

◇民泊 1都3県で調査 自治体の半数規制 都内は7割で全国を上回る

首都圏(1都3県)で条例によって民泊の営業制限のできる自治体のうち半数が独自に規制する方針であることが、日本経済新聞の調査で判明。全国(3分の1)より規制する割合が高い。都心部では生活環境の悪化を懸念する住民が多く、東京都内では7割の自治体が規制。民泊法では、都道府県、政令市、東京23区などの144自治体が条例を指定して民泊の営業日数・営業地域を独自に制限できる。民泊が地域にもたらす影響では、神奈川、千葉、埼玉県や川崎市などが観光誘致や宿泊施設不足対策に期待する一方、23区は悪い影響を指摘するところが目立った。

◇ファミリー向けマンション規制 東京・江東区 保育所整備追い付かず

東京都江東区は子どもの増加を抑えるため、ファミリー向けマンションの開発を規制する。湾岸部を中心にマンション開発が相次ぎ、子育て世帯の増加で保育所や小中学校などの整備が追いつかないため。マンション内でファミリー向けの「専用面積40㎡以上」の住戸を8割未満に抑えるよう義務付ける条例を区議会で可決、10月1日に施行する見通し。規制の対象は10月以降に開発するファミリー向けの住戸が151戸以上のマンション。単身者向けの「25㎡以上40㎡未満」を少なくとも2割以上にしよう義務付ける。

◇保育所新設 5年で39カ所 目黒区 待機児童対策 120億円集中投資

東京都目黒区は2018年度から5カ年の事業計画をまとめ、保育所の待機児童対策を最重要課題と位置づけた。総事業費の3割にあたる約120億円を充て、39カ所の保育所を新設する。住宅街を多く抱える同区の待機児童数は、全国の区市町村別でワースト3位(17年4月時点)。直面する課題の解決に向け、集中投資に踏み切る。目黒区では5カ年の計画を3年ごとに見直している。18~22年度の事業費は総額で368億円と15~19年度の全計画の1.8倍に増やした。07~11年度以降としては最大の事業規模にする。

◇「三世同居」で住宅ローン優遇 墨田区が支援

東京都墨田区は子育て中の区民を対象に、親と「三世同居」するための住宅を区内で取得する際、住宅ローンを低利で組める支援を始めた。このほど、住宅金融支援機構と協定を結び、長期固定型住宅ローン「フラット35」の当初の5年間、借入金利から年0.25%引き下げた金利で融資を受けられるようにした。子育て世帯の定住促進や、区外への転出の抑制につなげる。子育て世帯が親と同居、または半径1キロ以内で近居するため住宅を購入する事が支援の条件。金利優遇に加えて、親との同居か近居を条件に、区が50万円を上限に補助金も直接給付する。

◇首都圏の中古マンション 3月の成約件数2.7%増 3819件

東日本不動産流通機構が発表した2018年3月の首都圏中古マンション成約件数は前年同月比2.7%増の3819件。増加は3カ月ぶり。最大の需要期である年度末は堅調だった。17年度は7カ月で前年を下回り、特に2月が1.1%減の3424件と不調だった。成約物件の1㎡あたり単価は52万1100円と5.7%上昇した。価格上昇は63カ月連続。相場より高い新規登録の物件が増える一方、売れ残る物件も増えている。3月の在庫件数は7.8%増の4万6240件。17年度通期の成約件数は前年度比0.7%減の3万7172件と3年ぶりに減少している。

◇中古戸建て住宅 2カ月連続下落 3月の首都圏

東京カンテイ(東京・品川)が4月5日に発表した3月の中古戸建て住宅の首都圏の平均希望売出し価格は3355万円と前月比1.6%下がった。下落は2カ月連続。好立地物件を中心に高値を打ち出す売り手が増え、昨年8月以降は上昇基調だったが、割高感が強まり調整局面に入っている。東京都の平均価格は前月比5.8%高い5512万円と5カ月ぶりに上昇した。千葉県は「郊外の物件が増えた」(東京カンテイの上席主任研究員)の影響もあり、9.3%下がった。

◇空き家・廃校舎の活用後押し 都、開発許可基準を改正

東京都は3月、市街化に歯止めをかける「市街化調整区域」の開発許可基準を改正すると発表した。農家住宅や空き校舎をシェアハウスやサテライトオフィスに用途変更する場合を新たに開発許可の対象に加える。人口減や高齢化に伴い、多摩地域の市街化調整区域では集落維持が課題になっている。既存建物の用途変更を弾力化し、地域再生の活動を後押しする。4月以降に受け付ける案件で適用する。廃校の空き校舎を企業のサテライトオフィスや研修施設にしたり、農家住宅をシェアハウスにしたりする用途変更を可能にする。

◇中古住宅に「安心R」マーク 国の品質基準スタート 新耐震クリア、雨漏りも点検

4月から中古住宅の物件広告に「安心R住宅」マークの添付が可能になった。国交省がつくった品質表示で、優良ストック住宅推進協議会や全日本不動産協会など複数の登録業界団体が認証実務を担う。マークが付く物件は、①新耐震基準を満たす、②専門家によるインスペクションで構造上の不具合や雨漏りがなく、既存住宅売買瑕疵保険を付けられる、③登録団体がリフォームの統一基準を設け、物件ごとに具体的なリフォーム提案とその費用を示す。全日本不動産協会では住宅の部位ごとに耐用年数を設定、それを超す場合は交換や補修などの提案をすることにした。