

注目は「インスペクション」「安心R」

分譲マンション、供給増か



18年の住宅・不動産業展望

冷え切った寒気の中、澄み渡った青空のように、この1年、住宅・不動産業界に明るい展望は開けるだろうか。新しい法律・制度など対応しなければならないことや、空き家・空き地など山積した課題も解決していかなければならない(撮影=東京・池袋から)

新たな年2018年がスタートした。住宅・不動産業界にとって、どのような年となるのか。4月にはインスペクションが重要事項説明などに加わり、6月には民泊新法(住宅宿泊事業法)が施行。それぞれ、準備が進んでいるが、混乱も起きているようだ。今年の展望について、市況の動きも見えながら編集部がまとめた。

インスペクションへ説明スタート

既存住宅流通 4月1日から
インスペクション(建物状況調査)の活用促進を旨とした改正宅地建物取引業法が、この4月1日から施行される。欧米諸国に比べて低い水準にある日本の既存住宅の

要を伝える重要事項説明時、③当事者双方が納得の上で契約が成立したことを書面で確認する売買契約時——という3つのタイミングでインスペクションの説明がなされる。ポイントとなるのは、宅地建物取引士が買主に対してインスペクションの有無と建物状況について説明する重要時だ。「建物の質を踏まえた購入判断や交渉が可能になる」「既存住宅売買瑕疵保険の加入促進」といった効果が期待される半面、消費者に適切な説明がなされなければ既存住宅流通の阻害要因となりうる。宅地建物取引士には今後、一定の建物知識が求められるようになる。逆の見方をすれば、建物知識を身に付けた不動産業者は内見時等に差別化する強みとなる。

下期に駆け込み本格化か

新築マンション市場 消費増税織り込みで
高値が続く首都圏新築分譲マンション市場。18年の供給動向で注目されるのが19年10月に予定されている消費増税を前にした駆け込み需要だ。不動産経済研究所によると、17年1〜12月の首都圏マンションは価格上昇が続いているものの供給量は4年ぶりに増加。18年は更に増え、17年比4.4%増の3万8000戸程度と予測する。駆け込み需要次第では4万戸台も視野に入るとしている。住宅は高額であるため、購入検討者にとって消費税率アップのインパクトは大きい。19年3月末までに契約した住

宅については、引き渡し後10月以降(あくとも現行の税率8%)が適用されるため、今年の下半期には駆け込みの動きが本格化する可能性もある。17年は、都心を中心に高層層の投資需要や高年収のサラリーマン、DINKSなどの実需向け物件は比較的堅調に推移したが、高値を背景にマンション市場の主力であるファミリー層は購入を躊躇する。そのため傾向も見られた。マンションコンサルタントの久光龍彦社長は、「今年からは、郊外を中心に、売れ行きが鈍い物件の値下げが出てくる」と見る。これは中古や建て売り市場にも影響を与えたとする。こうした流れを背景に消費増税を織り込んだ販売戦略が始まる。郊外市場を中心に狙いが変わりそうだ」と指摘する。