



◇新築マンションの価格 年収の 10.68 倍 5 年ぶり低下(民間調べ 中古は上昇) ———

2016 年の首都圏の新築マンションの平均販売価格はサラリーマンの年収の 10.68 倍と調査会社の東京カンテイの集計で明らかとなった。高水準ではあるが 0.31 ポイント下がり、5 年ぶりに低下した。年収が増えていることに加え、マンションの割高感から千葉や埼玉などで価格を抑えた物件が増えているという。一方、16 年の中古マンション(築 10 年)の年収倍率は 7.13 倍と 0.44 ポイント上がった。7 倍台は 23 年ぶりの水準で、販売価格が 8%上がったことが主因。一次取得層が新築から中古に流れ、販売価格が上がったとみる。

◇上がらぬ物価は「家賃」で変わる? 持ち家分の算出に経年劣化を考慮 ズレを調整へ ———

景気が回復しているのに日銀が掲げる物価 2%上昇には遠い。消費者物価指数(CPI)の住居費の算出方法が要因の 1 つではないかとの議論を受け、総務省では試算を出した。年度内に出る研究結果次第では、物価の姿が変わる可能性もある。米国では家賃の品質の変化を物価指数に織り込む品質調整をしており、例えば家が古びるのに家賃が新築の時と同じであれば実質的な値上がりとみなす。日本は米国との家賃調査方法が異なり、品質調整をしていないため、景気に関係なく物価の下押し要因になっている。

◇民泊利用も「課税対象に」 宿泊税、都税調小委員会で意見 ———

東京都税制調査会は 8 月 24 日に開いた小委員会で、都が独自にホテルや旅館の宿泊客に課す「宿泊税」について意見交換した。民泊サービスが都市部で広がるなか、民泊利用時の課税に関して「税の公平性の観点から対象にすべきだ」との意見が多く出た。また徴収方法などの課題もあり、10 月にもまとめる最終答申に向けて調整する。都は宿泊税を 2002 年 10 月に導入している。現在、民泊利用は含まれていないが民泊法の施行が 18 年に迫り、京都市では民泊利用者を含む方向で検討。大阪府では国家戦略特区を活用した「特区民泊」を対象に加えている。

◇民泊、本人確認に 3 手法 ①現地で家主が確認 ②周辺ホテルで確認 ③電子端末で確認 ———

国土交通省と厚生労働省は来春の民泊解禁に合わせ、宿泊者本人の確認手法を決めた。1 つ目は家主や施設管理者が対面で顔とパスポートの写真を見て滞在予定者の名簿と照らし合わせる方法、2 つ目は周辺のホテルや旅館のフロントでパスポートと顔を確認し部屋の鍵を渡す代行での方法、3 つ目は部屋にタブレットやスマートフォン等の電子機器を置き、テレビ電話を通じ確認する方法。合法的な施設には 3 つのどれかを選び、訪日客らに安心して滞在できる体制を提供する。両省では年内に必要な手続きを終える方針である。

◇国有地、保育・福祉施設に 昨年度末までに 215 件 借地も対応、参入促す ———

遊休国有地の保育所や介護施設への転換が進んでいる。2016 年度末までに社会福祉施設に変わった国有地は 215 件。15 年度の 36 件から 16 年度は 55 件と 5 割増えており、年々件数も増えている。国は 10 年から未使用の国有地を、社会福祉施設を作るために貸し出している。宿舍跡地などの情報を自治体に提供し優先活用できるようにした。最近では都心部などで施設を作る際の初期費用が安く抑えられる借地の人気が高い。待機児童や介護離職等をなくすための支援策に、国は契約金の免除や 10 年間賃料を半額に減らすといった手立ても講じている。

◇空き家対策 27 市町村を支援 国交省 ———

国土交通省は先駆的な空き家対策に取り組んでいる市町村を含む 27 の団体への支援を決めた。空き家の流通を促進するほか、所有者不明の物件を把握する対策などに対しコストの一部を補助する。来春をめどに進捗状況を公表し、他の地域にも広めていく。市町村が民間企業、不動産業者、法務関係者などとまとめた対策を支援する。流通促進策については奈良県生駒市、岐阜県羽島市、愛知県春日井市、大阪市、三重県名張市、栃木市などが提案している。生駒市では流通困難な空き家の取り扱い手法を定め、大阪市は中長期的な管理手法を独自に決める。

◇空き家解消 国交省検討 市町村主導で税も優遇、転用促す ———

国土交通省は人口減を背景に全国で増える空き家問題への対応で、市町村の役割を強化した新たな制度を導入する。市町村が空き家の情報を積極的に集め、土地や建物の売買のほか公園への転用などの仲介役まで担うようにする。放置されやすい所有者が分からない空き家が多い実情を踏まえ、市町村は個人や世帯の情報をつかみやすくとみて、行政主導で解消につなげる。また買い手への税優遇も検討する。空き家は直近で約 820 万戸あり日本の住居の 14%に上る。賃貸用が 429 万戸で、所有者不明や破損で活用が難しい空き家が 272 万戸ある。

◇都市農地維持へ税優遇 「生産緑地」22 年期限 転用を抑制 ———

農林水産省と国土交通省は、都市部の農地「生産緑地」を維持するための対策に乗り出す。地主の相続税を猶予したり、土地の賃借の仕組みを柔軟にしたりして、企業や NPO が借りやすくする。市民農園などの形で活用を促す狙い。現在の生産緑地は 1992 年に都市部に農地を残す目的で導入され、地主には 30 年にわたる税優遇を認める代わりに営農を義務付けたが、多くは 2022 年に期間満了を迎え、宅地転用が加速する恐れがある。両省では生産緑地の賃借に力を入れ、地主自らが耕作しなくても農地を貸し出せば相続税の納税猶予の対象とする。

※「不動産相談事例の紹介」はしばらく休載致します。