

【行政情報】

● 土地取引状況の企業の景況判断 東京で引き続き後退：国交省

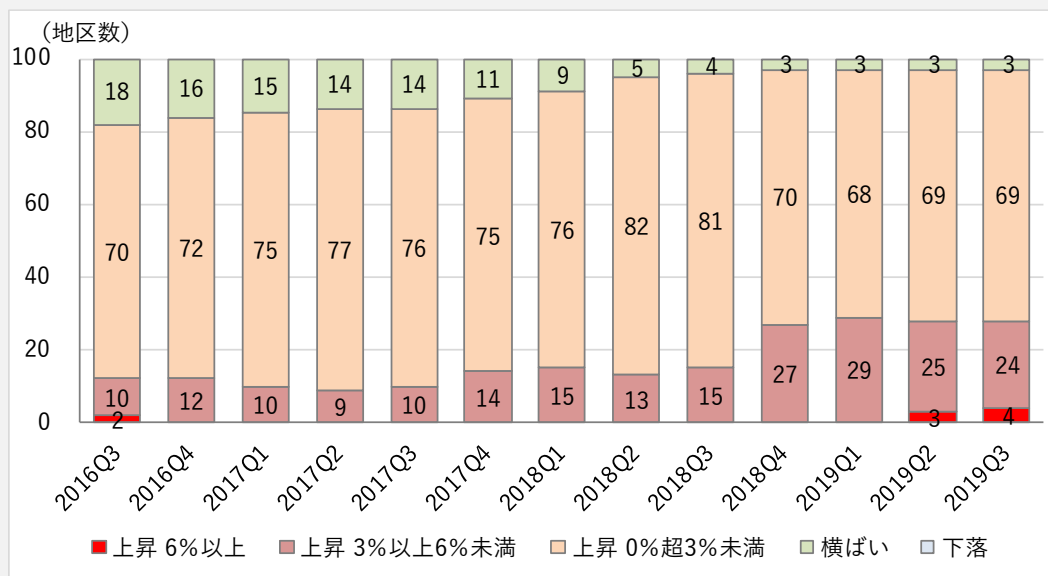
国土交通省は11月22日、「土地取引動向調査」の結果を発表した。この調査は土地市場の動向に大きな影響を及ぼすと考えられる主要な企業を対象として、土地取引などに関する短期的な意向を把握・整理し、簡潔で分かりやすい「先行指標」を作成・提供することを目的としている。2019年8月実施の主な調査結果は次のとおり。

- ・「現在の土地取引状況の判断」についてのD I（「活発である」－「不活発である」）は、「東京」は前回調査（平成31年1月調査）に比べ5.4ポイントの減少、「大阪」は3.5ポイントの増加、「その他の地域」は13.1ポイント増加した。
- ・「1年後の土地取引状況の予想」については、「東京」は13.5ポイントの減少、「大阪」は7.2ポイントの減少、「その他の地域」は6.1ポイント増加した。

[報道発表資料：国土交通省](#)

● 2019年第3四半期、主要都市の地価は97%の地区で上昇基調：国交省

国土交通省は11月15日、主要都市の高度利用地等（全国100地区）における2019年7月1日～10月1日の地価動向を調査した地価LOOKレポートを公表した。主要都市の地価は全体として緩やかな上昇基調が継続し、上昇地区数は引き続き97地区となった。上昇地区数の割合が7期連続して9割を上回った。ただし、前回に続き、緩やかな上昇（0～3%の上昇）の地区が69地区で最多。



[報道発表資料：国土交通省](#)

● 2018年度の証券化対象不動産の取得額は約4.7兆円：国交省

国土交通省は11月8日、「2018年度 不動産証券化の実態調査」の結果を発表した。2018年度に不動産証券化の対象として取得された（証券化ヴィークル等\*が取得した）不動産又は信託受益権の資産額は約4.7兆円となった。また、証券化ヴィークル等が譲渡した資産額は約4.1兆円であった。

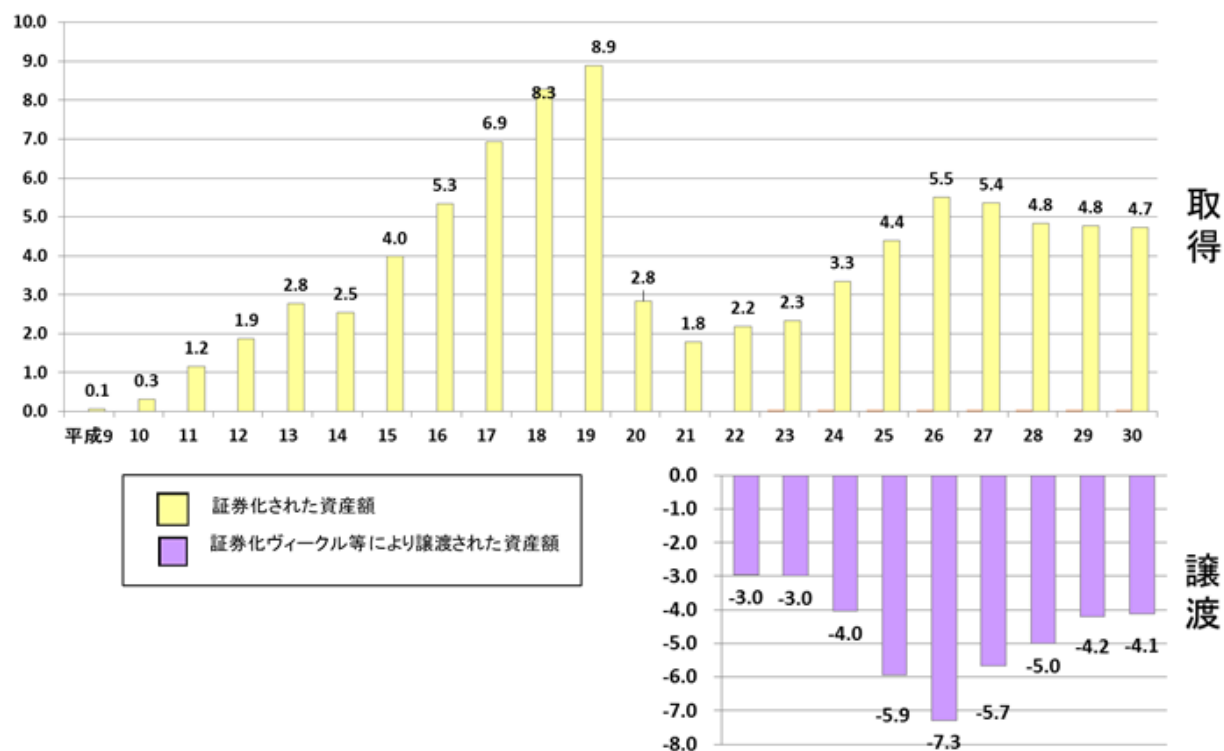
資産をスキーム別にみると、リートが約 2.0 兆円で全体の約 42.4%を占め、不動産特定共同事業が約 0.1 兆円となった。また譲渡された資産は、リートが約 0.3 兆円で全体の約 7.0%を占め、不動産特定共同事業が約 0.1 兆円となった。

リート（私募リートを含む）及び不動産特定共同事業において取得された資産額の割合を用途別にみると、オフィスが全体の 34.6%、次いで倉庫が 19.1%、ホテル・旅館が 14.7%となった。

また取得された資産を所在地別でみると、東京都 247 件、大阪府 65 件、神奈川県 46 件、福岡県 39 件、千葉県 35 件、愛知県 30 件の順となった。

\*リート、不動産特定共同事業、その他私募ファンド（TMK 及び GK-TK スキーム）

資産額(兆円)



[報道発表資料：国土交通省](#)

● 改正建築物省エネ法の一部が 11 月 16 日から施行：国交省

「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律の一部を改正する法律（5 月 17 日公布）」の施行に関し、施行期日を定める政令及び関係政令の整備に関する政令が閣議決定した。公布は 11 月 7 日、施行は 11 月 16 日。

今回施行されるのは、[1]届出制度における所管行政庁による計画の審査の合理化、[2]住宅トップランナー制度の対象への注文戸建住宅・賃貸アパートを供給する大手住宅事業者の追加、[3]省エネ性能向上計画の認定（容積率特例）の対象への複数の建築物の連携による取組の追加、など。

住宅トップランナー制度としては、大手住宅事業者の対象について、注文戸建住宅は年間 300 戸以上供給する事業者、賃貸アパートは年間 1,000 戸供給する事業者とし、住宅トップランナー基準を目標年度（改正法の施行に併せて改正を行う省エネ基準等を定める省令に規定）までに達成することを努力義務として課す。

[報道発表資料：国土交通省](#)

## 【審議会・委員会等の情報】

### ● 「気候変動を踏まえた水災害対策検討小委員会」(第1回)を開催：国交省

国土交通省は11月22日、全国各地で豪雨等による水害や土砂災害が頻発し、甚大な被害が発生している中、気候変動に伴う降雨量の増加や海面水位の上昇等による水災害の頻発化・激甚化が懸念されていることを踏まえ、流域全体で水災害に対する被害を防止・軽減するための取組について、総合的に検討するため社会資本整備審議会河川分科会「気候変動を踏まえた水災害対策検討小委員会」を開催した。

[報道発表資料：国土交通省](#)

### ● 建築物における電気設備の浸水対策に関するガイドラインを作成：国交省

国土交通省は11月27日、近年の大雨により建築物の地下に設置された電気設備に浸水被害が発生している状況を踏まえ、電気事業法を所管する経済産業省その他関係機関の協力の下、建築物における電気設備の浸水対策のあり方や具体的事例について収集整理し、ガイドラインとして取りまとめ、関連業界に対して広く注意喚起を行うことを目的として、「建築物における電気設備の浸水対策のあり方に関する検討会」(第1回)を開催し、建築物における電気設備の浸水対策のあり方について検討を開始した。

[報道発表資料：国土交通省](#)

### ● 国土の長期展望専門委員会 2050年までの国土の姿と長期的な課題について議論：国交省

国土交通省は11月27日、2050年までの国土の姿を描き、長期的な課題を整理するため、国土審議会 計画推進部会 国土の長期展望専門委員会(第2回)を開催した。今回は、「国土の長期展望専門委員会」では、人口減少の進行や急速な少子高齢化、自然災害の激甚化・頻発化など、昨今の国土を取り巻く状況変化を踏まえ、2050年までに我が国の国土や人々の暮らしがどのように変化しているかを調査・分析し、今後の国土づくりの方向性について議論を行った。

[国土の長期展望専門委員会：国土交通省](#)

### ● 土地政策分科会企画部会「新たな総合的土地政策」の策定に向けて議論：国交省

国土交通省は11月18日、国土審議会土地政策分科会第35回企画部会を開催し、バブル期に制定された土地基本法の改正と人口減少社会に対応した「新たな総合的土地政策」の策定に向けた検討を行った。今回は、中間とりまとめ(骨子案)について検討と議論が行われた。

[国土審議会土地政策分科会企画部会：国土交通省](#)

### ● ESG投資を踏まえた不動産特定共同事業検討会の開催：国交省

国土交通省は11月13日、第2回となる「ESG投資を踏まえた不動産特定共同事業等検討会」を開催した。同検討会は、不動産投資市場の更なる発展に向け、個人投資家等の投資意識の向上や不動産特定共同事業における一層のガバナンスの確保に係る施策等について検討を行うことを目的として9月に設置され、令和2年3月の中間とりまとめに向け、議論を進めている。今回は、投資家保護を促進する観点から、不動産特定共同事業における有限責任投資スキームの活用可能性に向けた検討等が行われた。

[ESG投資を踏まえた不動産特定共同事業等検討会：国土交通省](#)

● 所有者不明土地等対策としての民法・不動産登記法改正に向けた中間試案について議論を開始：  
法務省

法務省は10月29日、法制審議会民法・不動産登記法部会第9回会議を開催し、不動産登記制度の見直しに関する検討事項について引き続き議論を行うとともに、全国知事会等から土地所有権の放棄等に関し意見を聴取した。また、民法・不動産登記法改正に向けた中間試案のたたき台についての議論を開始し、今回は共有制度の見直しと相隣関係規定等の見直しについて取り上げた。

[法制審議会－民法・不動産登記法部会のページ](#)

● 所有者不明土地等対策としての民法・不動産登記法改正に向けた中間試案について引き続き議論：  
法務省

法務省は11月19日、法制審議会民法・不動産登記法部会第10回会議を開催し、所有者不明土地等対策としての民法・不動産登記法改正に向けた中間試案のたたき台について議論を行った。今回は、不動産登記制度の見直し、土地所有権の放棄、財産管理制度の見直しについて審議がなされた。

[法制審議会－民法・不動産登記法部会のページ](#)

## 【トピックス】

### ● マンション管理受託件数、北陸・中国・四国地区で高い伸び：マンション管理業協会

マンション管理業協会は11月15日、「マンション管理受託動向調査結果概要」を公表した。2019年4月1日時点における同協会会員359社が受託・管理しているマンションは、9万8146組合（前年比1.7%増）・11万3830棟（同1.6%増）・607万7730戸となった。

地区別の受託状況では、戸数の増加率の全国平均（前年比1.9%増）を上回る伸びを示した地区は、信越地区（同2.1%増）・北陸地区（同3.1%増）・東海地区（同2.7%増）・中国地区（同3.8%増）・四国地区（同3.3%増）・九州・沖縄地区（同2.5%増）であった。

[調査結果：マンション管理業協会](#)

### ● イギリスの住宅担当大臣が不動産テック企業を集めた諮問委員会の立ち上げを発表

イギリスの住宅担当大臣 Esther McVey 氏は11月4日、不動産テック企業のリーダーを集めた、新たな専門家諮問委員会（expert advisory council）を立ち上げることを発表した。

この委員会では、不動産分野におけるデジタルトランスフォーメーションの流れを受け、より手軽で安価に新規住宅を計画・建設・購入できるよう、不動産業の成長をどのようにサポートすべきかを大臣に諮問する。

不動産テック分野のベンチャーキャピタル企業 Pi Labs の創業者で CEO の Faisal Butt 氏の名前が、最初の専門家として挙げられている。

4日に開かれた会合で大臣が面会した、その他の不動産テック起業家は以下の通り：

- ・ Babek Ismayil 氏（OneDome 創業者。OneDome は、データにより特定のネイバーフッドの魅力を評価し、住宅購入希望者と不動産エージェント、モーゲージブローカー、コンベイヤンサーを結びつけ、一貫した取引と価格つり上げを防止する、オンラインプラットフォームを提供する。月間 PV は 1500 万以上、これまで 200 万ユーザーが利用。）
- ・ Brittany Harris 氏（Qflow 共同創業者・CEO。Qflow は、現場から得られるデータを用いて建設業界をより環境に優しく効率的にし、住宅建設における費用削減と環境負荷の最小化を支援する。）
- ・ Jonny Britton 氏（LandTech CEO・共同創業者。LandTech は、データを用いて新規住宅建設の計画立案に最適な場所の発見を支援し、工事開始までの開発プロセスをより早く短くする。）
- ・ Annette Jezierska 氏（The Future Fox 共同創業者。The Future Fox は、テクノロジーを用いて計画プロセスに幅広い市民が参加できるようにするとともに市民の反応を共有することで、新規住宅建設の提案をめぐるデベロッパーと地方自治体との協議を支援する。）

[プレスリリース：GOV.UK](#)

### ● 2.5人に1人は住宅ローン選びで後悔：MFS

MFS は11月1日、「住宅ローン選びの後悔」に関するアンケート調査結果を発表した。対象は、住宅ローンを借りた経験のある30歳以上の男女360人。

「住宅ローン選びで後悔している」と答えた人の割合は40.8%となった。後悔している理由（複数回答可）として、最も多く挙げられたのが「もっと金利の低い金融機関を選べばよかった（31.7%）」、続いて「違う金利タイプを選べばよかった（20.3%）」、「不動産会社に言われるがままに



選んでしまった(14.9%)」となった。また、不動産会社から紹介された金融機関を選んだ人の中で「後悔している」と答えた人の割合は41.3%となった。

アンケートは10月23日から25日にかけて、インターネット調査により行われた。

[プレスリリース：MFS](#)

● 首都圏の物流施設の空室率が過去最低の2.4%、圏央道も3%を下回る：CBRE

CBREは10月31日、2019年第3四半期の大型マルチテナント型物流施設(LMT)の市場動向「[ジャパン ロジスティクス マーケットビュー Q3 2019](#)」を発表した。

首都圏LMTの空室率は2.4%で、2004年Q1の調査開始以来最低となった。圏央道エリアの空室率は2.5%と2014年Q1(1.7%)以来の低い水準となった。実質賃料は4,230円/坪(対前期比0.7%上昇)。

近畿圏の空室率は5.6%(同1.5ポイント低下)、実質賃料は3,700円/坪(同1.1%上昇)となった。中部圏の空室率は12.1%(同5.2ポイント低下)、実質賃料は、3,560円/坪(同0.3%上昇)となった。

\* 対象施設：延床面積10,000坪以上(首都圏・近畿圏)、5,000坪以上(中部圏)

[ニュースリリース：CBRE](#)

● 大手住宅メーカーの2Qの景況感指数、大幅にマイナス：住団連

住宅生産団体連合会は10月30日、「住宅景況感調査集計結果(2019年度第3回)」を発表した。

2019年度7~9月期の景況感指数は、総受注戸数が△80ポイント、総受注金額が△50ポイントとなり、前回(それぞれ△36ポイント、△35ポイント)に続き大きくマイナスとなった。また、10~12月期の景況感指数の見通しは、総受注戸数が△55ポイント、総受注金額が△33ポイントとなった。

今回調査の比較対象となる2018年度は増税直前の1年であったため受注は回復傾向にあり、今回はそのハードルが高くなったことが指摘された。

[住宅景況感調査集計結果：住宅生産団体連合会](#)

● 東京のオフィス賃料予測、2021年まで上昇：オフィス市場動向研究会

オフィス市場動向研究会(日本不動産研究所・三鬼商事)は10月24日、「東京・大阪・名古屋のオフィス賃料予測(2019~2025年)」を発表した。

東京地区の予測値は、2019年は消費税増税の影響は限定的と見込まれ、強いオフィス需要が続くことから低い空室率と賃料指数の上昇が継続する。2020年は強い需要が続くが、新規大量供給の影響で空室率は上昇し、賃料指数は上昇幅が縮小する。2021年は新規供給が約17万坪と落ち着きを取り戻し、空室率は横ばい、賃料指数も横ばい(微増)。2022年は空室率が上昇し、賃料指数は横ばい(微減)。2023年は空室率が上昇し2025年まで横ばいが続き、賃料指数は2023年から調整に入り2025年までやや下落する。

[ニュースリリース：日本不動産研究所](#)

## 【学会誌情報】

### ● 日本建築学会「建築雑誌」Vol.134 No.1730

「建築雑誌」Vol.134 No.1730 が発行された。特集は「『高流動化』する日本列島－国土と都市・地域のこれから」、「外国人／移民とすまい－到着地としての日本」。

前半の特集では、ヒト・モノ・カネ・情報の移動が加速する「高流動化」に着目し、それまでの都市の概念の変容と、これからの都市・地域、国土の計画のあり方を考える。

後半の特集では、各地域での外国人・移民をめぐる「すまい」の実態と課題、現場から得られる知恵、今後の地域づくりの見直しと居住政策のあり方を考える。

[建築雑誌](#)

### ● 都市住宅学会「都市住宅学」107

「都市住宅学」107号が発行された。特集は「これからの都市－機能の集約と居住の誘導」。

縮小社会における誘導型の都市計画について、機能の集約と居住の誘導という観点から、法律、経済、都市計画の各分野の専門家らが学際的に論じている。

[都市住宅学会](#)