

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

### 【一般消費者の見方と動向】

野村不動産アーバンネットが1月に実施した同社のノムコム会員へのインターネットアンケート(有効回答数1498人)によると、不動産について「買い時だと思わない」が42.3%(前回比1.5%増)と、前回(昨年7月)に続き「買い時だと思う」(37.9% 同0.1%減)を上回りました。

また、今後の不動産価格については「下がると思う」が38.6%(前回比3.9%増)と、11年の調査開始以来最も高くなったとのこと。売却意向のある回答者に対して「不動産の売り時感」を聞いたところ、「売り時」(今が「売り時」、「どちらかと言えば売り時」の合計)との回答が76.9%となり、その理由では「不動産価格が上がったため」(52.5%)、「今なら好条件での売却が期待できる」(48.2%)と回答しており、「不動産価格が高い今が売りのチャンス」と考えていることがうかがえます。

実際、東日本REINZ「月刊マーケットウォッチ」によると、中古マンションの12月の新規登録件数は16カ月連続で増加(前年比1.9%増)。中古戸建の12月新規登録件数も17カ月連続で増加し、こちらは同10.3%と大幅に増加しています。

特に売りが増加しているのは「一棟売り」物件で、12月の登録件数は対前年比27.7%と12カ月連続で増加。在庫件数も対前年比18.5%と44カ月連続で増加しています。(一方、成約件数は4カ月連続で前年を下回り、同12.1%減となりました。)

## お役立ち知識

### 【第一種低層住居専用地域で店舗が可能に】

都市計画では都市計画区域内に「用途地域」を定めて、その地域内での建築、用途などに厳しい制限を課しています。

特に「第一種住居専用地域」は高さ制限や用途など、最も建築・使用用途に厳しい制限が課されている地域です。

基本的に店舗の建設、使用は認められおらず、店舗付き住宅(例えば1階が昔から小さなクリーニング取次店を営んでおり、2階が住居になっている)が例外的に認められる程度でした。

※建築基準法では「良好な住環境を害する恐れがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合において」店舗として使用が出来る、としています。実際には、許可制であり、建築審査会の同意が必須でした。

しかし、高齢社会になりコンビニなどの店舗が近くなると高齢者には大変不便なことなどから、昨年の建築基準法の改正で、地域の実情に応じ環境に配慮した日常生活に必要な店舗なら、市区町村の許可を受ければ建築が可能になりました。

(許可基準は各行政によって異なりますが、営業時間が深夜にならない、騒音に配慮する、など諸条件があるようです。)

## NEWS

### 【レオパレスの不適合仕様】

レオパレス21は、昨年発覚した「界壁違反(防火部材が天井裏に設置されていなかったり、十分な範囲に設けられていない)」に続き、今度は界壁、外壁、天井に、国が認定した仕様(法定仕様)に適合しない仕様になっている、との国交省からの指摘を受け、同省より原因究明や改修等の実施などの指導を受けました。不適合物件は、今のところの調査では全国で1324物件。うち首都圏では658件となっています。(東京111件、埼玉206件、千葉214件、神奈川127件 国交省HPより)

※相談窓口は  
物件所有者 0120-082-991  
株主050-2016-2907

同社は、「3時間タイマー付きエアコン問題」(エアコンが3時間経過後に自動的に切れるように設定されていた問題)でも話題になりましたが、過去には創業者の売上金私的流用問題(平成18年 売上金を計上せず過少申告し、創業者とその知人の会社に約47億円が貸し付けられていた問題)などでも社会的批判を受けたことがあります。

## EMPの司法書士サポート業務

**無料査定(机上査定)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		