

◇7月の首都圏マンション市場動向 供給戸数減少、契約率低下

不動産経済研究所は、7月の首都圏マンション市場動向を発表した。供給戸数は2986戸で、前年同月の3426戸に比べ12.8%減と、2カ月ぶりの減少。また初月契約率は67.8%で前年同月比では4.1ポイントのダウン。エリア別では都区部が73.0%と好調ラインを突破したものの、都下は60%台にとどまった。

戸当たり平均価格は6191万円で前年同月5.7%下落、㎡単価も同3.7%下落の91.7万円で、戸当たり、単価ともに3カ月ぶりの下落。

◇塀の耐震診断・改修、義務化の検討 国交省

国土交通省は、社会資本整備審議会・建築分科会の建築物等事故・災害対策部会を開き、大阪府北部地震の建築物の被害状況を報告し、今後の取組を議論した。ブロック塀の倒壊被害を受け耐震改修促進法のスキームを塀に対しても用いる仕組を検討する。

一定の高さ以上の塀に対しては耐震診断と改修を義務付ける仕組みを検討。同省は地震後に、住宅を含む建築物の塀の安全点検に活用できるチェックポイントを作成。所有者や管理者に対し、安全点検の実施を促すなど、注意喚起をするよう都道府県に要請した。

◇日影規制の柔軟な運用を推奨し、過度な規制解消へ 国交省

国土交通省は、日影規制について自治体の柔軟な運用を推奨する。居住環境に関わらない鉄道駅の駅舎や車庫などを対象から外した事例やマンションの建替での個別許可の事例等、柔軟な運用事例を全国の自治体へ紹介する。過度に厳格に運用する自治体の参考にしてもらいたい考え。

規制改革推進会議の答申による17年度規制改革実施計画を受けた対応。同会議では駅舎や老朽化建築物の建替、都市再生緊急整備地域内での日影規制の見直しが求められていた。

◇民間工事の円滑発注・適正施工に向け指針策定を検討 国交省

国土交通省は民間工事の円滑な工事発注や適正な施工に向けて、「民間工事の契約に関するワーキンググループ」を設置し、検討する。公共工事では規制があるが、民間工事は契約自由の原則もあり、発注準備段階と事業者選定段階では各発注者の個別判断となっている。一定のルールが必要かどうかを含め議論し、ガイドラインを定めることを想定している。

技術職員の不足する小規模な民間発注者などに対するサポートの強化や事業者選定の円滑化、民間発注工事におけるコンプライアンス確保と施工体制の適正化等が検討される。

◇全建築物の宅配ボックスを容積率対象外に 国交省

国土交通省は、宅配ボックス設置部分の容積率規制を緩和し、設置部分を容積率算出に必要な延床面積の算入対象から外す。9月中に建築基準法に関する政令を改正する方針で、対象は建築物全般。

宅配ボックス設置部分の床面積を延床面積の100分の1を上限に容積率算出の延床面積の対象から外す。同省では、容積率が上限一杯となる都心部での新築プロジェクトでの活用を想定するほか、既存不適格建築物の老朽化による建替での活用にも期待を寄せる。

◇老朽化マンションに対応策 管理組合へ情報提供、融資環境の整備 住金機構

住宅金融支援機構は老朽化マンションの問題へ対応するため、国や東京都、民間金融機関、マンション管理の関係団体等とともに、適切な修繕工事を実施しマンションの価値向上を目指す勉強会を始める。管理組合への情報提供や、民間金融機関の管理組合向け融資への参入支援策などについて18年度中に検討し、金融インフラの整備に関する効果的な取組を19年度以降、実行する。まずは、東京圏でどういった課題があり、それに対してどのような対策が取れるか検討し、将来的には全国への横展開を図る。

◇泉岳寺の再開発、東急不など4社グループに決定

東京都は都施行の泉岳寺駅地区第二種市街地再開発事業で、東急不動産を代表者とし、京浜急行電鉄と東急建設、京急建設の計4社で構成するグループを事業協力者に決めた。

同事業は、2月に東急不動産を代表とするグループを事業協力者に選定したが、構成員の鹿島建設が公共事業の指名停止処分を受けていたため、6月に再公募した。同事業は施行区域約1.3haで、泉岳寺駅との一体的な整備で住宅やオフィス、商業施設等を開発する。24年度の事業完了を予定している。

◇九段の旧山口萬吉邸を再生、イノベーション拠点として活用 東急電鉄など

東京急行電鉄、竹中工務店、東邦レオの3社は、千代田区九段の「旧山口萬吉邸」を改修し、会員制のイノベーション拠点「kudan house」として9月から営業する。会員は法人を対象とし、大手企業の経営陣、新規事業担当部門などの利用を想定。歴史的建造物で行うワークショップや懇親会などを通じて、新たなビジネスが生まれる場とする。

旧山口萬吉邸は、築91年の洋館。3社は個人所有者からマスターリースを受け、国の有形文化財登録を支援し、改修工事も実施。運営は東邦レオグループの㈱NI-WAが担う。

◇名称変更のお知らせ

平成30年10月1日より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」に名称変更します。略称「**TRA**」は、新名称においても引き続き略称として利用します。