



◇11月首都圏新築マンション発売戸数は2.8%増で3カ月連続アップ 不動産経済研究所

不動産経済研究所は11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3461戸で、3カ月連続の増加となった。初月契約率は53.9%で、前年同月より14.0ポイントダウンし、16年1月以来の50%台となった。

11月の契約戸数は1866戸。戸当たり平均価格は6017万円で前年同月比8.4%の上昇、㎡単価は89.7万円で7.4%上昇した。エリア別に契約率をみると、神奈川が67.2%だったものの、都区部は47.2%、都下は58.0%と60%台を下回った。

◇住宅着工10月 マンションが2ケタ増 国土交通省調査

国土交通省は、10月の「建築着工統計調査報告」をまとめた。新設住宅着工戸数は、貸家が対前年同月比で減少したが、持家と分譲住宅が増加し、全体で同0.3%増の8万3330戸となった。分譲マンションは14.9%増の8604戸と3カ月連続で増加。首都圏、中部圏、近畿圏、その他地域とも、それぞれ5.0%増、70.2%増、6.3%増、36.7%増と好調だった。

三大都市圏のマンション着工は、10.2%増の6795戸。うち、首都圏が4395戸。貸家は7.3%減の3万5225戸。首都圏が3.5%増となった一方、中部圏や近畿圏が減少した。

◇西新宿三丁目再開発が30年越しに始動 65階タワーマン2棟に3200戸の住宅

東京都都市計画審議会が西新宿三丁目西地区の再開発計画について審議を行い、同計画を決定した。住宅としては日本最高層となる235mのタワーマンション2棟などを建設する。事業協力推進者は野村不動産、住友商事、東京建物、首都圏不燃建築公社。

木造建物密集地域である総面積約4.8haの土地にマンション3200戸などを建設。同地区のまちづくり研究会が設立したのは91年度。30年近くの時を経て再開発が実現する。地区の道路の拡幅、緑化空間の整備を行い、街並みに合わせて広場も整備。竣工予定は28年度。

◇八重洲二丁目北再開発に着工、三井不動産

三井不動産は同社が参加組合員として参画している中央区の「八重洲二丁目北地区市街地再開発事業」を着工した。竣工予定は22年8月末。八重洲では現在、3つの大規模複合開発が進行中で、同プロジェクトが第1弾。オフィスやホテル、商業施設、区立小学校、子育て支援施設を整備するほか、バスターミナルを設置する。

区域面積は約1.5ha、45階建て超高層棟と7階建てを建設。JR東京駅と地下で直結し、東京メトロ・京橋駅まで徒歩3分の立地。

◇京王グループ 笹塚で築古ビルをリニューアル 賃貸住戸と滞在型ホテルや地域交流も

京王電鉄と京王不動産は旧「京王笹塚ビル」をリノベーションし、「笹塚テラス」として運営する。4～7階には来春、中長期滞在者向け宿泊施設（26室）を開業し、8～10階は賃貸住宅とする予定。地下1階には利用者と地域住民の交流ラウンジ「アキチ！」を設ける。

同ビルは、71年竣工の笹塚駅徒歩1分の「京王笹塚ビル」をリニューアルしたもの。商店街近接の住宅街でありながらアクセス利便性も高い笹塚の立地を活か民泊・ホテルを限定せず展開を進めていく方針。

◇住宅ローン減税3年延長 与党税制大綱

19年度与党税制改正大綱が決定し、住宅ローン減税の控除期間の3年間延長の他、空家の譲渡所得3000万円の特別控除の4年間延長など、多くが認められた。住宅ローン減税は11年目～13年目の3年間は、建物購入価格の2%を3等分した額と、住宅ローンの年末借入残高の1%のうち、少ない額を毎年所得税から控除。対象は増税後から20年末までに契約、引き渡した住宅。空家の譲渡所得3000万円の特別控除は、要介護認定を受け老人ホームに入居していた場合も認められた。

◇国交省 長期優良住宅の要件見直しへ 住戸面積緩和など課題

国土交通省は19年6月に「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」が施行10年を迎えることから、長期優良住宅制度の課題整理に着手し、有識者による「長期優良住宅制度のあり方に関する検討会」を立ち上げた。一戸建てに比べ認定が少ない共同住宅での活用が進むよう認定基準の合理化やインセンティブのあり方も検討し、19年6月に方針をまとめる。

検討会では事業者への調査結果を公表し、一戸建てで75㎡以上、共同住宅等で55㎡以上とされる住戸面積要件について、8割超が「緩和すべき」と回答していることが分かった。

◇TRA 不動産相談室年末年始業務のお知らせ

TRA不動産相談室業務は、年内は12月25日（火）まで、年始は1月7日（月）からとなります。下記期間は年末年始休暇となります。

平成30年12月26日（水）～平成31年1月6日（日）

◇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願いいたします。