

## | ニュースの眼

● 消費者心理、前回の消費税率引き上げ時の 2014 年 4 月以来の低水準.....	2
● FRB が 10 年半ぶりに政策金利を引き下げへ .....	3
● マンションの敷地売却ルールを緩和へ.....	4
● 変調をきたす金融市場 .....	5
● サブリース賃貸住宅事業者の規制強化へ .....	6
● 住宅機構から顧客データを取得、民間初.....	7
● 温暖化と気候変動を受けて求められる都市の拡大のマネジメント：IPCC の特別報告書より.....	8
● 老朽団地、再開発を促す—同意要件緩和、部分売却容易に— .....	9
● 日銀の追加緩和に注目 .....	10
● 「所有者不明土地対策の先進的取組」を決定（二次採択）～地方公共団体による取組を支援～.....	11
● J-REIT への資金流入が続く.....	12
● 令和 2 年度国土交通省住宅、都市、土地・不動産市場関係概算要求を公表 .....	13

### ● 消費者心理、前回の消費税率引き上げ時の 2014 年 4 月以来の低水準

日経新聞 8 月 1 日の朝刊は、内閣府が 7 月 31 日に発表した 7 月の消費動向調査によると、消費者心理を示す消費者態度指数（2 人以上の世帯、季節調整済み）は前月より 0.9 ポイント低下して 37.8 となり、10 カ月連続して前年同月を下回り、2014 年 4 月以来 5 年 3 カ月ぶりの低水準だったと報じた。2 か月後に迫った 10 月の消費税率引き上げを前に、消費者の間で暮らし向き悪化への警戒感が強まっているようだとし、さらに、その背景に、①名目賃金は増加傾向にあるものの物価上昇のペースに追いつかず、実質賃金が伸び悩んでいること、②社会保障制度の持続可能性に対する不安が、若者を中心とした節約志向につながっていることを挙げている。

● FRB が 10 年半ぶりに政策金利を引き下げへ

8月1日の各紙は、米連邦準備理事会（FRB）が7月31日の米連邦公開市場委員会（FOMC）で政策金利を年 2.25～2.50%から年 2.00～2.25%へと 0.25%引き下げ、景気拡大が続く中、政策金利の正常化に向けて、2015年12月以来、ゼロ金利から9回連続で引き上げてきたこれまでの方針を変更し、2008年12月以来の10年半ぶりの利下げに踏み切ったと報じている。声明文には「先行きに不確実性が残る」と明記し、米中貿易戦争のリスクを警戒し、米国は景気拡大期にあるものの、今回の緩和が景気悪化を未然に防ぐ予防的なものであることを明らかにしている。また、さらなる追加緩和の可能性も残した。FRBが利下げに転じることで、世界的な「金融緩和競争」を再び招く可能性もある。

（米国政策金利（年利）の推移）（単位：％）

2008. 11（参考）	0. 75～1. 00	2017. 12（利上げ）	1. 25～1. 50
12（利下げ）	0～0. 25	2018. 3（利上げ）	1. 50～1. 75
2015. 12（利上げ）	0. 25～0. 50	5（利上げ）	1. 75～2. 00
2016. 12（利上げ）	0. 50～0. 75	9（利上げ）	2. 00～2. 25
2017. 3（利上げ）	0. 75～1. 00	12（利上げ）	2. 25～2. 50
6（利上げ）	1. 00～1. 25	2019. 7（利下げ）	2. 00～2. 25

### ● マンションの敷地売却ルールを緩和へ

日本にはマンションストックが2017年末の時点で644万戸あり、国民の8人に1人にあたる約1500万人が居住する。築40年超の建物は20年後に約5倍の約352万戸に増える見込みだ。こうした中で、2002年に施行された「マンションの建替の円滑化等に関する法律」では、2014年の改正により、耐震性不足が認定された場合には所有者の8割以上の賛成で敷地売却が可能となったが、老朽マンションの建て替えを促すため、8月3日経新聞朝刊は、国交省が、耐震性だけを基準とした現行の敷地売却制度では老朽化を理由とした再生に対応できなくなる恐れがあるとして、外壁や配管などが劣化した危険な物件も同条件で敷地売却の対象に加える方針だと報じた。

● 変調をきたす金融市場

米中貿易戦争の激化に伴い、経済の不確実性が増しており、米国のFRBは、景気の下支えを図るため予防的な金融緩和策を採用し、7月31日10年半ぶりに政策金利を引き下げた（年利、2.25～2.50%→2.00～2.25%）。

東京外国為替市場で対ドルの円相場は、6日午後にはやや円安方向に戻したものの、午前には一時1ドル=105円台半ばと7カ月ぶりの高値を付けた。これは米国が中国を為替操作国に認定したことで米中対立激化への警戒感から、海外投資家から安全資産である円が買われたことに加え、円高期待が強まる中、為替リスクのあるドルを圧縮してリスクの低い円資産に移す国内金融機関のビヘイビアが影響したとみられる。

一方、6日の東京市場では、不動産投資信託（REIT）の総合的な値動きを示す東証REIT指数が反発して、2007年10月以来約11年10カ月ぶりの高値（2026.01）で取引を終えた。各国の中央銀行が金融緩和を進めるとの観測に加えて、世界景気が減速すると懸念が強まり、世界的に株価の下落が進行する中、年4%近い高い分配金利回りが安定的に確保できるJREITに投資家の資金が向かったと考えられる（参考図）。

さらに、国内債券市場では、長期金利の指標となる新発10年物国債の利回りが6日、一時、約3年ぶりの低水準となるマイナス0.215%まで低下（債券価格は上昇）した。米国の長期金利が約2年10カ月ぶりとなる1.7%まで低下したことが波及した。国内長期金利がマイナス0.2%を下回るのは2016年7月29日以来のことであり、日銀は長期金利の低下を「マイナス0.1%の2倍程度」まで容認するとしてきたことから、市場では長期金利が日銀の誘導目標の下限を下回った事態を重く見て、マイナス短期金利の引き下げや10年物長期金利の引き下げ等の日銀の黒田総裁がしばしば言及する「躊躇なき追加的な金融緩和政策」の発動により、円高の阻止を図るべきではないかとの意見が市場関係者からは出始めている。

（参考図）東証 JRET 指数（2003.3 末=1000）



### ● サブリース賃貸住宅事業者の規制強化へ

日経新聞 8 月 11 日朝刊は、賃貸住宅（転貸借）のサブリース契約に係る約束賃料が顧客に支払われないといったトラブルが目立つこと等から、国土交通省が、全国で約 3 万社とされる賃貸住宅管理業者のうち任意の登録制度により登録を受けている業者が 4 千社程度にとどまる現行制度を改める方向で検討に入ったと報じた。詳細は不明であるが、サブリース事業者について①国への登録の義務化、②一定の年数以上の実務経験を持つ人材や住宅管理の有資格者の配置のほか、③将来家賃収入などの顧客への説明義務、④入居者から預かった賃料の分別管理、⑤法令違反の場合の処分や罰金規定の整備等が検討課題であり、悪質業者の排除に向け、2020 年以後の早期の新法制定をめざすとしている。

### ● 住宅機構から顧客データを取得、民間初

8月15日の日経新聞朝刊9面は、住信SBIネット銀行が住宅金融支援機構の顧客データを取得し、データ分析により住宅ローン審査の精度を高める旨報じた。取得するのは、個人が特定できないように加工した「非識別加工情報」である。行政機関の保有する個人情報の保護に関する法律等の改正により、2017年から国等が保有する個人データを民間企業が取得できるようになったが、手続に時間がかかり利用につながっておらず、民間企業が国等の保有する個人データを取得するのは今回が初めてとなる。

取得したデータについては、住宅ローンの審査に活用する。審査精度を高めて延滞や貸倒れのリスクを下げることで、これまで難しかった低所得者層にも融資が可能になるとともに、審査にかかるコストの削減も見込まれ、中長期的には住宅ローン金利の引下げにつながる可能性もあるという。

別途AIを使った住宅ローンの審査サービスを地方銀行に提供する新会社も立ち上げており（サービス提供は10月から）、ここでも住宅金融支援機構の顧客データを活用する。

メガバンク等に比べると顧客データの蓄積が乏しいネット銀行や地方銀行にとって、住宅金融支援機構の顧客データはかなり貴重なものと考えられる。記事にも指摘があるとおり、これを機に民間企業での国等が保有する個人データの活用が広がるのではないかと見られる。

● 温暖化と気候変動を受けて求められる都市の拡大のマネジメント：IPCC の特別報告書より

国連の気候変動に関する政府間パネル (IPCC) は 8 月 7 日、「気候変動と土地 (Climate Change and Land)」と題する特別報告書を発表した。報告書では、農業や林業などの土地利用による温室効果ガスの排出量が全体の 23%を占めていることを指摘した上で、持続可能な土地利用のマネジメントがいかに地球温暖化と気候変動への対処において重要か、見通しと対策の方向性を整理している。報道ではとりわけ、2050 年に穀物価格が最大 23%上昇する恐れがあるとの試算に注目が集まった。

この報告書には、都市の拡大 (urban expansion) についての指摘もある。都市の拡大は、耕作地の転換を伴うことから、食糧生産量の減少を招く。それは結果的に、水不足や土壌劣化などとともに、食料生産システムへの追加的なリスクとなる。報告書では、こうした影響を軽減するための方策として、都市部や郊外部での食糧生産、都市の拡大のマネジメント、都市部でのグリーンインフラの整備などが挙げられている。

温暖化と気候変動への対策が求められる中、線引きや立地適正化計画などの都市の拡大をマネジメントする方策を講じる際には、都市の拡大と耕地の市街地化による食糧の安定供給への影響も考慮しなければならない時代が来ている。

(参考) U.N. IPCC, Climate Change and Land, <https://www.ipcc.ch/report/srccl/>



### ● 老朽団地、再開発を促す—同意要件緩和、部分売却容易に—

8月19日の日経新聞1面のトップ記事は、国土交通省が複数の棟で構成された団地型の分譲マンションの老朽化に対応するため、敷地を分割して売却しやすくする団地の再生に向けた新制度を設ける方針だと報じた。背景にあるのは同じ敷地内に2棟以上が集まり、50戸以上ある団地は全国に約5千カ所あり、2015年現在、築45年を越す団地は291と全体の6%程度に過ぎないが、20年後には2769と10倍近くに拡大し、住民の高齢化が進む一方、老朽化でバリアフリー化も遅れているため、再生が急務になっているためである。

一方、マンション建替円滑化法の規定では、特定行政庁から除却の必要がある旨の認定を受けた要除却マンション（議決権及び敷地利用権の価格の価格の各4/5以上の多数で敷地売却決議が可能）に該当する場合を除き、「団地の全棟を一括で建て替える場合、全所有者の5分の4以上、かつ各棟の所有者の3分の2以上の賛成が必要」とされ、また、「団地の一部の棟を建て替える場合、団地全体の所有者の4分の3以上、かつ建て替え対象の棟の所有者の5分の4以上の賛成が必要」とされているが、合意形成のハードルが高く、あまり使われていないことに加え、敷地の一部分割・売却は保留敷地のような例外を除き、制度の視野の中に入っていないため、敷地の一部分割・売却のためには、民法の規定に戻り、分割・売却の対象となる棟の所有者のみならず、団地全体の所有者全員の同意が必要となる。そこで、団地の一部建て替えに必要なマンション建替円滑化法の定める規定などを参考に再生事業の実施要件を詰め、2020年の通常国会に必要な法改正案の提出を目指すという。

その実現には、団地全体の再生計画の位置付けをどうするかなど、なお高いハードルが多々あるが、敷地の一部を売りやすくなれば、①団地再生の選択肢が増え、老朽化が激しい棟の敷地を売り、跡地を保育施設に転換して子育て世代を呼び込んだり、商業施設で住民の利便性を高めて入居者を増やしたりする再生案が描けるようになる。また、②バリアフリーなど高齢者が暮らしやすい集合住宅を跡地に建て、団地に住む高齢者が敷地の売却代金を元手に移り住むといったプランも考えられる。③親から部屋を相続したものの、入居予定がなく売却もできない所有者らは空き家を現金化できる可能性も広がる、など様々なニーズへの対応が可能になると考えられる。

### ● 日銀の追加緩和に注目

金融市場では、米連邦準備理事会（FRB）の追加利下げが有力視されるなか、円高圧力に対抗するため、日銀による追加緩和の次の一手に注目が集まっている。8月24日の週刊ダイヤモンド誌は「円高圧力強まり、日銀は窮地に」との記事をトップニュース①に掲げた。9月は欧州中央銀行（ECB）、FRB、日銀の順に金融政策を決める会合が続くが、市場ではECBとFRBの利下げ予想が優勢となるなか、世界経済の減速や円高・株安基調で物価の下押し圧力が強まり、物価次第で「ちゅうちょなく追加の金融緩和措置を講じる」（黒田東彦総裁）としてきた日銀が外堀を埋められつつあるためだ。日銀が政策変更に踏み切る場合、選択肢としてはマイナス0.1%の短期政策金利の引き下げのほか、プラスマイナス0.2%程度とする長期金利の誘導幅の拡大、超低金利の約束期間（フォワードガイダンス）の延長等が関係者から指摘されているが、さらに、国債買い入れ額の再拡大、ETF、J-REITの購入額の増額に言及する向きもある。こうしたなか、近時の利下げ競争の震源地である米国FRBについて、上記週刊ダイヤモンド誌の中で、東短リサーチ代表取締役社長の加藤出氏は「貿易戦争の行方を心配して米経営者が投資を縮小させ続けるなら、FRBの利下げは本質的な解決策にならない」と懸念を表明している。

● 「所有者不明土地対策の先進的取組」を決定（二次採択）～地方公共団体による取組を支援～

国土交通省は、所有者不明土地対策に関し、地方公共団体やNPO、民間事業者等が単独もしくは連携して行う地域福利増進事業等の実施に係る先進的な取組に対し、国がその実施に要する費用の一部を国の直轄調査を通じて支援することとしていたが、8月22日、令和元年6月に発生した山形県沖を震源とする地震を契機に、津波等を想定し、新たに高台に安全な避難場所の確保が必要と認識されながら、雑草が繁茂するなど、管理不全の状態となっている高台の所有者不明土地において、防災空地の整備・適正管理を検討したいとする新潟県粟島浦村の申請事業を決定した。取組の成果は、個人情報等を除き公表し、全国の自治体等への取組の展開に活用される。

● J-REIT への資金流入が続く

不動産投資信託（J-REIT）への資金流入が続いている。東証 J-REIT 指数は 8 月も 3%高と 4 カ月連続で上昇中であり、8 月 20 日には 2100（2003 年 3 月末=1000）に近づいた。国際的な金利低下により、リスクオフ国日本では円高予想が強まる一方、株価の低下の連動が危惧される中、ほぼ全ての利益を分配金に回す J-REIT の高い利回りを追う動きが強まり、国内、国外の投資家に加え国内銀行が最近の業績低下を補うべく、J-REIT の積み増しが続いている。ただ、配当取りを狙い、8 月期決算銘柄が急騰する一方、すでに権利落ちした 7 月期決算銘柄では下落した銘柄が目立つなど短期の収益狙いに起因するやや行きすぎた取引傾向が出ていることや、J-REIT の投資先別では景気の影響を受けやすく、先行きにやや不安材料の見えてきた「商業施設」の買いが控えられ、業績の安定した「住宅」への資金流入を指摘する市場関係者もあり、一本調子の拡大が続くかどうかは微妙だ。



### ● 令和2年度国土交通省住宅、都市、土地・不動産市場関係概算要求を公表

令和二年度の国土交通省概算要求については、8月末に「第一・概算要求のポイント」が公表された。所管事項が多岐に亘ることもあり、ここには、住宅、都市、土地・不動産に関して、具体の記述はなかった。続く「第二・概算要求の概要」では、住宅は「既存住宅市場・リフォーム市場の活性化」、「若年・子育て世帯、高齢者世帯が安心して暮らせる住まいの確保」、「省エネ住宅・建築物の普及」が、都市は、「コンパクト&ネットワーク、スマートシティ」が、土地は、「空き家・空き地・所有者不明土地等の有効活用の推進」がそれぞれ掲げられ、さらにその小項目も示されているが、総花的な印象は免れず、予算の政策的な力点はやや捉えにくい状況だ。こうしたことも反映してか、今年度の国土交通省住宅・都市・土地・不動産に係る概算要求におけるマスコミの関心は、災害対策、地方創生、観光振興、自動運転、ビッグデータの活用等の政策の大目的に包含される課題への関心は高いものの、法令絡みの老朽マンションの敷地売却、賃貸アパート業者規制等を除くと注目を集めるような個別の事務・事業は残念ながら必ずしも多くはなかった。