

◇中古戸建ての流通拡大のためインスペクションに補助 東京都

東京都は、中古戸建ての流通拡大を図るため「東京都既存住宅流通促進事業者グループ登録制度」を立ち上げた。宅建業者や金融機関、住宅瑕疵担保責任法人らが組成するグループを都が登録・公表。都はグループに対しインスペクションなどの補助を行う。18年度は10グループの登録を想定。

登録の申請受付は6月7日から開始。登録要件では、宅建業者は安心R住宅マーク使用の許諾を受けた企業、過去3年間で新築や中古の共同住宅、戸建ての売買の媒介・代理実績が15件以上、いずれかの要件を満たす必要がある。

◇木密移転先確保で民間事業者と協業 東京都

東京都は木造住宅密集地域の改善を促すため、都有地を活用した移転整備に向け民間事業者の調査に乗り出す。事業者との対話を通じ、足立区内候補2地区での事業内容・方式を探る。調査結果を踏まえ、都は今秋にも実施方針を示し、事業者は年度内に募集を開始する。

先行実施の2地区は、第一種中高層住居専用地域の「江北地区」(776㎡)と、準工業地域の「関原地区」(683㎡)。権利者がこの2地区に移り住みたいとなるような環境づくりを都は期待。民間企業との対話は事前申込制で、7月20日まで希望者を募集。

◇管理不全マンションへ支援を計画 東京都

東京都は分譲マンションの適正管理を後押しするため、新たな支援策を実施する方針だ。管理不全の兆候があるマンションに対して外部管理者の派遣などの支援を想定している。

適正管理施策の制度化を話し合う検討会では、管理組合から求める報告として、防災対策の実施の有無、地域とのコミュニティ形成の取り組みに関する実施の有無などを都から提示。報告期間は5年に1度とする方向。未報告のマンションに督促や指導を行うが、マンション名の公表といった罰則措置を実施しないことを確認した。

◇押上で民泊事業を開始 東武鉄道

東武鉄道は民泊事業に参入した。子会社の東武不動産が住宅宿泊事業者として登録し、同社が保有する墨田区押上の物件で運営を始めた。

民泊にあてる物件は1階に店舗が入った木造2階建てで、宿泊施設部分は2階の1DK~2LDK(20~40㎡)を3室。定員は4~6名。東京スカイツリーや東武沿線観光地を紹介するほか、シェアサイクルを使った下町散策ツアーの提供など体験型プログラムも実施する。利用料は1部屋2泊4名の利用で3万8000円から。家主不在型民泊で、物件情報は民泊仲介サイトに掲載する。

◇消費増税駆け込み需要は前回の半分程度 第一生命経済研究所

第一生命経済研究所は、19年10月に予定されている消費税率の引き上げによる住宅駆け込み需要を前回14年の半分程度となる3万3000戸と推計した。発生のタイミングは、分譲住宅が18年第2四半期から、持家と貸家については同第3四半期から出始めると想定。

経過措置が適用されることから、19年3月末に駆け込み契約が起り、4~6月期に着工の増加がピークになると見ている。この結果、18年度の住宅着工戸数は96万戸、19年度は94.8万戸と想定する。反動減の発生については特に貸家着工で顕著になると注意を促した。

◇賃貸住宅の修繕で新スキーム推進 手引書を作成 国交省

国土交通省は、賃貸住宅の計画的な維持管理を促進するため、1棟マンションのオーナーが長期修繕計画に基づいて賃貸管理会社に修繕を委託し、毎年委託費を支払い、賃貸管理会社が修繕工事の施工業者を選定して発注する、長期修繕委託方式のスキームを推進する。標準的な長期修繕計画や委託に関する留意点をまとめ、年度内に手引き書を作成する方針だ。

手引き書は、委託業務の範囲や委託契約のひな形、委託費の会計税務上の扱いや運用方法、施工業者の選定と工事監理の方法などを提示。点検、劣化診断、工事の進め方も示す。

◇5月の新築マンション市場動向 首都圏、発売5.4%減で契約率10ポイント低下

不動産経済研究所は、5月の首都圏新築マンション市場動向を明らかにした。供給戸数は2462戸で、前年同月の2603戸と比べ5.4%減と2カ月連続の減少。新規供給に対する契約戸数は1532戸で、初月契約率は62.2%。前年同月の72.2%に比べ10.0ポイントダウン、2カ月連続で好調ラインの70%を下回った。戸当たり平均価格は6030万円で前年同月(5981万円)比49万円(0.8%)の上昇、㎡単価も89.5万円で同(86.1万円)比3.4万円(3.9%)上昇している。戸当たり、単価ともに2カ月ぶりの上昇。

◇空き家所有者情報の外部提供指針を拡充 国交省

国土交通省は昨年策定した「空き家所有者情報の外部提供に関するガイドライン」を拡充した。事例やコラムを増やし情報提供の同意書や住民への空き家に関するアンケート用紙なども掲載した。空き家所在地や所有者の特定に活用できる情報として、固定資産税課税情報に加えて不動産登記情報や水道閉栓情報、死亡届等も例示。昨年のガイドラインから地方税法の秘密漏洩や個人情報保護条例との関連を整理し、所有者の同意を得た場合は、民間事業者などに所有者情報の外部提供をしても、法令に抵触しないと記載した。民間事業者は宅建業者をはじめ、NPOなども想定。

◇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ご留意致します。