

土地・不動産に関するトピックス情報

● 2014 年の新築マンションの平均購入価格は、過去最高（リクルート）

リクルート住まいカンパニーは、「2014 年首都圏新築マンション契約者動向調査」及び「2014 年関西圏新築マンション契約者動向調査」の結果を発表した。

首都圏の平均購入価格は 4,340 万円、関西圏では 3,510 万円と、調査開始以来の最高額を更新した。平均購入価格の上昇は前年の都心化による影響とは異なり、価格上昇が反映されている。住宅ローンの借入額も、首都圏が平均 3,539 万円（前年比 237 万円増）、関西圏が平均 2,885 万円（同 181 万円増）、とそれぞれ調査以来で最高額となった。価格上昇、低金利の影響とみられている。

また、新築マンション同士の比較検討だけでなく、中古マンションの並行検討者が増えており、中古マンションも検討した人は、首都圏が 46%、関西圏が 47%とともに増加傾向が続いている。

[2014 年首都圏新築マンション契約者動向調査](#) [2014 年関西圏新築マンション契約者動向調査](#):リクルート住まいカンパニー

● すまい給付金、申請期限を 3 カ月延長（国土交通省）

国土交通省は、消費税率引き上げ対策として行っているすまい給付金について、住宅の引き渡し後 1 年となっている申請期限を 3 カ月延長し、引き渡し後 1 年 3 カ月とすると発表した。確定申告時期に併せて申請・問い合わせが増加していることに対応した。また、2 月から行っている住宅取得者に対して行っている申請サポート（ハガキで申請漏れがないか注意喚起）も併せて活用することで、申請漏れ対策を徹底するとしている。

[すまい給付金](#):[国土交通省](#)

● サ高住 国交省検討会（国土交通省）

国土交通省は、4 月 7 日有識者検討会を開催し、サービス付き高齢者向け住宅（サ高住）の市街地への建設を促す対策案を示した。市街地の公営住宅の建て替えで余った土地や、廃校した小学校などを活用して、利用料が比較的安いサ高住の普及を目指す内容を盛った。

また、サ高住宅に必須とされている状況把握サービスと生活相談サービスについて、従来、その敷地か隣接地の建物に常駐している者が提供すると定められていたが、省令が改正され、歩行距離で概ね 500 メートル以内の近接地に常駐するものも認められることになった。これまで、常駐する場所が確保できない空き家などの活用が困難だったため、これに対応した。

[サービス付き高齢者向け住宅の整備等のあり方に関する検討会](#) 第 4 回資料:[国土交通省](#)

● 物流倉庫の賃料、値上がり基調（CBRE）

CBRE が 4 月 23 日に公表した「賃貸物流施設の市場動向（2015 年第 1 四半期）」によると、首都圏向けの高機能物流倉庫の賃料が上昇している。また、首都圏の大型物流倉庫（延べ床面積 1 万坪以上）の賃料は、2015 年からの 2 年間で 2~4% 上昇する見通し。

供給不足も懸念されている。「東京湾岸エリア」「外環道エリア」を中心に倉庫が集積していたが、これらのエリアでは土地不足に陥り、新しい用地見つけるのは難しい状況にある。現在は、「国道 16 号エリア」「圏央道エリア」で新施設の建設が進められている。ただし、これらの新倉庫が稼働を始めるのは 2015 年後半以降とみられている。

[ニュースリリース：CBRE](#)

● マンションの新たな管理ルールに関する検討会報、「コミュニティ条項」削除へ（国土交通省）

3 月 27 日にまとめられた「マンションの新たな管理ルールに関する検討会」報告書案によると、2004 年 1 月の標準管理規約改定以降、マンション生活の基本に据えられてきた「地域コミュニティにも配慮した居住者間のコミュニティ形成」（現行の標準管理規約第 32 条 15 項）の削除が打ち出された。マンションの今日的な問題（高齢化に伴う役員のみならず手不足、外部専門家の役員就任とその適格性、理事会における議決権の代理行使など）に対処したものとしている。

[第 11 回 マンションの新たな管理ルールに関する検討会：国土交通省](#)

● 金融システムレポート、「不動産取引が地域差を伴いつつも活発に」（日本銀行）

日本銀行から「金融システムレポート（2015 年 4 月号）」が公表された。これによると、「不動産実物投資の対 GDP 比率は、前回（2014 年 10 月号）から過熱方向に変化したものの、不動産の取引量や価格動向など、その他の幅広い情報も含めて総合的にみれば、不動産市場に過熱感は見られていない」と評価されている。

また、金融機関の不動産貸出については、前回の増加局面である 2006 年ごろに比べると、緩やかな伸びにとどまっていると評した。

[金融システムレポート（2015 年 4 月号）：日本銀行](#)