.or.jp/?p=31150>



周知依頼

インボイス制度の開始に向けた周知等について、協力依頼

インボイス制度の開始に向けた周知等について、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。

消費税のインボイス制度(適格請求書等保存方式)が開始される本年 10 月 1 日まで、残すところ 5 か月となった。

インボイス制度の実施に向けて、免税事業者とその取引先との間で独占禁止法・下請法上問題となり得る行為についての考え方を公表し、各府省庁から所管団体を通じて事業者の法令遵守をお願いしてきたところである。

これまでより数次にわたり依頼した内容と重複する部分もあるが、制度開始を円滑に迎えるに当たり、事業者に制度の内容を正確に理解してもらい、必要な準備・対応を進めてもらうため、以下 2 点について周知を要請している。特に 1 点目は、現在の状況を踏まえた注意喚起を含む内容になる。

<1. インボイス制度の実施に関連した注意事例の公表について>

公正取引委員会において、独占禁止法違反につながるおそれのある複数の事例が確認されたため、違反行為の未然防止の観点から、どのような業態の発注事業者と免税事業者との間でそうした事例が発生したかということに加え、事例を踏まえた独占禁止法・下請法上の考え方を改めて明らかにして公表している。

【公正取引委員会ウェブサイト「インボイス制度関連コーナー」】

https://www.jftc.go.jp/file/invoice_chuijirei.pdf

<2. 中小企業・小規模事業者インボイス相談受付窓口についての案内>

中小企業庁の補助事業において、免税事業者のインボイス制度に関する相談内容に応じて、税理士による無料オンライン相談など各種相談先を紹介する「中小企業・小規模事業者インボイス相談受付窓口」を開設している。

【中小企業・小規模事業者インボイス相談受付窓口】

<https://chusho-invoice.jp/>

「市街地開発事業の無電柱化推進ガイドライン」の改訂について、周知依頼

「市街地開発事業における無電柱化推進のためのガイドライン」の改訂について、国土交通省から当協会に周知依頼があった。

「無電柱化の推進に関する法律」(平成 28 年法律第 112 号、以下「無電柱化法」)第 12 条前段等により、「都市計画法」(昭和 43 年法律第 100 号)第 4 条第 7 項に規定する「市街地開発事業その他これらに類する事業」(以下「市街地開発事業等」)が実施される場合には、無電柱化が求められている。

このたび、令和 4 年 5 月に策定した「市街地開発事業における無電柱化推進のためのガイ

ドライン]について、土地区画整理事業実施地区において無電柱化を実施した事例及び、ガイドライン策定以降の通知等の内容を追加し、改訂を行った。

国土交通省のホームページ(下記URLを参照)に掲載しているので、市街地開発事業において無電柱化を推進する上で是非参照するよう、同省では当協会加盟各社に対する周知を要請している。

なお、同ガイドラインは、今後も最新の情報を踏まえつつ更新していく予定である。

[URL] https://www.mlit.go.jp/toshi/city/sigaiti/toshi_urbanmainte_tk_000085.html
(国土交通省 > 市街地整備：無電柱化関連施策)

【問合先】国土交通省 都市局 市街地整備課 03—5253—8111 内線 32738

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、周知依頼

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5年6月9日付け外務省告示第267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5年6月9日付け国家公安委員会告示第27号)並びに「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5項において準用する同条第四項の規定に基づき名簿から抹消された公告国際テロリストを公告する件」(令和5年6月9日付け国家公安委員会告示第28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、ISIL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「タリバーン関係者等リストの改正」)

【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)