

◇住宅地 1.8%上昇 都心3区は鈍化

東京都内の住宅地は前年比で 1.8%上昇した。今回の調査では、都心3区(千代田・中央・港)の地点が都内の上昇率トップ10からほぼ外れたのが特徴だ。価格が上昇しきった都心部の地価上昇が鈍化する一方、交通利便性が比較的高い周辺部の上昇が目立つ。例えば、都内住宅地の上昇率トップは荒川区南千住8丁目の6.3%。南千住駅は3路線が乗り入れ、大型のホームセンターが出店するなど利便性が高まっている。荒川区全体では住宅地の上昇率は5.3%と前年より2.1ポイント拡大。このほか足立区は3.4%と1.8ポイント拡大している。

◇「遺言は公正証書で」定着 自分の意思を明確に伝えたい 登録件数200万件突破

全国の公証役場で作成された「遺言公正証書」のデータベースへの登録件数が200万件を超えたことが分かった。遺産相続に自分の意思を反映させようと、法的に強い効力を持つ公正証書を活用する人は増加傾向にある。日本公証人連合会は、遺言の有無を検索できるデータベース登録を1989年から進めており、全国どこの役場でも無料で検索でき、簡単に照会できることから利便性も高まっている。家族形態が多様化したことを背景に、相続に関する意思を遺言にする人は今後も増加することが予想される。

◇小田急、複々線がけん引 21年3月期 混雑改善、利益増へ

小田急電鉄が進める鉄道路線の上下線をそれぞれ2線にする「複々線化」は、2021年3月期から営業利益を25億円押し上げる効果がありそうだ。急行列車と各駅停車を別々の路線で走らせ、通勤ラッシュ時に都内へ向かう列車を増便する。アクセス性や混雑率を改善し、近隣沿線の利用者呼び込む。複々線化は東北沢～和泉多摩川駅区間を対象に1989年に始まり、既に8割以上終了し、18年3月に下北沢駅周辺での工事完了で完成となる。総工費は約3100億円。長期的には海老名市で進めるマンションやオフィス開発などとの相乗効果も見込む。

◇空き家転用しやすく 国交省が基準緩和、階段改修不要に

国土交通省は空き家の転用を促すため建築基準の規制を見直し、階段の勾配に関する規制を緩和する。9月26日付で関連する規定を改める。

共同住宅の共用階段は勾配を46度以内としているが、一般戸建て住宅は57度以内で、戸建てからシェアオフィスや高齢者グループホームへの転用には、これまで階段を付け替えるなど大規模な改修が必要だった。規制緩和では勾配を50度以内にし、手すりや滑り止めを取り付ければ安全性は確保されると判断し、大規模改修しなくても転用が可能となる。

◇保育所、前倒し整備 政府方針 市町村の定員上限緩和

政府は地域の保育所を前倒しで整備できるよう、子ども・子育て支援の基本指針を改正する。市町村が設定する年度ごとの定員総数目標に達した場合でも、次年度以降の整備分を見込んで認可をできるように上限規定を緩和する。マンション建設などで子育て世帯による保育園利用の需要に供給が追いついていない。事業計画を前倒しして受け皿づくりを進められるよう後押しする。政府は6月公表の「子育て安心プラン」に待機児童解消に必要な22万人分の予算を2018年度から19年度末までの2年間で確保し、20年度末までに待機児童をゼロにすると明記。

◇社宅を介護施設などに 日本郵便、資産を有効活用

日本郵便は社員向けにつくった住宅を介護施設や託児所などに転用する。日本郵便は旧郵政省時代に作った社宅などの老朽化した不動産を多く保有し、その有効活用が課題になっている。

福祉関連の施設なら費用を抑えて使えろと判断し、需要のある福祉や子育て分野に焦点をあて、不動産事業をテコ入れする。東京都豊島区・板橋区・横浜市神奈川区の従業員が退去した社宅を、有料老人ホームかサービス付き高齢者向け住宅に変える方向で調整している。託児所も併設する予定で事業者の募集を始めた。

◇TRAフォーラム21のご案内

下記日程にて「TRAフォーラム21」を開催致しますので、受講を希望される方は予めスケジュールをご確認願います。なお、開催のご案内については開催日の約1ヶ月前にFAXにて送付させていただきますので別途ご確認願います(第6、7、8回は既にご案内済みです。)

	開催日時/テーマ	講師
第6回	11月7日(火)13:00~17:00	日建学院 専任講師
	マンション管理士 模擬試験&解説	
第7回	11月8日(水)13:00~17:00	日建学院 専任講師
	管理業務主任者 模擬試験&解説	
第8回	11月13日(月)15:30~17:00	株式会社百戦錬磨 代表取締役 上山 康博 氏
	民泊の今後の展開と可能性	
第9回	2月7日(水)15:30~17:00	ジャーナリスト・拓殖大学教授 富坂 聡 氏
	日本人の知らない中国の現実 ～今後の日本経済に与える影響とは～	

※「不動産相談事例の紹介」はしばらく休載致します。