



今週の フラッシュ

国際競争力向上で「戦略総合特区」制度を創設

～ 政府、2020年度までに2%以上成長目指す新成長戦略

政府は6月18日の閣議で、2010～2020年度の平均で名目成長率3%以上、実質成長率2%以上を目指し、需要と供給の両面から掘り起こしを行っていくとする「新成長戦略～『元気な日本』復活のシナリオ」を決定した。具体的な柱は、「総合特区制度」の創設など21の国家戦略プロジェクトを打ち出し、2020年度までの工程表も策定し、2011年度中のデフレ脱却と着実な経済成長の実現を目指すとしている。

成長の牽引役となる大都市と地方都市の再生を図るため、「総合特区制度」の創設を図る。国際競争力の向上を目的とし、「国際戦略総合特区」制度(仮称)を創設。関連法案を今年度中に提出し、特区の提案募集から指定までは2011年度までに行う方針。早ければ2011年から指定特区における支援措置を実施する。

特区創設については現在、大阪府や愛知県、福岡県などからも希望する声が挙がっている。大阪府では、関西空港の再生を軸とし、LCC(ローコストキャリア=低価格で搭乗できる航空会社)の受入れなどを行いたい考え。愛知県からは次世代自動車の生産ラインの整備や「医療特区」、福岡県からは「環境特区」などが挙がっている。これら特区では「必要な規制の特例措置及び税制・財政・金融上の支援措置等を総合的に盛り込む」方針で、法人税等の特例措置についても検討を行う。

[国際戦略総合特区]国際レベルでの競争優位性を持つ大都市が対象となっているが、地域の活性化を図る「地域活性化総合特区(仮称)」も創設する。「国際戦略総合特区」と同様、規制の特例措置、税制・財政・金融上の支援措置を認め、先駆的な取り組みを支援していく。また、大都市の成長力強化を図るため、2011年度までに「大都市圏戦略基本法(仮称)」を策定・施行する。都市再生特別措置法の延長・拡充も今年度中に行い、民間投資の促進を図る。

[ストック重視の住宅政策への転換](第3章 7つの戦略分野の基本方針と目標となる成果の「(4)観光立国・地域活性化戦略」に位置付け)

1.住宅投資の活性化=住宅投資の効果は、住宅関連産業が多岐にわたり、家具などの耐久消費財への消費などその裾野が広いことから、内需主導の経済成長を実現するためには、今後とも住宅投資の促進は重要な課題である。このため、1400兆円の個人金融資産の活用など住宅投資の拡大に向けた資金循環の形成を図るとともに、住宅金融・住宅税制の拡充等による省エネ住宅の普及など質の高い住宅の供給の拡大を図る。

2.中古住宅の流通市場、リフォーム市場等の環境整備＝「住宅を作っては壊す」社会から「良いものを作って、きちんと手入れして、長く大切に使う」という観点に立ち、1000兆円の住宅・土地等実物資産の有効利用を図る必要がある。このため、数世代にわたり利用できる長期優良住宅の建設、適切な維持管理、流通に至るシステムを構築するとともに、消費者が安心して適切なリフォームを行える市場環境の整備を図る。また、急増する高齢者向けの生活支援サービス、医療・福祉サービスと一体となった住宅の供給を拡大するとともに、リバースモーゲージの拡充・活用促進などによる高齢者の資産の有効利用を図る。さらに、地域材等を利用した住宅・建築物の供給促進を図る。これらを通じて、2020年までに、中古住宅流通市場を4兆円から8兆円に、リフォーム市場を6兆円から12兆円規模に倍増することを目標とする。

3.住宅・建築物の耐震改修の促進＝現在、わが国の既存ストック約4950万戸のうち、約21%に当たる1050万戸が耐震性不十分といわれている。2036年までに70%の確率で首都直下地震が起こるといわれており、阪神・淡路大震災の被害を考えれば、尊い人命が住宅等の全壊・半壊による危機にさらされているのが現状。このため、住宅等の耐震化を徹底することにより、2020年までに耐震性が不十分な住宅の割合を5%に下げ、安全・安心な住宅ストックの形成を図る。

「新成長戦略～『元気な日本』復活のシナリオ」の詳細は下記URLで。

〔URL〕<http://www.npu.go.jp/policy/policy04/index.html>

【問合せ先】内閣官房 国家成長戦略室 03-5253-2111

政策動向

国交省、管理協に「法令遵守徹底」を要請、立入検査で49社指導

国土交通省は6月17日、(社)高層住宅管理業協会に対し、「マンション管理の適正化」を要請する通達を送付した。昨年10月下旬から3カ月間にわたって行った「マンション管理業者への全国一斉立入検査」の結果、同協会の会員社にマンション管理適正化法違反がみられたことから、会員社への指導の徹底とその対応報告を要請した。

立入検査は、マンション管理適正化法に基づき2005年度から行っているもので、今回の検査では、同法のもとで登録されている全国のマンション管理会社(今年3月末時点で2374社)の中から任意で120社を抽出して行った。

検査結果によると、検査対象の約40%に当たる49社に「法令違反」が発覚し、是正指導が行われた。是正指導で指摘された主な事項(社数は重複あり)は、「重要事項の説明等」34社、「契約の成立時の書面の交付」28社、「管理事務の報告」14社、「管理業務主任者の設置」7社、「財産の分別管理」3社。

全体的な傾向として、契約成立時の書面の交付は、前回調査より約3P減少、管理事務の報告は約4P減となり、改善がみられたものの、重要事項の説明義務違反が前回よりも約10P増えた。是正指導社数の割合は、前回調査の約35%に対し、今回調

査は約 40%となり、5P 増加している。

管理協では、「是正指導を受けた協会会員社や社数については現在調査中」としながらも、今回の検査において「重要事項説明の義務違反」が増加したことについては、「管理業務主任者の捺印がないなどのケアレスミスが含まれていたと聞いている。当協会ではモニタリング制度や研修会を通じ、ケアレスミスの防止を含めた指導を徹底していく」方針。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo16_hh_000036.html

【問合先】総合政策局・不動産業指導室 03 - 5253 - 8111 内線 25155

東京都、医療・介護連携の高専賃モデル事業を公募（第1回7月6日まで）

東京都は、高齢者が医療や介護が必要になっても、安心して住み慣れた地域で住み続けることができる住まいを充実させることを目的として、併設の医療・介護事業所と連携のとれた「東京都医療・介護連携型高齢者専用賃貸住宅モデル事業」を昨年度から実施しているが、今年度事業の第1回事業者公募の受付を6月17日(木)から開始した。応募提案書類の提出期限は7月6日(火)まで。

提案事業の内容は、(1)医療事業所(診療所・訪問看護ステーション)と介護事業所(通所介護・小規模多機能居宅介護事業所など)を併設した高齢者専用賃貸住宅を新規または改修により整備するもの(2)住宅内で提供される生活支援サービスと、併設事業所により提供される医療・介護サービスの実施主体が相互に連携し効果的なサービス提供体制を整備するもの の両方に該当するもの。応募資格は社会福祉法人、医療法人、株式会社など。整備補助費は10カ所で計3億8500万円(新規分)。7月中に審査会を開催し、モデル事業の選定を行う。なお、第2回は8月、第3回は10月の公募受付開始を予定している。

URL] <http://www.metro.tokyo.jp/INET/BOSHU/2010/06/22k6h300.htm>

【問合先】福祉保健局高齢社会対策部在宅支援課 03 - 5320 - 4273

東京都、民間事業者を対象に「緑の大賞」を8月9日まで募集

東京都では、緑あふれる東京のまちづくりをめざし、民間事業者の協力を得ながら、ビルの建築敷地や屋上、壁面などさまざまな都市空間に緑を創出してきているが、この度、「東京都緑の大賞」を新たに創設し、6月22日(火)から緑化施設の提案募集を開始した。8月9日(月)まで受け付ける。

東京都緑の大賞の概要

民間事業者が新たに設置した都内の緑化施設のうち、特に優れたものを公表することにより、更に質の高い緑化を奨励する制度。

部門は、(1)身近な緑化(2)大規模緑化(3)既開発地の緑化 の3部門に分けて公募。毎年度、大賞(知事賞)1件、部門賞2件、特別賞1~4件を選定。受賞した施設は東京都の公式ホームページなどにより公表・紹介する。

[選定のポイント] 緑の量だけでなく、景観、生物生息環境、緑の連続性、技術の

工夫など、緑の質を総合的に評価し、有識者による選考委員会が授賞施設を選定する。

〔応募要件〕平成 20 年度に緑化工事が完了した民間施設のうち、次のいずれかを満たすもの。(1)敷地面積 1000 平方メートル以上の新築又は増改築に伴い新たに緑化したもの(2)敷地面積 1000 平方メートル以上の既設建築物、工作物等に新たに緑化したもの。〔スケジュール等〕 授賞式：12 月頃の予定。

〔URL〕<http://www2.kankyo.metro.tokyo.jp/sizen/midorino-taisyo.htm>

【問合せ先】環境局自然環境部計画課 03 - 5388 - 3548

市場動向

都市未来研、2009 年度上場企業等のオフィス取引は 1 兆円台に回復

みずほ信託銀行のシンクタンクである(株)都市未来総合研究所がまとめた「不動産売買実態調査」によると、上場企業などが 2009 年度に公表したオフィスビルの取引件数は 124 件と、前年度(140 件)に比べ 11.4%減少したが、取引額は 1 兆 53 億円と前年度(8143 億円)に比べ 23.5%の増加となり、1 兆円の大台に回復した。

取引件数は前年度比 11%減の 124 件で、約 1 割の減少となったものの、「AIG 大手町ビル」や「パシフィックセンチュリープレイス丸の内」をはじめとする大型取引が実行され、取引額が増加した。

取引額を年度の上期・下期別にみると、2008 年度下期が約 3000 億円だったのに対し、2009 年度上期は約 4000 億円、2009 年下期は約 6000 億円へと順調に回復している。従って、「不動産取引全体の底は 2009 年上期だったが、オフィスビル取引の底は 2008 年度下期だった」と分析している。ただし、回復傾向にあるとはいえ、好況だったリーマン危機以前の水準には遠い。2005～2008 年の年間取引額の平均は約 2 兆円。これに対して、2008 年度の約 8000 億円を底に、2009 年度は 1 兆円を回復したが、好況期の半額に戻ったレベルにとどまっている。

2009 年度の取引動向を価格帯別でみると、「10 億円未満」が増加した一方で、「10 億円以上 50 億円未満」、「50 億円以上 100 億円未満」、「100 億円以上」は減少した。今後は「資金調達力のある」リートや私募不動産ファンドによるボリュームゾーン物件の取得が見込まれるが、ボリュームゾーン取引の増加がビル取引全体を本格回復させるカギを握る」とみている。

〔URL〕<http://www.tmri.co.jp/topics/pdf/1006.pdf>

【問合せ先】研究部 03 - 3273 - 1432

団体動向

首都圏公取協、ネット広告表示の適正化を推進、公益社団法人へ移行

(社)首都圏不動産公正取引協議会は6月17日、通常総会を開催し、インターネット上の広告表示の適正化などを盛り込んだ「2010年度事業計画」、「2010年度収支予算案」などを決定した。また、改選期に伴う役員改選を行い、南敬介会長を再任した。

2007年度の通常総会で決議した公益社団法人への移行認定の申請について、今年度中を目途に公益社団法人としての登記を行うことを決め、移行に必要な定款等諸規定の変更・新設案について承認した。

今年度の事業計画では、不動産情報サイト会社と連携し、ネットのおとり広告表示などの不当表示に対する監視を強め、その適正化に努める。また、一般消費者向けにパンフレット「不動産広告あらかると」を配布するほか、「不動産広告をよく見て聞いて確かめて」と題したセミナー等も開催する。

〔URL〕<http://www.sfkoutori.or.jp/index.html>

【問合せ先】同協議会事務局 03-3261-3811

東日本レインズ、公益財団法人への移行、システムの安定稼働策を決定

(財)東日本不動産流通機構は6月17日、今年度第1回理事会で、公益法人制度改革への対応などについて審議し、2011年7月以降、公益財団法人への移行申請を行うことを決めた。また、レインズシステムに対するアクセス件数の増加に伴うトラブルへの対処として、システムの安定稼働を阻害する行為があった場合は、アクセス制限や停止などの処分を行うことを決定した。

公益法人制度改革については、主たる事業は不動産業者間における物件情報交換を行うシステムの管理・運営だが、一般消費者に対しデータを公表していることや、流通4団体を通じ不動産取引の安心・安全の確保を図っていることなどから、同事業が公益目的に合致していると判断した。

〔URL〕<http://www.reins.or.jp/>

【問合せ先】同機構事務局 03-5296-9350

協会だより

事務所移転

賃貸あんしん保証株(賛助会員)は6月14日付で、本社事務所を移転した。

〔新所在地〕〒105-0014 東京都港区芝2-31-19 バンザイビル7階

TEL 03-6327-5430 FAX 03-6327-5470

訂正とお詫び 6月18日付本ニュース、1頁の記事本文4行目の「今年1月以来、4カ月連続…」とあるのは「5カ月連続」の誤りです。また、4~5頁の三鬼商事の記事見出しを「平均空室率8.94%、平均賃料12%強下げ」に訂正します。