

顧問先への提案・アドバイスにお役立てください。

不動産レポート



発行:(株)イー・エム・ピー

〒102-0073千代田区九段北3-2-1神戸田中ビル5階

TEL03-5276-6775 FAX03-5276-9329

URL <http://www.empnet.co.jp>

市況レポート

【オフィスビルの空室率は最低に】

オフィスビル賃貸仲介大手の三幸エステートの調査によると、東京都心5区における3月の空室率は1.16%と、統計開始以降最低値を記録したとのこと。

5月は大手不動産会社の3月期決算発表もありましたが、ビル市場の好調が牽引し大手5社の業績はリーマンショック前に記録した最高決算収益をほぼ10年ぶりに更新しました。

一般的にオフィス市場の空室率は5%程度が適当な水準と言われているので驚くべき空室率だと言えます。

また、リーマンショック前の09年3月期をピークに下落していた賃料も、14年3月期を底に持ち直し、現在徐々に上がってきています。企業業績の好調さや人材確保のためのオフィス整備の動きもあり、リーマンショック後に行われていた賃料引き下げやフリーレントなどの実質値引きも少なくなっており、「賃料アップをお願いしやすい状況」のようです。

ただ、今年から再開発事業が次々に竣工し、今後3年間はオフィスビルの大量供給時代を迎えます。これらの新築Aクラスビルは引き続き好調にテナントが埋まると思いますが、新築ビルへのテナントの移動に伴う既存ビルの二次空室、三次空室の発生も予想され、特に設備の古い築古ビルは苦しい経営を強いられるものと思われます。

お役立ち知識

【用途地域に田園住居地域が加わりました】

4月から住居系の用途地域に「田園住居地域」が追加になりました。

田園住居地域は、「農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するために定められる地域」で、農地を都市の構成要素として位置づけるという意義があります。

田園住居地域に指定された場所では、地域内の農地(工作の目的に供される土地)に建築物の建築などを行う場合などは、市町村長の許可を受けなければなりません。

ご存知の通り2020年には生産緑地法30年が経過し、農地の所有者は地元の自治体に農地の買取りを要求できるようになり、自治体を買取らない場合は不動産業者などへ売ることが可能になります。田園住居地域の創設は、生産緑地指定後30年経過と相まって、今後住宅地用地の大量供給時代に入ることを予想させます。

(生産緑地法はその後の改正により、所有者の同意のもと市町村は「特定生産緑地」を指定できることになりました。この「特定生産緑地」は、買取の申し出が出来る期間が10年間延長されます。この改正がなされたため、不動産業界では「宅地として出てくる農地は意外と少ないのでは？」という声もあります。ちなみに「特定生産緑地」の指定に同意しなくても、買取の申出をしなければ生産緑地のままになります。)

NEWS

【京都の民泊はたったの2件？】

5月25日の日経MJによると京都市が18日民泊の届出を2件受理したとのこと。3月15日に受付を始めてから初めての受理だそうです。

たった2件というのも驚きですが、これまで問い合わせ件数が1500件以上あったにもかかわらず、14日までに書類が提出されたのはたったの8件というのにも驚かされます。

消防関連の文書など20種類以上の書類が必要なおうえ、条例で定めたルール(たとえば、緊急時には徒歩で10分以内で駆け付けなければならないなど)が厳しいことなどが、申請件数が少ない理由の様です。(ちなみに受理された案件は家主が居住するタイプで、「民泊管理者」に管理を委託しなければならない家主不在型の物件ではありません。)

観光立国を目指す国の方針に加え、空き家対策としても期待されている民泊ですが、自治体や一般の方の理解が進まないとなかなか普及はしないも知れませぬ。(観光庁によると、4月13日時点で最も届出申請件数が多い新宿区でも11件です。)

EMPの税理士・公認会計士サポート業務

売却査定(机上査定)を承ります。(無料)
お気軽にご相談ください。

※首都圏の住宅地、戸建、マンションに限らせていただきます
※当方で謄本等の資料を用意する場合実費をいただきます。

※媒体にかかわらず、無断転載等は固くお断りいたします。

ご相談のアポイントは FAX03-5276-9329まで(後ほど担当者よりご連絡致します。)

御社名			ご担当者様
ご連絡先	※ご希望の連絡方法をご記入ください。		
	TEL	FAX	e-mail
ご相談内容	※簡単な内容をご記入ください。(例) 借地借家の解消について。クライアントの資産売却。など		