

◇都市農地保全 国に要望書 練馬区など 38 区市町

東京都練馬区など都内 38 区市町で構成する「都市農地保全推進自治体協議会」は、都市部の農地を守る政策を強化するよう国に要望書を提出した。相続税や固定資産税といった税制の優遇措置の拡充のほか、区市町村が農地を買い取る際の財政支援などを求めた。練馬区によると、都内の農地は 10 年間で約 1300ha 減っている。

◇民泊の競争激化 背景、公正取引委員会 エアビー立ち入り、独占禁止法違反の疑い

民泊仲介サイト世界最大手の米・エアビーアンドビーの日本法人に対し、公取委が独禁法違反の疑いで立ち入り検査に入った。宿泊代行業者に、他社のサイトを利用しないよう強要していたとされる。民泊市場は 2018 年 6 月の全面解禁を前に企業が次々参入し、競争は過熱している。観光庁が 17 年 7～9 月期に訪日客約 1 万人の宿泊先を調べたところ、民泊は 12.4% だった。ホテル(75.1%)には及ばないが、旅館(18.2%)に迫る。JTB が民泊仲介サイト運営の百戦錬磨との提携を発表、楽天も民泊事業参入を表明し、顧客を囲い込む動きが強まっている。

◇報酬告示改正 平成 30 年 1 月 1 日施行

宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受けることができる報酬の額を定めた告示が改正され、平成 30 年 1 月 1 日より低廉な空家等の売買又は交換の媒介、代理の際に受けることができる報酬の額が一部変更される。これにより、400 万円以下の空家等の売買又は交換の媒介・代理に関する報酬額については、現地調査等に要した費用を含めた 18 万円(＋消費税)が上限となる。

なお、改正報酬額表は、『月刊不動産 1 月号』に同封し配付されるが、データについては全日総本部のホームページ (<http://www.zennichi.or.jp/>)よりダウンロード可能となっている。

◇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 元日 | 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 * 天皇誕生日 | 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 | | | |

◇オフィスビル価格上昇 東京 10 月 3.1%高

東京のオフィスビル取引価格が上がっている。日本不動産研究所が 11 月 28 日発表した世界主要都市の不動産調査によると、10 月の価格は 4 月に比べ 3.1%高い。2018 年に完成する大型ビルで入居が順調に決まり、投資家の警戒感が後退した。調査は 4 月と 10 月、同研究所の不動産鑑定士が欧米やアジアの都市を対象に新築ビルの価格や新規契約賃料を調べて指数化する。東京の上昇率は 14 都市中の 5 位。上昇率は 4 月の前回調査に比べ 1.3 ポイント広がった。上昇率 2 位は大阪で、4.8% で 1.1 ポイント拡大。上昇率 1 位は 6.5% で 4.3 ポイント拡大した香港。

◇中古マンション在庫多数 東京の 10 月、高騰で成約鈍化 郊外中心に値下げ圧力も

東京都では 10 月の中古マンションの在庫が過去最多だった。新築につられて価格が高騰し、成約件数が鈍化している。買い手の慎重姿勢が強くなり、3 月の最需要期に向けて売り出し住戸が増加して在庫がさらに積みあがり、郊外物件を中心に値下げ圧力が強まるとの見方もある。東日本不動産流通機構によると、10 月の東京都の中古在庫は 2 万 5973 件と 9 月に比べ 2%増加。3 年前より 5 割多く、これまで最多だった 12 年 2 月を上回った。新築価格が高騰した 13 年以降、割安な中古の人気が高まったが、最近では中古にも手が届かない消費者が増えている。

◇マンション発売 3%減 10 月首都圏 2 カ月連続 値下がり懸念し購入慎重

不動産経済研究所が発表した 10 月の首都圏の新築マンションの発売戸数は前年同月比 3.0%減の 2817 戸。減少は 2 カ月連続。契約率は前年同月比 0.9 ポイント低下の 60.7%で 10 月では 1991 年以來の低水準。購入者は資産価値が下がりにくい物件を慎重に見極めており、郊外物件を中心に苦戦が続く。契約率が上振れしやすい新規物件の割合が 10 月は全体の 32%しかなく、前年同月の 39%から大きく下がったことも響いた。同研究所は今後の見通しについて、11 月以降は横浜や 23 区でタワーマンションの発売で、発売戸数は上向き可能性が高いと指摘している。

◇東急、保育所運営に参入 来年 4 月、品川区に 1 号施設

東京急行電鉄は 1～5 歳児を対象にした保育所運営事業に乗り出す。子会社を通じ、2018 年 4 月に第 1 弾施設を東京都品川区に開く。今後は東急沿線を中心に施設を増やしていく。子育てしやすい環境を整えることで沿線の魅力を高める。第 1 弾施設は東急線大井町駅から徒歩 7 分の高架下に設ける。広さは 150 ㎡弱で、定員は 30 人。利用料は 1 歳児で月額 6 万 3700 円からに設定する。内閣府が進める「企業主導型保育事業」の対象施設で、グループ企業や提携企業の従業員に加え、定員の最大半数まで地域住民の子供を受け入れる。