

【行政情報】

● 瑕疵担保 2 号保険の普及拡大へ：国交省

国土交通省は 10 月 15 日、「制度施行 10 年経過を見据えた住宅瑕疵担保履行制度のあり方に関する検討会」を開催し、最終報告書を取りまとめた。報告書では、同制度の見直しについて「新築住宅の資力確保措置」「既存住宅流通・リフォーム市場拡大と住宅瑕疵保険」「現場検査のあり方」「住宅紛争処理制度等」に分け検討した。

本検討会における提言内容の骨子は以下のとおり。

- ・ 新築住宅の資力確保措置の基本的枠組みは維持すべきである。制度発足後 10 年で得られた客観的データ等を活用し、大規模共同住宅や同一工法の集積等による将来の大規模損害の発生リスクを加味しつつ、供託保証金及び保険料水準の検証を実施すべきである。
- ・ 巨大損害に備えた保険制度に関するセーフティネットの仕組みは、今後も維持、拡充の検討をすべきである。
- ・ 既存住宅及びリフォーム工事を消費者が安心して購入できるよう、既存住宅流通・リフォームに係る各保険（2号保険）の普及を図るべきである。既存の2号保険の普及方策に加え、新たなニーズに対応した商品開発を検討すべきである。
- ・ 現場検査については、主に事故率の低減を図る観点から新築住宅・既存住宅それぞれについて現行制度の見直しを行うとともに、新技術の活用方策等について検討すべきである。
- ・ 住宅紛争処理制度をはじめとする消費者保護策については、十分に活用されていない面も見受けられるため、制度の周知等を強化すべきである。

[制度施行 10 年経過を見据えた住宅瑕疵担保履行制度に関する検討会：国土交通省](#)

● 地域の先進的な土地活用事例を表彰「土地活用モデル大賞」：都市みらい推進機構・国交省

都市みらい推進機構は、土地の有効活用や適切な維持管理により都市の生産性向上や地方創生などに取り組む優れた事例を表彰する「2019 年度 土地活用モデル大賞」を発表した。

国土交通大臣賞は宮城県東松島市の防災体験型宿泊施設「KIBOTCHA(キボッチャ)」、都市みらい推進機構理事長賞は千葉県南房総市の「シラハマ校舎」、審査委員長賞は東京都日野市の「多摩平の森て・と・てテラス」および熊本市の「熊本城桜の馬場『桜の小路』飲食物販施設設置事業」が選ばれた。

KIBOTCHA は、東日本大震災で被災し現地復旧できず移転した小学校跡を「防災体験型宿泊施設」として活用するプロジェクト。この小学校跡は、被災後に土地利用の制限が課されたエリアのなかで、廃校利用を超えた新しい土地活用にチャレンジする取組であり、宿泊施設、研修ルーム、体験学習スペース、レストラン、入浴施設などを整備・運営する。

なお、表彰式は 10 月 30 日に国土交通省内で行われた。

[土地活用モデル大賞：都市みらい推進機構](#)

[報道発表資料：国土交通省](#)

● インスペクションあっせんの希望、媒介契約のうち 6.5% : 国交省

国土交通省は、「建物状況調査の実施状況（宅建業者）に関するアンケート調査」を実施した。媒介契約 57,141 件のうち、売主からのあっせんの希望は 3,398 件（5.9%）、飼い主からのあっせんの希望は 325 件（0.6%）だった。あっせんの希望があったうち、実際に建物状況調査を行ったのは 3,172 件、うち売買契約の締結に至ったのは 2,312 件だった。

[建物状況調査の実施状況（宅建業者）に関するアンケート調査の概要：国土交通省](#)

● 民泊、7 万件のうち 3%が違法 : 観光庁

観光庁は 10 月 23 日、3 月末時点における民泊物件（住宅宿泊事業法に基づく届出住宅等の取扱物件）の適法性の確認結果を公表した。

住宅宿泊仲介業者等 68 社が取り扱う延べ 71,289 件のうち、「違法認定あり・削除対象」とされたのは 3%の 2,154 件。前回調査（2018 年 9 月末時点）より 2 ポイントの改善となったが、再確認が必要な物件が 12,862 ある。

(単位：件、小数点四捨五入)

確認結果 施設の類型	違法認定なし ・修正不要	違法認定なし ・修正必要※①	違法認定あり ・削除対象	確認中 ※②	合計
住宅宿泊事業法に 基づく届出住宅	11,426	6,599	999	3,480	22,504
旅館業法に基づく 許可物件	20,314	11,955	528	2,923	35,720
特区民泊の認定施設	4,783	931	463	6,306	12,483
イベント民泊	21	0	125	0	146
その他※③	244	-	39	153	436
合計	36,788	19,485	2,154	12,862	71,289
合計件数に 占める割合	(52%)	(27%)	(3%)	(18%)	(100%)

※①…仲介業者の保有情報と自治体の保有情報が実質的に一致していると判断できるものの、相違内容が宿泊者に他の物件と誤解を生じさせる懸念があり、修正が必要なもの
 ※②…自治体の保有情報と部分的に一致する等、再確認が必要なもの
 ※③…短期賃貸借物件等

[報道発表：観光庁](#)

● 空き地・空家バンクで国有財産が検索可能に : 国交省

国土交通省は、全国の空き家等の情報を簡単に検索できる『全国版空き家・空き地バンク』の機能を拡充した。

現在、各地域の財務省財務局が公開している売却予定の国有財産情報について、更なるマッチングの向上による国有財産の最適利用を促進するためのもので、具体的には、全国に点在する国有財産についても、全国版バンクで一覧性をもって検索・表示できるようにするとともに、国有財産の活用を検討する事業者等に対する情報提供の充実化を図った。

全国版バンクは、2018 年 2 月より、公募によって選定された LIFULL およびアットホームにて本格運用を開始している。今回、両社の WEB サイトから国有財産を検索可能になった。

[報道発表資料：国土交通省・空き家バンク：LIFULL・全国版空き家・空き地バンク：アットホーム](#)

【トピックス】

● 賃貸物件契約者、検討時に訪問した不動産会社数は過去最少の 1.9 社 : RSC

不動産情報サイト事業者連絡協議会（RSC）は 10 月 28 日、「不動産情報サイト利用者意識アンケート」の調査結果を発表した。この調査は、加盟不動産情報サイトの利用実態とその推移を調査するために年 1 回実施され、物件契約に至ったユーザーの動向を中心にまとめている。今回で 17 回目。

物件を契約した人が問合せた不動産会社数は、売買で平均 3.5 社、賃貸で平均 3.0 社であった。なお、賃貸では「1 社」と「2 社」の回答の合計が過去最高の 52.9% となり問い合わせ件数が減少した。また、訪問した不動産会社数は、売買で平均 3.0 社、賃貸で過去最少の平均 1.9 社となった。

契約した人が検討時に問合せた物件数は、売買で平均 5.4 件、賃貸で平均 4.8 件。売買・賃貸ともに問合せた物件数は減少傾向にあり、不動産情報サイトのユーザーが希望物件を絞り込んで検討している様子がうかがえる。

調査方法は、RSC サイト・会員サイト・不動産情報サイト上で行ったオープン型調査。調査期間は 2019 年 3 月 19 日～6 月 19 日の 91 日間。有効回答数は 1,560 人（過去 1 年のうちにインターネットでご自身が住む住まいを賃貸または購入するために不動産物件情報を調べたユーザー）

[ニュースリリース : 不動産情報サイト事業者連絡協議会](#)

● 日本からの海外不動産投資、前年比 3 倍に : CBRE

CBRE は 10 月 15 日、「日本発のアウトバウンド不動産投資 2019 年上期」を発表した。

2019 年上半期の投資額は 19 億ドルと前年同期比で約 3 倍となった。投資先としてもっとも投資額（直接投資）が大きかったのはアジア（9.3 億ドル）、次いで米州（9 億ドル）となった。アジア域内の主な投資先はこれまではシンガポールや韓国だったが、中国における投資も拡大した。

デベロッパーや商社が組成した新たなファンドが、機関投資家による投資資金の受け皿となり、不動産ファンドによる取得が増加。2019 年上半期の「不動産ファンド」による投資額は、8 億 2000 万ドルで、半期の投資額としては 2005 年以来最大となった。一方、機関投資家によるファンドおよびファンド・オブ・ファンズでの投資などを通じた間接投資については、投資依託先である主要ゲートキーパーの動向から推計した結果、2018 年以降の間接投資は 70 億ドル超に上ると考えられる。

[ニュースリリース : CBRE](#)

● 東京 23 区の 1 人あたりのオフィス面積、過去最小に : ザイマックス不動産総合研究所

ザイマックス不動産総合研究所は 10 月 2 日、「1 人あたりオフィス面積調査（2019 年）」の結果を発表した。

2019 年 4 月時点における各企業テナントの賃借面積と利用人数を集計し、1 人あたりオフィス面積を計算した結果、中央値は 3.71 坪であった。2011 年以降、1 人あたりオフィス面積は減少を続けていたが、2016 年から 2018 年にかけては増加した。今年は 3.71 坪と昨年度から大きく減少し、調査を開始した 2008 年以来最小となった。同社はその背景として、新規テナントではオフィス需給がひっ迫し移転先が限定されることに加え、フリーアドレスやテレワークの導入などにより、小さい面積のオフィスに入居するケースが多くなっていること、継続テナントでは、館内増床や増床移転が難しいことから、面積を維持したまま利用人数の増加に対応するケースが増加していることを挙げた。

[RESEARCH REPORT : ザイマックス不動産総合研究所](#)

【学会誌情報】

● 日本不動産学会誌 Vol. 33 No. 2 (129)

「日本不動産学会誌」第33巻2号が発行された。特集は「屋外都市空間の活用」。各論考では公共的なオープンスペース空間の利活用に関する課題や制度が提示され、さらなる有効活用へ向けた方策が検討されている。

[最新号の目次](#)

● 日本都市計画学会「都市計画」Vol. 68 No. 6 (341)

「都市計画」68巻6号が発行された。特集は「都市の機能更新のゆくえ」。前半では都市機能更新における論点、法制度、仕組みなどが俯瞰的に整理され、後半では全国各地の特徴的な機能更新の事例が紹介されている。

[日本都市計画学会](#)

● 日本建築学会「建築雑誌」Vol. 134 No. 1729 (2019. 10)

「建築雑誌」Vol.134 No.1729が発行された。特集は「大阪から考える都市再生の現在」、「万博から考える関西の未来」。前段では大阪における都市変化を「水都」「インバウンド」「ジェントリフィケーション」の側面から読み解き、後段では大阪・関西万博に向けた大阪と関西の都市政策・戦略を構想している。

[建築雑誌](#)