



## ◇10月首都圏新築マンション発売戸数は2.8%増で2カ月連続アップ 不動産経済研究所

不動産経済研究所は10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2.8%増の2895戸で、2カ月連続の増加となった。初月契約率は67.5%で、前年同月より6.8ポイントアップしたものの好調ラインの70%を7カ月連続で下回った。

10月の契約戸数は1955戸。戸当たり平均価格は5946万円で前年同月比6.4%の上昇、㎡単価は88.9万円で9.6%上昇した。エリア別に契約率をみると、都下が43.5%、都区部は69.8%にとどまった一方で、埼玉県は84.1%と高かった。

## ◇東京23区グレードAビルの空室率、11年ぶり1%割れ CBRE調べ

CBREは、第3四半期のオフィスビル市場動向をまとめ、東京23区のグレードAビルの空室率は前期比0.5ポイント減の0.9%と11年ぶりに1%を割り込んだと発表した。また、23区A等級ビルの想定成約賃料は1.4%増の3万7050円。

東京23区は全等級の空室率も0.2ポイント減の0.9%となり、2期連続で過去最低値を更新した。CBREは、23区のA等級ビルは空室がほとんどなく、来年完成する物件のテナント内定率も7割を超えていると推測。

## ◇オリンピック選手村で4千戸強分譲 三井不レジなど11社

三井不動産レジデンシャルを代表会社とする11社は、20年に開催される東京オリンピック・パラリンピック選手村で進めている再開発プロジェクト「晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業」で総戸数4145戸の分譲マンションを19年5月下旬から販売する。価格は19年4月に決定する予定。24年度に事業が完了する計画だ。

分譲マンションは14～18階建ての板状棟が21棟、50階建てのタワー棟が2棟。選手村全体は、賃貸住宅1487戸を含めて総戸数が5632戸で、約1.2万人が住む街づくりとなる。

## ◇虎ノ門1・2丁目再開発組合を認可 東京都

東京都は、森ビルを中心とする「虎ノ門一・二丁目地区市街地再開発組合」の設立を認可した。東京メトロ日比谷線・虎ノ門新駅（仮称）の整備に合わせ、新駅と超高層ビルを中心に国際的なビジネス・交流拠点にもなる地域づくりを目指す。総事業費は約2126億円。19年10月に着工、23年2月竣工予定。

約2.2haの開発地区を4街区に分けて整備する計画。敷地面積約23万6420㎡の最大街区「A-1街区」には、地上49階建ての超高層ビルを建てる。

## ◇住宅ポイント制度とローン減税期間増を要望 自民党国交部会

自民党は国土交通部会を開き、消費増税引き上げに伴う駆け込み需要と反動減対策、税制改正要望に関して部会案をまとめた。住宅の増税対策は、住宅ローン減税の控除期間の拡大と、良質な住宅に対するポイント制度創設の2本柱となったとみられる。部会決議として党の経済成長戦略本部に提出する。

来年度税制改正要望ではこの他、所有者不明土地の利用円滑化を図る地域福利増進事業での特例措置創設や空き家の譲渡所得3000万円控除の延長等の要望が盛り込まれた模様。

## ◇賃貸住宅管理業、実態調査し法制化を 国交省検討会が提言

国土交通省は「今後の賃貸住宅管理業のあり方に関する提言」を公表した。有識者検討会がまとめたもので、賃貸住宅管理業の登録制度について実態を把握した上で、法制化に向けて検討すべきとする一方、小規模事業者については一定の配慮などが必要とした。

賃貸住宅管理業の枠組みはより実効性を持たせる制度の構築や改善が必要と提言。制度設計に当たっては、管理受託を前提として土地の購入や賃貸住宅の建設を勧誘するケースの実態、賃貸住宅以外の不動産のサブリースの実態などを把握し検討を進めるべきとした。

## ◇免震不正、有識者会議が年度内に提言 国土交通省

建築物の免震・制振オイルダンパーの不正事案を受けて国土交通省が設置した有識者会議が始動した。KYBや川金ら不正事案の原因究明結果の検証を行い、再発防止策を現行制度や運用の改善も含めて検討し、年度内に国交省への提言をまとめる。

国交省は、「免震材料及び制振部材に関する外部有識者委員会」の第1回会合を開いた。初回会合は不正事案の詳細とその後の国交省の対応などの事実確認と、現行の認定制度の説明に終始。次回会合では、免震材料等に係る大臣認定制度の現状と課題など議論する。

## ◇不明土地、調査した相続人情報を記録 法務省

法務省は、「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」を受け、30年間を超えて相続登記がされていない土地に関して、不動産登記簿に「長期相続登記等未了土地」が分かるよう記録する。また、所有権の登記名義人に成り得る人を探索した場合は法定相続人情報を作成し、30年間保存する。省令に組み入れ、不明土地特措法と同時の施行を見込む。

そのほか法務省では相続登記の義務化の是非や、変則型登記の解消、登記手続きの簡略化、土地所有権の放棄の是非、財産管理人制度のあり方なども検討する方針。

## ◇FAXNEWS廃止のお知らせ

平成31年3月をもってFAXNEWSを廃止し、平成31年4月より、当会ホームページで配信を行うOnline News（仮称）を開始します。詳細については改めてご案内しますので、引き続きよろしくお祈りいたします。