

◇2019 年都道府県地価調査・全平均 2 年連続上昇、全国的に回復鮮明

国土交通省は、19 年 7 月 1 日時点の「都道府県地価調査」の結果を公表した。全国の全用途平均は+0.4%で 2 年連続の上昇となった。東京の住宅地は 23 区の全区で上昇が続き、多くの区で上昇幅が拡大した。最も高い上昇となったのは荒川区で+8.6%で、豊島区+7.9%、台東区+7.6%と続く。+5.0%以上の高い上昇を示した区の数、都心部の区のさらに隣接区に拡大し、前年の 10 から 13 に増えた。前年比で新たに+5.0%以上上昇の区に加わったのは渋谷区、港区、足立区。

◇渋谷駅東口エリアで再開発計画 東急グループ

「渋谷二丁目 17 地区第一種市街地再開発事業」が、東京都から再開発事業組合の設立認可を受けた。東京急行電鉄が推進する渋谷の複数の再開発計画と併せて、渋谷から青山をつなぐエリアの利便性と回遊性を向上し、オフィス需要に応える大規模再開発事業となる。

同事業（渋谷区渋谷 2-17 ほか）は、渋谷駅東口に直結する渋谷ヒカリエの東側に接する立地。敷地面積約 3460 ㎡、地上 23 階地下 2 階建て、高さ約 120m の超高層ビルに、1~4 階の低層部は商業施設等を配置し、5~23 階はオフィスを設置する。

◇新宿駅デッキ直結の再開発ビル「リンクスクエア新宿」が竣工

三菱地所、日本製粉、ジャパンリアルエステイト投資法人が共同で進めてきた JR 新宿駅新南口エリアの再開発ビル「リンクスクエア新宿」が竣工した。歩行者デッキで新宿駅と直結する地上 16 階建てのオフィス・商業の大型複合ビル。竣工時点で満室稼働となった。

建設地は、タカシマヤタイムズスクエア南側の街区で、敷地東側は明治通りに面する。再開発では、新宿駅新南口から続く既存デッキを延伸し、ビル 3 階部分に接続させたほか、隣接する「アグリスクエア新宿」（16 年竣工）と一体となる広場（約 1700 ㎡）を新設する。

◇羽田跡地第 1 ゾーン、20 年夏に先行開業

大田区が保有する約 5 万 9000 ㎡の羽田空港跡地の一部で行う官民連携の大規模複合開発事業「羽田空港跡地第 1 ゾーン整備事業第 1 期事業」が、20 年夏に一部施設を先行開業する。鹿島建設、大和ハウス工業ら 9 社が出資する羽田みらい開発が開発する延床面積約 13 万 1000 ㎡の大規模複合施設の名称は、「HANEDA INNOVATION CITY」に決まった。

同施設は、東京モノレール・天空橋駅直結の立地。大規模オフィス・研究施設のほか、先端医療研究施設、会議場、イベントホール、文化体験施設、滞在施設などを整備する。

◇低額の未利用地譲渡に税の特例措置を 国交省

国土交通省は、利用ニーズが低下している地方の土地売却に長期譲渡所得の特例措置を創設することを 20 年度税制改正要望に盛り込んだ。売却しても低額なため活用されずにいる個人の土地に、税のインセンティブを与えることで譲渡を促進する。

低未利用地の長期譲渡所得の特例措置は、譲渡価額が低額な土地が対象。「低額」の基準は、地方の空き地の実態を勘案して数百万円台となるとみられる。早ければ 20 年 1 月 1 日以降の売却から特例が適用できるようになる。

◇概算要求で空き家対策予算倍増 国交省

国土交通省は、20 年度予算概算要求を公表し、一般会計全体で前年度比 18%増の 7 兆 101 億円を計上した。このうち新しい日本のための優先課題推進枠は 1 兆 6034 億円。

住宅関連では、若年・子育て世帯や高齢者世帯が安心して暮らせる住まいの確保に 1331 億円（前年度比 27%増）を要求。既存住宅流通・リフォーム市場の活性化には 140 億円（41%増）を求めていく。空き家、空き地、所有者不明土地等の有効活用推進には前年度比で倍以上となる 81 億円（103%増）を要求した。