



## ◇9月の首都圏新築マンション発売戸数13%増で3カ月ぶりアップ 不動産経済研究所

不動産経済研究所は9月の首都圏新築マンション市場動向をまとめた。供給戸数は前年同月比13.2%増の3372戸で、3カ月ぶりの増加となった。一方、初月契約率は66.5%で、前年同月より1.6ポイントアップしたものの好調ラインの70%を6カ月連続で下回った。

8月の契約戸数は2241戸。戸当たり平均価格は5136万円の前年同月比11.8%の下落、㎡単価は80.0万円、5.4%下落した。エリア別に契約率をみると、都下が55.6%、都区部は68.6%にとどまった一方で、神奈川県と千葉県は70%台に乗せた。

## ◇中古マンションの在庫が過去最高 東日本不動産流通機構

東日本不動産流通機構がまとめた不動産流通市場動向によると、9月末の中古マンションの在庫件数が前年同月比6.5%増の4万6701件となり、過去最高を記録した。在庫件数が前年同月を上回るのは40カ月連続。前のピークは12年2月の4万5930件であり、18年の中古マンションの在庫増が顕著となっている。

首都圏中古マンションの9月の成約件数は3244件（前年同月比0.7%増）、成約㎡単価は51.39万円（1.4%増）、成約価格は3292万円（2.0%増）。

## ◇30歳代世帯の住宅ローン残高が急増 日本総研調べ

日本総合研究所の調査によると、30歳代世帯の住宅ローン残高が急増していることが分かった。住宅価格の上昇傾向が続くと共に、金利が下がって借り入れ可能額が増加。住宅ローン税制の拡充や金融機関の融資の積極化が住宅取得を後押ししたとみられる。

30歳代世帯の住宅ローン残高は、05年の700万円から、17年は1.7倍の約1200万円に増加。マンション価格が上昇傾向にあり、早い時期にローンで住宅を買う30歳代が増加したと分析している。

## ◇国内初、元国有地を隣接地とした建替え円滑化法でのマンション建て替え 三菱地所

三菱地所レジデンスは隣接している国有地と一体化して行う建て替え事業「ザ・パークハウス早稲田（115戸）」を11月に販売する。元国有地を隣接地として、マンション建替え円滑化法に基づき一体化して行う建て替え事業は国内初。建て替え前は71年竣工の35戸。隣接地には70年に竣工した35戸の国家公務員宿舎が建っていた。同社が一般競争入札により約16億円で国有地を落札。高度規制も厳しい立地で、管理組合の持つ土地と一体化した開発により土地の経済性を高め、事業化が可能となった。

## ◇渋谷再開発に3500億円投資 東急不動産ホールディングス

東急不動産ホールディングスは、東京・渋谷区を中心とした広域渋谷圏で推進する再開発プロジェクトに今後6年間で約3500億円を投資する。今年度から23年度までに、公表済みの4つの事業に約2500億円、新規プロジェクトに約1000億円投資する計画を設定した。

同社グループは広域渋谷圏で「南平台プロジェクト」「道玄坂一丁目駅前地区再開発計画」「神宮前六丁目地区市街地再開発事業」「渋谷駅桜丘口地区再開発計画」の再開発事業を推進中。公募増資などによって約820億円を調達する。

## ◇石田・国土交通省住宅局長 消費増税対策、幅広い需要喚起策が必要

国土交通省の石田優・住宅局長は、消費増税時の需要の平準化対策として住宅ローン借入者を対象とする施策と住宅ローンを借りない層も対象とする経済対策の2本柱で検討していることを明らかにした。住宅ローンを借りない層やリフォーム、買い替えなどに対して経済対策を検討しており、過去の事例として住宅エコポイントを引き合いに挙げた。

増税時の需要平準化対策では、住宅ローン減税の最大控除額を拡大する措置の延長やすまい給付金の増額がすでに決まっている。

## ◇北海道地震調査 2階建て店舗併用住宅など被害大 国土技術政策総合研究所

国土交通省の国土技術政策総合研究所は、北海道胆振東部地震による建築物の被害に関する現地調査の結果を公表した。倒壊や大きな変形が生じたのは、比較的古い2階建ての店舗併用の住宅に多く、専用住宅や平屋の建築物では被害がないか、軽微な被害に留まったとした。倒壊した建築物はほとんどが1階部分の崩壊で、2階が崩壊したものは1例のみで、これまでの地震被害と同様の傾向となった。

9月11日に被害の大きかったむかわ町と厚真町、安平町で木造建築物を中心に調査した。

## ◇放棄地受け皿機能を論点整理 所有者不明土地研が中間報告

一般社団法人国土計画協会の「所有者不明土地問題研究会Ⅱ」（増田寛也座長）は、所有者不明土地を増加させないために、所有者が手放した土地を「受け皿組織」が引き受け管理・利活用を促す仕組みを検討する中間取りまとめを公表した。受け皿組織が担う機能を、①土地所有者と利活用希望者のコーディネート②利活用を見据えた所有③利活用が困難な土地の管理—に分け、論点を整理。来年1月に提言を取りまとめ、行政施策への反映を狙う。

受け皿組織はNPOなど民間が担うべきか、宅建業者と連携した仕組みも検討する考え。

## ◇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」に名称変更しました。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。