



◇マンション着工 12%減 首都圏 17 年度 7 年ぶり 6 万戸割れ 国交省調べ

国交省が発表した 2017 年度の首都圏のマンション着工戸数は前年度比 12%減の 5 万 7591 戸。6 万戸を割るのは 7 年ぶり。20 年東京五輪・パラリンピック前の完成を目指す大型物件の着工が一巡。都心部の地価上昇も響き、「マンション用地が手に入りにくくなっている」という。着工戸数は建築主が着工時に提出する建築工事届を集計。1 都 3 県別にみると、最多の東京が 15%減の 3 万 5888 戸。4 万戸を割るのは 7 年ぶり。神奈川は 13%減の 1 万 1208 戸、埼玉は 10%減の 4757 戸だった。千葉は年度当初に大型物件の着工があり、11%増の 5738 戸だった。

◇首都圏初の 3000 万円超 中古マンション価格 3 月民間調べ

アットホームがまとめた 2018 年 3 月の首都圏の中古マンション成約価格は、前年同月比 12%上昇して 3014 万円。3000 万円を超えるのは比較可能な 09 年 1 月以降で初。「利便性の高い東京 23 区に居住する志向が強く、新築より割安な中古に人気が集まっている」という。同社の情報ネットワークに図面を登録し、成約した中古マンションを集計。首都圏の成約価格の上昇は 24 カ月連続。成約件数で半数を占める東京 23 区が 9%上昇し 3709 万円と全体をけん引。将来賃貸することも視野に、多少狭くとも資産価値の高い 23 区の中古物件を選ぶ人が増えている。

◇「スマートホーム」に規格 経産省、国際主導目指す

経済産業省はあらゆるモノがネットにつながる「IoT」や人工知能(AI)を使って生活を便利にする「スマートホーム」の国際規格づくりを始める。ミサワホームなどと協力し、遠隔で家電を動かせる AI スピーカーなどの安全基準をとりまとめ、2021 年にも国際電気標準会議(IEC)の承認をめざす。声でテレビや暖房器具を動かせる AI スピーカー、外出先から操作できるアプリ、室温や湿度を感知して自動で開いたり閉まったりする窓など、スマートホームの周辺機器の開発や実用化が進んでいる。欧米とも連携し、21 年に IEC から規格の認定を受ける予定だ。

◇オフィス賃料上昇 東京の新築、上期 2 年ぶり

オフィスの賃料が再び上昇に転じた。日本経済新聞社が 4 月に実施した調査で、2018 年上期の東京の新築ビル(築後 1 年未満)の賃料を示す指数は、2 年ぶりに前年同期を上回った。業績が好調な企業を中心に、移転や増床の需要が高まっている。既存ビルも上期ベースで 7 期連続の上昇となった。働き方改革を意識する企業が増え、従業員が働きやすい広いオフィスを確保する動きが広がっている。仲介大手の三鬼商事によると、東京都心 5 区の 3 月の空室率は 2.8%と 10 年ぶりの低水準。今年は大規模ビルの大量供給が控えているが、需要も旺盛だ。

◇東京都内の 4 月倒産、28 年ぶり低水準 前年同月比 30%減の 120 件

東京商工リサーチがまとめた 4 月の都内の企業倒産件数(負債額 1000 万円以上)は、前年同月比

30%減の 120 件。バブル崩壊前の 90 年 4 月(114 件)以来、28 年ぶりの低水準。業種別ではサービス、卸売り、情報通信、建設など 6 業種で倒産が減少。小売り、製造、金融・保険、農林漁・鉱業で増加。倒産が多いのはサービス 33 件で、卸売り 24 件、情報通信 14 件が続く。負債総額は 7%減の 223 億円。負債 50 億円以上の大型倒産はシェアハウス運営会社、スマートデバイスの 1 件。1 億円以上 50 億円未満の倒産は 29 件と、前年同月に比べ 4 割減った。

◇特区民泊 定員 1000 人超に 大田区、事業者の関心なお

国家戦略特区を使った特区民泊で、大田区内の民泊施設の定員数が 5 月、1000 人を突破した。利用期間の制限緩和などもあり、事業者からの認定申請が着実に増えている。民泊の全国解禁が 6 月に迫るなか、事業者の関心はなお高まっている。特区民泊の認定を受けた施設数は 56、部屋数は 330 室になった。大田区では 2016 年 1 月から事業者の受け付けを開始。18 年 3 月には最低滞在日数制限を 6 泊 7 日から 2 泊 3 日に引き下げるなど規制緩和を進めたため、足元でも増勢が続いている。特区には営業日数制限がない一方、近隣住民への事前周知の義務がある。

◇実在建築士かたり設計 神奈川・東京の住宅 55 棟

神奈川県は 5 月 7 日、建築士の資格を持っていない男性(51)が、実在する 2 級建築士と建築事務所の名前をかたり、少なくとも住宅 55 棟の設計や建築確認申請などをしていたと発表した。建築基準法違反の疑いがあるとして、経緯を調べている。県によると、男性は脇坂佳幸氏。民間の指定確認検査機関から 4 月に情報提供があり、2013 年 10 月以降に県内の 54 棟と東京都大田区の 1 棟で設計などに関与していたことが判明した。すべて木造の一戸建て住宅や長屋で、一部は未完成。2 級建築士と建築事務所の名前は明らかにしていない。

◇TRA フォーラム 21 のご案内

6 月 6 日(水)、「第 3 回 TRA フォーラム 21」を開催します。テーマは 4 月 1 日に施行された改正宅建業法に対応した実務に役立つ『物件調査のポイント』と『媒介契約書から契約書まで各種書式の記載方法』、そして『安心 R 住宅制度』です。

6 月 25 日(月)、「第 4 回 TRA フォーラム 21」を開催します。講師にジャーナリストの「辺真一氏」を招き、「日本を取り巻く国際情勢～北朝鮮と日本の将来」と題してご講演いただきます。

両日とも複数名での参加も可能ですので、是非ご参加下さい。

◇名称変更のお知らせ

平成 30 年 5 月 18 日に開催した平成 30 年度定時総会において、一般社団法人東京都不動産協会から、「一般社団法人全国不動産協会」に名称変更することが決議されました。

新名称への変更は平成 30 年 10 月 1 日からとなりますのでよろしくお願い致します。