



この KOBAKAN ニュースは、(株)アプレイザル総研・小林穂積とお名刺交換、ご縁を頂いた方にお送りしています。

1. 基準地価 27年ぶり上昇 訪日客効果広がる

住宅地は下落幅が縮小している

(単位%)	全用途	住宅地	商業地
全国	0.1 (▲0.3)	▲0.3 (▲0.6)	1.1 (0.5)
三大都市圏	1.7 (1.2)	0.7 (0.4)	4.2 (3.5)
地方圏	▲0.6 (▲0.9)	▲0.8 (▲1.0)	▲0.1 (▲0.6)
中核4市	5.8 (4.6)	3.9 (2.8)	9.2 (7.9)

(注)前年比変動率。カッコ内は前年。▲は下落。中核4市は札幌、仙台、広島、福岡

国土交通省が18日発表した2018年7月1日時点の基準地価は、前年比で27年ぶりの上昇に転じた。訪日客需要を見込む店舗やホテルの建設が進み、地方の中核都市がけん引役となって商業地が3年連続でプラス。住宅地は下落だがマイナス幅は縮んだ。バブル崩壊以降、地価はマイナス圏で推移してきたが、資産デフレ解消に向けて緩やかに前進している。

全国の林地を除いた宅地(全用途)は前年に比べて0.1%上昇で、1991年以來のプラス。同年は全用途で3.1%上昇したが、東京圏や大阪圏の住宅・商業地がマイナスに転じバブル崩壊の起点となった。

内閣府によると、地価総額を示す土地資産額は16年で1182兆円。90年の2477兆円をピークにバブル崩壊で減少が続いたが、足元は3年連続で上昇。景気回復に寄与している。

地価上昇の大きな要因は増えている訪日客だ。恩恵を受ける店舗やホテルなどの立つ商業地は全体で1.1%の上昇。訪日客の人気の高い地方中核(札幌、仙台、広島、福岡)は9.2%と伸びた。都道府県別では北海道と富山が上昇に転じ、上昇は19となった。(日本経済新聞 2018.9.19)

2. 増殖続く「迷子の土地」所有者不明問題！！

国土の約2割の面積の持ち主が分からない「所有者不明土地問題」。6月初め、都道府県が土地に利用権を設定し事業に使いやすくする特別措置法が成立し、すでに不明化した土地の利用について一定の対策を講じた。

しかし「迷子の土地」はいまも増殖を続けている。

問題が顕在化したのは東日本大震災の復興事業の過程だ。所有者がわからないため土地買収が進まず、被災地の復興の妨げになっている。

不動産登記簿には所有者として戸籍でも遡れない知らない先祖の氏名が記載されていた。墓を移したくても名義人が故人なので、何もできない状態が何代も続いてきた。

「このような土地を子供に受け継がせられない」。決心した金子さんは弁護士に相談して昨年9月、登記簿上の所有者である先祖を被告、金子さんを原告として所有者を主張する裁判を横浜地方裁判所に起こした。結果、所有権が認められた。

政府も対策に動き出している。特措法と同時に全国の法務局が主体となり、司法書士に依頼して相続人調査を急ぐ。次に、不明土地が新たに発生しないよう、現在は相続人の任意になっている相続登記を法改正によって義務化する方針だ。

ただ、相続手続きはもともと大変な作業な上、土地登記には数十万円程度の費用がかかることもある。税理士の清田幸弘氏は「どこまで実効性があるか不透明」と話す。

行政間で情報が効率的にひもづけられていない縦割りも問題だ。不動産登記を管轄する法務局は登記上の所有人名義人の生死を把握できない。一方、死亡届を受け付ける市町村では、死亡者の土地は固定資産課税台帳に載っているその市町村の分しかわからない。

情報がバラバラに存在する状態が積もり積もって、所有者不明土地を大量に生み出してきた。個人の生死情報



と土地の所有情報を一元管理するような仕組みを作らない限り、長年問題を放置してきたツケを払うことはできない。
(日本経済新聞 2018.8.16)

3. 空中通路 2本目可能 高層ビル、開発可能に 国交省！！



国土交通省は高層ビルや商業施設などを高い場所で結ぶ空中通路を造りやすくする。公道をまたいで通路を造る場合は原則1つまでだったが、2つ以上も認めることにした。通路の幅についての制限もなくす。複数のビルを高層階でつなぐ通路が増えると、移動が便利になる。建築物を柔軟に設計できるようにして、ビルが密集する都市部の開発を促す。

7月15日に改正都市再生特別措置法が施行されるのに合わせ、規制を緩めることを関係自治体に通知した。道路上空にかかる通路の幅は6メートル以下に制限していたが、この上限を撤廃。原則1個だった通路の数についても「適切と認められる場合は2個以上も可」とした。

建築技術が高度になり、ビルや商業施設は一段と高層になっている。例えば病院を棟ごとに多数の空中通路でつなぐことができれば、車いすや高齢の患者などが車道を横断せずに安全に移動できるようになる。災害時に別の建物に移動しやすくなるといった利点も想定される。

空中通路は周辺にある建物の日照権への配慮などから、幅や数が制限されてきた。複数の通路などが例外的に認められることもあったが、関係する自治体や省庁間の調整に時間がかかっていた。(日本経済新聞 2018.7.13)

4. 近畿7月、マンション供給17.4%減 なお兵庫など郊外は活発！！

不動産経済研究所(東京・新宿)が8月15日発表した近畿圏2府4県の7月のマンション供給戸数は、前年同月比17.4%減の1514戸だった。けん引してきた大阪市中心部の投資向けマンションが、増加するホテルと用地が競合して減少した。一方、兵庫県など家族向けのマンションが中心となる郊外の市況は活発だった。

供給戸数が前年同月を下回るのは3カ月連続。契約率は74%で好不調の目安となる70%を超え好調だった。高層型や家族向けなど大型マンションの供給が多く、1戸あたり価格は4568万円。バブル崩壊直後の1992年7月(4778万円)に次ぐ高水準だ。

大阪市内では大阪・北浜で42階建ての高層マンション「プラウドタワー北浜」の販売が始まり契約率は74%。「実態は数字以上に好調」(同研究所)という。
(日本経済新聞 2018.8.16)



5. 中古住宅に「履歴書」 成約価格など取引透明に 国交省！！



国土交通省は不動産物件に公的なIDを付与し、「履歴書」のように取引実績を集約する仕組みをつくる。対象物件の過去の成約価格の推移やリフォーム実績の有無などを一覧できるようにする。市場の透明性を高めることで中古住宅の流通を促す。物件単位の細かな情報を蓄積することで、不動産統計を高度化する狙いもある。

宅地建物取引業者が使う「REINS(レイنز)」と呼ばれる公的な情報仲介サービスの登録物件にIDを付与する。IDによって同一物件のものだと認識された過去の取引履歴を集約する。

2019年度に有識者による検討会を立ち上げ、同年度中に実証実験を始める予定。将来はリフォーム実績など民間団体の持つ住宅関連情報との連携も視野に入れる。

レイنزには17年度に約160万件の新規売却物件が登録されている。不動産物件に関する詳細な取引履歴を把握するには、登記簿をたどったり以前の所有者に直接問い合わせたりするなど膨大な手間がかかる。不動産IDが普及すれば、物件単位の価格推移を容易に把握できる。地域や条件を限定するなど、より詳細な不動産市況

の推移を統計化しやすくなる。

物件の売り主が仲介業者を1社だけに絞った場合、成約した日付や成約価格を仲介業者がレイズに登録することが義務付けられている。成約価格が蓄積されるため、IDでひも付けすれば市場の実態を反映した情報を集めることができる。
(日本経済新聞 2018.9.8)

6. 石綿 未使用でも報告建物解体届出厳しく 厚労省！！

厚生労働省は建築物の解体工事の際に事前に実施するアスベスト(石綿)使用の調査結果の届け出を厳格化する。現在は使用していた場合のみ届け出る必要があるが、使用していなくても義務付け、不自然な場合は立ち入り調査をする。石綿の存在を十分に把握しないまま解体していた事例が頻発。解体工事の増加が見込まれる中、監視を強め現場の安全対策を促す。

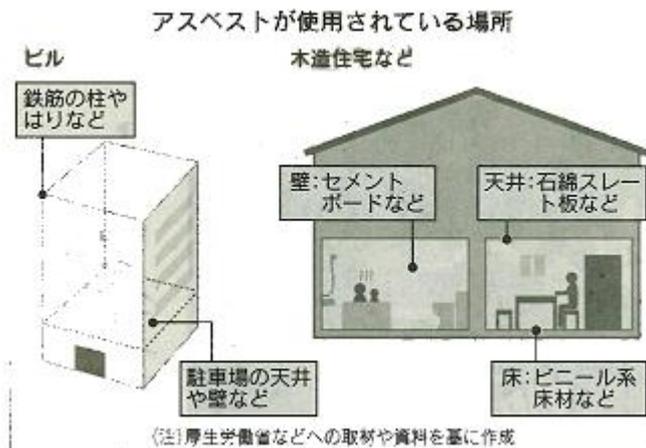
労働基準監督署への届け出対象とする解体工事の規模は、延べ床面積80平方メートル以上とする方向で検討。飛散リスクが高い石綿が使われている可能性がある吹き付け材や保温材、断熱材などの使用の有無を届け出る。使用が判明した場合は建材の面積や個数なども記入するが、使用していなかった場合でも届け出るよう義務付ける。建築物の過去の石綿の除去歴も明記する。

厚労省は7月末の作業部会にこうした案の概要を提示。2019年中にも労働安全衛生法に基づく省令を改正する方針。

各地で建物の老朽化が進むにつれて解体工事の件数は年々増加傾向にある。国の推計によると、13年に約5万5千棟だった解体棟数は28年に約10万棟に達する見通し。石綿が使われた建物の解体も28年ごろにピークに達する可能性がある。

厚労省は石綿の使用の有無を問わず事前調査の届け出を義務付けることで、現場での安全対策を徹底させる。

古くて面積が大きいにもかかわらず石綿の使用実績がないとする不自然な結果が出た建築物などへは立ち入り調査を実施。石綿が使われていることが判明すれば飛散防止策をとるよう指導する。(日本経済新聞 2018.8.8
(日本経済新聞 2018.8.16))



このニュースレターの配信を希望されないときは、お手数ですが、
当社宛に FAX またはメールフォームにてご一報下さい。
メルマガ登録解除フォーム (<https://www.erea-office.com/pages/info.html>)

希望しない
(御名前)