

土地・不動産に関するトピックス情報

● 2015年1月の住宅ローン金利

(独)住宅金融支援機構が、1月5日に発表した1月の融資に適用される「フラット35」の金利は、返済期間21年以上35年以下(融資率9割以下)の場合、1.470%~2.120%(最も多い金利は1.470%)となっている。26年1月の適用金利は1.800%~2.490%だったので、この1年で、 $\Delta 0.330\%$ (最低)~ $\Delta 0.370\%$ (最高)のレンジで低下したこととなる。また、民間金融機関でも、例えば、三井住友銀行では、変動金利は店頭金利で2.475%と変わらず、一方、当初10年間固定金利の場合には、27年1月の適用金利は3.35%(優遇後の実効金利は1.65%~1.85%)となり、26年1月の3.70%と比較すると、 $\Delta 0.35\%$ の低下となっている。

[フラット35 金利情報：住宅金融支援機構](#)

● 2015年の首都圏・近畿圏のマンション供給の見通し

(株)不動産経済研究所から、12月24日、2015年の首都圏・近畿圏のマンション市場予測が発表された。これによると、首都圏では、2014(平成26)年の1年間のマンション供給は前年比24.7%減となる4.25万戸の見込みであり、2015(平成27)年は、4.5万戸(前年比5.9%増)の見通しとしている。また、近畿圏では、2014年の1年間は前年比23.0%減となる1.9万戸の見込みであり、2015年は2.1万戸(前年比10.5%増)の見通しとしている。2015年の首都圏の供給戸数の見通しは、2010年から12年までの実績に近いレベルであり、また、近畿圏の場合には、2010,11年の実績に近いレベルである。

[首都圏・近畿圏マンション市場予測2015年：不動産経済研究所](#)

● 海外建設・不動産情報の発信の強化

国土交通省は、12月24日、海外建設・不動産情報の発信を強化すると発表した。海外受注を更に拡大するには、最新の建設・不動産市場の動向や関連制度の運用実態などの現地に根差した生の情報の入手が重要であるとして、海外在住の弁護士や日系ゼネコンOBなど現地事情に詳しい民間人材(通称「民間アタッシュェ」)を通じた情報の収集を行い、国交省のWebサイトで公表するなどの取組み。不動産関連では、ベトナムの不動産市場の開発販売状況や課題、同じく不動産市場を取り巻くマクロ経済状況と法的環境といった現地の調査会社(VERAC社)からの情報が掲載されている。

[海外建設・不動産情報の発信を強化します！：国土交通省](#)

● 福島12市町村の将来像に関する有識者検討会の立ち上げ

復興庁は、12月19日、原子力災害の避難者の方々が今後の生活見通しを検討するため、避難指示等が出た12市町村を対象にした「福島12市町村の将来像に関する有識者検討会」を立ち上げることを発表した(座長:大西 隆・豊橋技術科学大学長)。12月23日に福島市内で第1回の検討会を

開催。この有識者検討会では、①福島 12 市町村の中長期かつ広域的な視点の将来像の作成、②当該将来像の実現に向けた課題及び取組の整理などを主な検討事項とし、平成 27 年夏頃までに数回開催する予定。

[第 1 回福島 12 市町村の将来像に関する有識者検討会の開催について:復興庁](#)

● 2020 年東京オリンピック・パラリンピック後の選手村予定地の住宅棟のモデルプランの公表

東京都庁から、12 月 19 日、「選手村 大会終了後における住宅棟のモデルプラン」が公表された。選手村は中央区晴海に予定されており、住宅棟については、選手の宿泊施設として一時使用した後住居等として生まれ変わる計画とすることとされている。今後、より魅力あるまちとしていくために、民間事業者の高い技術力やまちづくりの豊富な経験を活かすため、今年度内に民間事業者を「事業協力者」として選定することとしている。

[「選手村 大会終了後における住宅棟のモデルプラン」について:東京都庁](#)

● 国家戦略特区諮問会議の開催

政府は、12 月 19 日、国家戦略特別諮問会議を開催した。その中で、安部首相は、志の高い、やる気のある地方の自治体が、規制改革により地方創生を実現できるよう国家戦略特区を更に進化させる必要があるとして、国が総合的な支援を行う「地方創生特区」を来春を目途に、新たに指定する旨を述べた。また、区域計画の認定関係では、新潟市の 4 事業（農家レストランの農用地区域内での設置など農業関係）、東京圏の 4 事業（この中には、日比谷地区での民間都市再生事業も含まれている）、関西圏の 1 事業（雇用労働相談センターの設置）について了承され、今後、正式の認定手続きを了して、事業が開始されることとなる。

[国家戦略特別区域諮問会議:内閣官房・内閣府 / 首相官邸](#)

● 規制改革会議・地域活性化ワーキング・グループの検討項目

12 月 16 日に開催された政府の規制改革会議の地域活性化ワーキング・グループの会合（第 9 回）で、今後、地域活性化に特に寄与すると考えられる 11 項目について、優先的に検討することとされた。優先項目として挙げられているのは、『「空きキャパシティ」の再生・利用』として、①建築物の用途変更時等における規制の見直し、②用途地域における建築物制限の緩和、③既存公共施設の利活用促進のための規制緩和、『地域における道路の多面的機能の発揮』として、④道路利活用促進のための規制緩和、そして、『その他』として、⑨建設業の許可基準の見直し、⑩都市再開発における手続きの合理化などが挙げられている。

[第 9 回地域活性化ワーキング・グループ:内閣府](#)

● 第 5 回 日・ベトナム建設会議の結果概要について

国土交通省から、12 月 12 日、12 月 3 日・4 日にベトナム建設省と共催で開催（ベトナム・ハノイ市）された「第 5 回日・ベトナム建設会議」及び「住宅・不動産分科会」の概要が公表された。これによると、住宅・不動産関係では、住宅・不動産分科会で、ベトナムに対する法制度整備支援

の一環として、住宅・不動産分野の情報共有や意見交換等を行うと共に、吉田建設流通政策審議官がベトナム建設省のナム副大臣（国際協力局、住宅・不動産庁担当）と会談し、建設分野に加え、住宅・不動産分野についても両省の協力を促進していくことで合意したとのこと。

[第5回 日・ベトナム建設会議の結果概要について:国土交通省](#)

● 東京圏・国家戦略特区会議での区域計画案の決定

東京圏の国家戦略特別区域会議が、12月9日に開催された。この会議で、都市再生、医療、雇用の各分野の9つの具体の事業を記載した区域計画案が決定され、次回の国家戦略特区諮問会議に諮り、内閣総理大臣への認定手続きに入ることとされた。

区域計画の案では、民間都市再生事業として、「(仮称)新日比谷プロジェクト」が掲げられている(事業者:三井不動産㈱)。その目的として、帰宅困難者支援も含めた災害対応機能の強化、文化芸術発信機能の導入などが挙げられている。事業施行期間は、平成27年2月から30年1月を予定している。

[東京圏・国家戦略特別区域会議:内閣官房・内閣府](#)

● 11月の倒産状況（不動産業は6ヶ月ぶりに前年比でマイナス）

㈱東京商工リサーチから、12月8日、11月の全国企業倒産の状況が公表された。これによると、11月の倒産件数は736件、負債総額は1,154億7,700万円となり、前年同月比で、各々、△14.61%の減、△16.25%の減となった。11月の倒産件数としては、24年ぶりに800件を下回る水準となった。なお、従業員別で5人未満の構成比が26年で最高の74.0%（前年同月69.4%）を占め、小規模企業の倒産が目立ったとしている。産業別では、消費税引き上げ後の駆け込み需要の反動減により倒産が増勢していた不動産業が23件で6ヵ月ぶりに前年同月を下回った（△11.5%の減）。

[全国企業倒産状況:東京商工リサーチ](#)

● 不動産業界団体、各地で危険ドラッグ出店防止へ

茨城県と同県警は2014年12月24日、同県宅地建物取引業協会、全日本不動産協会茨城県本部と協定を締結し、危険ドラッグの販売・製造を行う業者を賃貸住宅や店舗から締め出す対策に乗り出した。同様の動きは青森県、静岡県、大阪府、豊島区等 全国に広まっており、不動産業界も危険ドラッグの排除に努め出している。