

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

### 【2019は潮目が変わる】

12月の首都圏における新築マンションの月初契約率が91年以来となる50%割れを記録しました。

18年は3月に一時70%台に回復したものの、それ以外は60%で推移し、その後11月には53.9%、12月には49.4%と契約率の低下が続いています。

『日経ビジネス』(12月24.31日合併号)の特集記事「展望 2019年確実に来る未来」でも「不動産が天井に近づく 市況崩壊カウントダウン? 異変の予兆、夏前にも」と言う見出しで、不動産市況の変調を予測しています。

以前からこのレポートでもお伝えしていますが、すでに昨年夏以降、不動産市況は明らかに上昇一辺倒だった局面から下落局面に入っています。

真っ先に変調をきたしたのは投資市場。スルガ銀行の不正融資問題から各金融機関の融資が厳しくなり、個人投資家の買いが消えました。また、タワーマンションなどに投資していた中国系投資家の売りも夏以降急増。

1月27日の日経新聞朝刊一面「不動産売買急ブレーキ」という記事で、すでに多くの人が”すでに不動産市況に変化あり”と認識されたことと思います。

ちなみに、12年にオリンピックを開催したロンドンでも、開催の2年前から不動産の下落が始まりました。

## お役立ち知識

### 【農地から宅地への地目変更】

「田」や「畑」などの地目を変更する場合、農業委員会などの許可が必要になります。

市街化調整区域の農地などの場合、実際に農地として活用されている土地では、まず地目変更は出来ないと考えてよいでしょう。(農地としての売買も許可が必要で、厳しい制限が課せられています。)

実務上地目変更が必要な場合は、多くは市街化区域内の土地で、地目が「田」「畑」になっている土地に建物を建てるケースです。

市街化区域内で実際には農地として使われていなくても、原則は農業委員会の許可が必要になります。

ただ、許可のハードルは各自治体によってかなり差があります。実際、豊島区などは、そもそも農地が無いので、農業委員会に変わる行政の担当者がいて、そこで許可を降ろしてくれるので、申請から許可までの時間も短期間で済みます。

※建築確認の許可は、地目が「田」や「畑」でも降ります。建築許可申請の書類には、土地の地目を記載する項目がないので、「建物は建っているけど、土地の地目は農地」になっているのはそういった理由があります。

※農業委員会への申請は行政書士、地目変更は土地家屋調査士の先生に依頼することになります。

## NEWS

### 【中国の空室は5000万戸】

世界の金融マーケット情報を提供しているブルームバーグは、昨年11月、四川省成都市の西南财经大学の甘教授の調査した結果を発表しました。

それによると、中国都市部の住宅のうち、空室になっているのが5000万戸あまりに上り、空き家率が約22%になっているとのこと。

日本の空き家の数が約830万戸ですから、けた違いに大きい数字ですね。(ただ人口比率でいえば、空き家率は日本の方が高いのですが、中国の方は都市部の空き家率が異常に高く、5戸に1戸が空き家になっている状況の様です。)

この空き家の多さには、当局も「不動産市況が傾き始めたとき、空き家の所有者が物件売却を急ぐ展開になり、価格下落の悪循環を招きかねない」との懸念をもっているとのこと。

すでに上海や北京、香港など都市部の住宅価格が下落に転じている、という一部報道もあります。

## EMPの弁護士サポート業務

**売却のお手伝い承ります。**  
**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  
※その他、不動産に関するご相談も承っています。

**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		