

◇全用途は全国平均で 27 年ぶりに上昇 2018 年都道府県地価調査

国土交通省は 7 月 1 日時点の都道府県地価調査の結果を公表した。全国平均の地価は、全用途で 0.1%の上昇となり、27 年ぶりに上昇に転じた。うち、住宅地は下落幅が縮小し、商業地は上昇幅が拡大。住宅地は交通利便性や住環境の優れた地域を中心に需要が堅調。商業地は外国人観光客増加による店舗、ホテル需要の高まりと、再開業事業などの進展による繁華性向上に加え、主要都市でのオフィス空室率の低下と賃料上昇による収益性の向上などを背景に投資需要が拡大。また、工業地も 27 年ぶりに上昇に転じた。

◇8 月の首都圏マンションは発売戸数 28%減、93 年以来の低水準 不動産経済研究所

不動産経済研究所は 8 月の首都圏マンション市場動向をまとめた。供給戸数は 1502 戸で、前年同月と比べると 28.5%の大幅な減少となった。減少は 2 カ月連続で、8 月としては 93 年以来の低水準。一方、初月契約率は 64.5%で、前年同月の 3.7 ポイントのダウン。

8 月の契約戸数は 969 戸。戸当たり平均価格は 5360 万円で前年同月比 7.5%の下落、㎡単価は 78.8 万円で 9.5%下落した。エリア別にみると、都区部と神奈川県が戸当たり、単価ともに上昇したのに対して、都下と千葉県はいずれも下落している。

◇サブリース・不正融資に対処、調査報告踏まえ関係省庁とも連携 国交省

国土交通省は、一連のサブリース不適切案件を踏まえ、サブリース業者を含む賃貸住宅管理業者のルールを強化するとともに、個人の不動産投資に関し監督を充実させる。

家賃保証を前提としたシェアハウス投資を巡るトラブル「かぼちやの馬車」問題は、スルガ銀行の不正融資問題に発展し、近く公表される同行設置の第三者委による調査報告では、不正な不動産融資は一定業者のシェアハウス案件にとどまらず広範な規模となる見通し。国交省は、報告を求め、調査のうえ宅建業法など関係法令に基づき対処していく方針。

◇来年度概算要求 賃貸住宅管理業の適正化に向け実態調査 国交省

国土交通省は、19 年度予算概算要求を公表した。住宅・不動産関連では健全な賃貸住宅管理業と個人の不動産投資の促進に向けた環境整備に 1 億 1500 万円、不動産情報における官民連携に向けた環境整備に 1 億 4000 万円の予算を要求。来年度に賃貸住宅管理業者登録制度への未登録業者も含めた実態調査を行う。

また、住宅・建築物の設計・施工・維持管理の生産性向上に繋がる新技術とサービスの開発や実証を支援。省エネ住宅等の普及の加速に向けた中小住宅生産者への支援を整備する。

◇物件情報に ID を付与し、宅建業者に利便性 国交省

国土交通省は来年度、レインズや空き家バンク、住宅履歴情報など不動産流通のプラットフォーム上の物件に ID を振り、リフォームや改修の情報など、蓄積される物件データを相互連携できる仕組みを検討する。宅地建物取引業者による同一物件の特定や履歴確認の効率化を図る。

有識者や業界団体、関係者などによる検討会を立ち上げ、不動産 ID の振り方、特定地域での実証的な検討方法などを検討していく。

◇オープンデータ化議論で再確認 レインズの不動産特定情報は個人情報 国交省

国土交通省はレインズが保有する成約情報の公開に関して、「対象不動産を特定するレベルで成約情報を開示することは、個人情報保護の観点から困難」との見解を改めて示した。内閣官房開催の官民ラウンドテーブルで民間事業者からの要望に対し、見解を示した。同省は来年度、個別不動産に流通用の ID を振り、過去の取引情報や修繕の履歴などを紐づけ、宅建業者が消費者にアドバイスできる環境を整備する仕組みを検討。「個人を特定できない範囲で、宅建業者の業務効率化へ向けた検討はしていきたい」との方針を示した。

◇所有者不明土地の公的活用で減税措置など税制改正要望 国交省

国土交通省は 19 年度税制改正要望を公表し、利用権を設定した所有者不明土地を周辺の土地と合わせて公共的な「地域福利増進事業」に活用する場合に、事業者が土地等を譲渡した際の所得税や法人税などについて課税標準から 1500 万円の控除を要望した。また地域福利増進事業用の土地・建物に係る固定資産税の課税標準を 3 分の 2 に軽減することを求める。所得税特別控除は恒久措置、固定資産税の軽減は 19 年 4 月からの 3 年間を要望。

延長・拡充案件では相続空き家の譲渡所得の 3000 万円控除の 4 年間の延長も求めた。

◇高経年マンションの実態把握へ 国交省

国土交通省は、今後急増する高経年マンションへの対応として、地方公共団体などが実施する管理が不十分なマンションの実態調査を支援するとともに、マンションの管理・再生に関するモデル的な取り組みに対する支援を行う。

国交省はこれまでマンションの管理適正化や再生では関連団体や企業の取り組みを支援してきたが、自治体を実施するマンションの実態調査に支援を広げ、国交省として実態の把握を進める。自治体の実態調査とモデル事業の支援はそれぞれ数件程度となる見込み。

◇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。