



**◇住宅着工戸数 3 カ月連続減 9 月 2.9%マイナス**

国土交通省が 10 月 31 日に発表した 9 月の新設住宅着工戸数は、前年同月より 2.9%減の 8 万 3128 戸だった。減少は 3 カ月連続。このうち貸家は同 2.3%減って 3 万 7521 戸となり、4 カ月連続でマイナスになった。地銀が融資に慎重になっていることが背景にある。

貸家着工は相続税対策や低金利を背景に地銀が積極的に融資し、今年前半まで増勢が続いていたが、空室の増加を招くとして金融庁などが監督を強化したため一転し、減少に転じている。地域別での貸家着工は、首都圏が 1.0%減の一方、中部圏は 4.2%増、近畿圏は 3.2%増だった。

**◇マンション、都心に回帰 「職住近接」志向で人気集中 首都圏の新築 10 年で 3 割高**

居住できる土地(可住地)に占めるマンションの敷地割合は東京都区部で 4.98%と 10 年間で 1.02 ポイント上昇し、都心部で 9%近くに達する区も出てきた。消費者の「職住近接」志向や富裕層の節税対策で、都心部のマンションに人気集中。一方で郊外はマンションの分譲が伸び悩み、東京都青梅市・立川市・八王子市、千葉県では敷地割合が低い。マンション価格は分譲が都心に偏った影響もあり高騰が続く。9 月の新築マンションの分譲価格は首都圏平均で 5823 万円と 10 年前より 3 割上昇。中古(70 m<sup>2</sup>換算)も首都圏平均 3555 万円と同 2 割上がった。

**◇建築コスト押し上げ 戸建て見積価格に影響も**

木材価格の上昇を受け、住宅の建築コストも上昇基調だ。建設物価調査会(東京・中央)の調べによると、木造住宅の工事原価指数は今年 9 月に 105.7 と前月比 0.15 ポイント増。前年同月比では 0.59 ポイント高い。木材価格高に加えて、鋼材など他の建設資材の価格も高く、人手不足から人件費も高くなっているとの声もある。一方で輸入木材の価格上昇は、国産材には追い風となりそうだ。2016 年の木材自給率は約 35%で 30 年ぶりの高水準。合板の国内生産量も輸入量を 21 年ぶりに上回った。不足分を国産材で補う動きが活発になるとの見方が出ている。

**◇マンション管理業務を明確に 業界団体、見積書のモデル作成**

マンションの管理業者が加盟するマンション管理業協会は、マンション管理組合から業務を受託する際に交わす見積書のモデル書式を作成した。契約書に明記されていない業務が増えてきたことを踏まえ、業務内容を明確化しサービスに見合った対価を徴収できるようにして、管理業務の品質向上につなげる。新たに作成した見積書のモデル書式では、これまで一般的な契約書には盛り込まれなかった植栽の手入れなどについても契約内容に含まれるかどうかを明確化するように定める。主力業務である共用部分の清掃などについても頻度を定める。

**◇古民家再生、地銀が担い手 担保評価難しく見極め課題**

地方銀行が各地の古民家再生ビジネスを本格化させている。ファンドや融資制度を設けて過疎化が進む地域にも企業や消費者を呼び込み、新たな融資先を開拓する狙いがある。ただ古民家は担保評価が難しく、収支計画に基づく将来性が見極めがより求められ、各地銀の目利き力が問われる。神奈川県湯河原町にある富士屋旅館の再生仕掛人が横浜銀行である。全国の地方銀行協会によると 9 月時点の古民家活用の取り組みは 27 行、34 事例。池田泉州銀行などは専門の融資制度を創設。政府は 20 年までに 200 地域で古民家などを活用したまちづくりを目指す。

**◇観光・国税・消防庁 民泊業者の情報共有 悪質業者を排除**

観光庁は来春の民泊解禁にあわせ、事業者の情報(民泊施設の代表者や住所、宿泊日数)を登録するシステムを構築し、届け出や登録をネット上でできるようにする。国税庁や消防庁と情報を共有し、脱税や消防設備が未整備の悪質な事業者を排除する。事業者は事前に自治体への届け出が必要で、仲介業者も観光庁に登録しなくてはならない。

東京五輪を前に訪日外国人の増加が予想され、宿泊施設の整備は急務だが、正式な認可を得ていない「ヤミ民泊」も増える可能性もあり、各省庁が一丸で悪質業者を締め出したい考えだ。

**◇仲介業者も書類送検 民泊無許可営業疑いで 京都府警**

8 月下旬、京都市右京区の 3 階建ての民家で、民泊を無許可で営業したとして、京都府警は民泊営業業者に物件を紹介した名古屋市中区の不動産管理会社の社長(43)ら 5 人を旅館業法違反(無許可営業)の疑いで書類送検した。同社の仲介で空き物件を借りて民泊を運営していた練馬区の会社員の男(33)も同容疑で書類送検した。同地域はホテルや旅館を原則営業できない「住居専用地域」に当たる。京都市が業者などに対し、繰り返し行政指導してきたが是正されなかったため 10 月上旬、府警に告発していた。斡旋・代行業者が同容疑で摘発されるのは異例。

**◇TRA 不動産相談室 年末年始業務のご案内**

TRA 不動産相談室の年末年始の業務は下記のとおりとなっておりますので、ご確認願います。

**TRA不動産相談室 年末年始日程表 [相談時間 13:00~16:00]**

2017年12月							2018年1月						
月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日
27	28	29	30	1 電話	2	3	1 元旦	2	3	4	5	6	7
4 電話	5 電話 法律	6 電話	7 電話 法律	8 電話	9	10	8 成人の日	9 電話 法律	10 電話 税務	11 電話 法律	12 電話	13	14
11 電話	12 電話 法律	13 電話 税務	14 電話 法律	15 電話	16	17	15 電話	16 電話 法律	17 電話	18 電話 法律	19 電話	20	21
18 電話	19 電話 法律	20 電話	21 電話 法律	22 電話	23 クリスマス	24	22 電話	23 電話 法律	24 電話 税務	25 電話 法律	26 電話	27	28
25 電話	26	27	28	29	30	31	29 電話	30 電話 法律	31 電話	1			